

3C PLUS ApS

Østre Stationsvej 3-5
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/05/2016

Nicoline Erika Hyldahl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

3C PLUS ApS
Østre Stationsvej 3-5
5000 Odense C

CVR-nr: 27045103
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Odense C
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for 3C PLUS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24/02/2016

Direktion

Niels Thorborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 3C PLUS ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 3C PLUS ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, 24/02/2016

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2015 udviser et overskud på 4.246 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2015 15.450 t.kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Den forventede udvikling

Der forventes for 2016 et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Desuden med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OM MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtæger

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede salg i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i

udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske datterselskaber i NTH 2012 ApS - koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i henhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. Ejendomme hvis særlige karakter ikke gør det muligt at fastsætte værdien efter den afkastbaserede metode måles til en forsigtig skønnet dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle forpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		5.939.427	5.953.416
Resultat af ordinær primær drift		5.939.427	5.953.416
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.600.754	3.132.906
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-49.152	72.137
Andre finansielle indtægter	1	136.247	421.599
Øvrige finansielle omkostninger	2	-3.108.700	-2.955.017
Ordinært resultat før skat		5.518.576	6.625.041
Skat af årets resultat	3	-1.272.916	-1.551.523
Årets resultat		4.245.660	5.073.518
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	5.000.000
Overført resultat		245.660	73.518
I alt		4.245.660	5.073.518

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		146.897.308	144.197.307
Materielle anlægsaktiver i alt	4	146.897.308	144.197.307
Anlægsaktiver i alt		146.897.308	144.197.307
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.570.326
Tilgodehavender i alt		0	2.570.326
Likvide beholdninger		94.473	366.132
Omsætningsaktiver i alt		94.473	2.936.458
Aktiver i alt		146.991.781	147.133.765

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		11.324.771	11.079.111
Forslag til udbytte		4.000.000	5.000.000
Egenkapital i alt	6	15.449.771	16.204.111
Hensættelse til udskudt skat		14.023.831	13.315.808
Hensatte forpligtelser i alt		14.023.831	13.315.808
Gæld til realkreditinstitutter		51.085.193	60.868.019
Gæld til banker		26.695.821	0
Ansvarlig lånekapital		30.000.000	30.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	107.781.014	90.868.019
Gæld til realkreditinstitutter		584.027	596.313
Gæld til banker		3.660.000	24.625.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	45.079
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.312.931	269.758
Skyldig selskabsskat		564.893	664.278
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		615.314	544.831
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.737.165	26.745.827
Gældsforpligtelser i alt		117.518.179	117.613.846
Passiver i alt		146.991.781	147.133.765

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Tilknyttede virksomheder	136.247	378.641
Øvrige	0	42.958
	<u>136.247</u>	<u>421.599</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Tilknyttede virksomheder	1.389.782	1.503.495
Øvrige	1.718.918	1.451.522
	<u>3.108.700</u>	<u>2.955.017</u>

3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	564.893	664.278
Ændring af udskudt skat	708.023	887.245
	<u>1.272.916</u>	<u>1.551.523</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendom anvendt til kontor er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets investeringsejendomme anvendt til kontor udgør 5,25% pr. 31.12.2015 (5,25% pr. 31.12.2014). En ændring af afkastkravet med 0,50%-point vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 10,3 mio.kr.

Selskabets øvrige ejendomme måles til skønnet dagsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter á 1.000 kr. Der har ikke været bevægelser i anpartskapitalen siden selskabets stiftelse.

6. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	11.079.111	5.000.000	16.204.111
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	245.660	4.000.000	4.245.660
Egenkapital ultimo	125.000	11.324.771	4.000.000	15.449.771

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	51.669.220	584.027	51.085.193	48.336.923
Bankgæld	30.355.821	3.660.000	26.695.821	15.640.841
Ansvarlig lånekapital	30.000.000	0	30.000.000	30.000.000
	112.025.041	4.244.027	107.781.014	93.977.764

Ansvarlig lånekapital på nom. 30.000.000 kr. vedrører udlån fra det koncernforbundne selskab 3C Holding ApS. Lånet har særlige vilkår vedrørende rente, afdrag og forfald.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NTH 2012 ApS som administrationselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2015	2014
	kr.	kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	146.897.308	144.197.307
	146.897.308	144.197.307

10. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Regnskabet for 3C Plus ApS indgår i koncernregnskabet for 3C Groups A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C og NTH 2012 ApS, Langelinie 187, 5230 Odense M.