



Revisionskontoret i Horsens



REGISTREREDE REVISORER

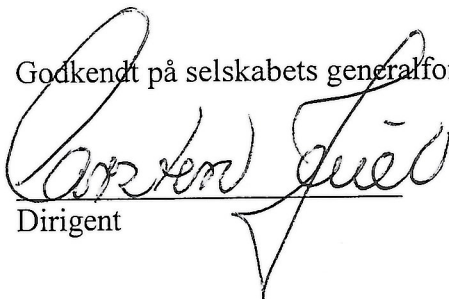
Sønderbrogade 43, 8700 Horsens Tlf. 75 64 72 22
Mail: mail@revi-horsens.dk Fax 75 64 72 09

*3MF Ejendomme ApS
Rommes Ager 4, Lindved
7100 Vejle*

CVR-nr: 28 90 23 87

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2016


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for 3MF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

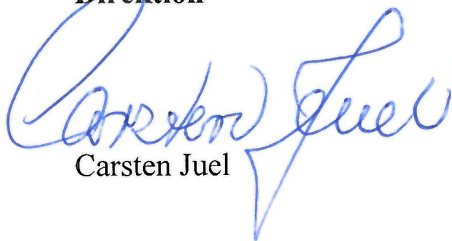
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31 / 5 - 2016

Direktion


Carsten Juel


Preben Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af 3MF Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

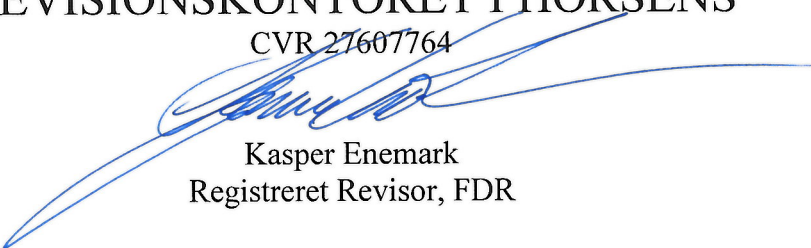
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Horsens, den 31 / 5 - 2016

REVISIONSKONTORET I HORSENS

CVR 27607764



Kasper Enemark
Registreret Revisor, FDR

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

3MF Ejendomme ApS
Rommes Ager 4, Lindved
7100 Vejle

CVR-nr.: 28 90 23 87
Stiftet: 1. august 2005
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Carsten Juel
Preben Vestergaard

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor

Revisionskontoret i Horsens
Sønderbrogade 43
8700 Horsens

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år haft et resultat på 353.920 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets samlede aktivmasse udgør 4.644.087 kr., hvoraf den regnskabsmæssige egenkapital udgør 478.920 kr.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår uden særlige forudsætninger eller usikre faktorer.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for 3MF Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2015 på 353 tkr. og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 3MF Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	6 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	603.530	606
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 88.852	- 89
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	514.678	517
2 Andre finansielle indtægter	183	2
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2
4 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	- 24.456	- 26
5 Andre finansielle omkostninger.....	- 39.582	- 42
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	450.823	453
6 Skat af årets resultat.....	- 96.903	- 105
ÅRETS RESULTAT	353.920	348
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	353.920	348
Overført resultat.....	0	0
DISPONERET I ALT	353.920	348

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014 1000 kr.
7 Investeringsejendomme	3.883.225	3.964
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.450	33
Materielle anlægsaktiver	3.907.675	3.997
ANLÆGSAKTIVER	3.907.675	3.997
Likvide beholdninger	736.412	1.511
OMSÆTNINGSAKTIVER	736.412	1.511
AKTIVER	4.644.087	5.508

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 1000 kr.
Selskabskapital	125.000	125
Forslag til udbytte for regnskabsåret	353.920	348
8 EGENKAPITAL	478.920	473
9 Hensættelse til udskudt skat	135.344	140
HENSATTE FORPLIGTELSER	135.344	140
Prioritetsgæld.....	1.443.093	1.609
10 Langfristede gældsforpligtelser	1.443.093	1.609
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	145.171	119
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	20
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.202.738	2.925
Selskabsskat.....	101.149	105
Anden gæld.....	117.672	117
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.586.730	3.286
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.029.823	4.895
PASSIVER	4.644.087	5.508
11 Eventualposter mv.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Ejerforhold		

NOTER

	2015	2014 1000 kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	80.702	81
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.150	8
	<u>88.852</u>	<u>89</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	183	2
	<u>183</u>	<u>2</u>
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, omsætningsaktiver	0	2
	<u>0</u>	<u>2</u>
4 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter kortfristet gæld	24.456	26
	<u>24.456</u>	<u>26</u>
5 Andre finansielle omkostninger		
Gebyrer mv.	1.109	1
Gebyrer mv., ikke skattemæssigt fradrag	800	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	35.954	39
Amortisationsfradrag	1.719	2
	<u>39.582</u>	<u>42</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	101.149	105
Regulering af udskudt skat	- 4.246	0
	<u>96.903</u>	<u>105</u>

NOTER

	Investeringseje- ndomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
7 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	4.286.735	81.500
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	4.286.735	81.500
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	- 322.808	- 48.900
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	- 80.702	- 8.150
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	- 403.510	- 57.050
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	3.883.225	24.450
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 6.300 tkr.

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
8 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	347.579	- 347.579	353.920	353.920
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	472.579	- 347.579	353.920	478.920
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
9 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver.....	3.907.675	3.292.380	615.295
Omsætningsaktiver	736.412	736.412	0
	<u>4.644.087</u>	<u>4.028.792</u>	<u>615.295</u>
Hensættelse til udskudt skat			<u><u>135.344</u></u>

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/ 12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.625.676	1.588.264	145.171	1.041.356
	<u>1.625.676</u>	<u>1.588.264</u>	<u>145.171</u>	<u>1.041.356</u>

11 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant for i alt nom. 3.600 tkr. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 3.883 tkr.

13 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

3MF Holding ApS, Rommes Ager 4, Lindved, 7100 Vejle