

*3 INVEST ApS  
Aalborgvej 158  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 30 28 08 22*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

*(12. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2019

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

3 INVEST ApS  
Aalborgvej 158  
8800 Viborg

CVR-nr.: 30 28 08 22  
Stiftet: 23. februar 2007  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Olsen

**Pengeinstitut**

Vestjysk Bank A/S, Viborg  
St. Sct. Pederstræde 4  
8800 Viborg

**Ejerforhold**

Lars Olsen Holding ApS, Aalborgvej 158, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for 3 INVEST ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. juni 2019

**Direktion**

Lars Olsen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for 3 INVEST ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>190.173</b>	<b>106.023</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>190.173</b>	<b>106.023</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	61.886	1.914.907
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	0	11.681
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>252.059</b>	<b>2.032.611</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	1.398	2.794
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-1.451	1.526
Andre finansielle omkostninger .....	-505.888	-465.527
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-253.882</b>	<b>1.571.404</b>
2 Skat af årets resultat .....	55.613	-345.791
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-198.269</b>	<b>1.225.613</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-198.269	1.225.613
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-198.269</b>	<b>1.225.613</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017
3 Investeringsejendomme .....	10.706.000	10.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.706.000</b>	<b>10.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.706.000</b>	<b>10.500.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	1.876	1.876
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	47.661	72.649
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>49.537</b>	<b>74.525</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>49.537</b>	<b>74.525</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.755.537</b>	<b>10.574.525</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	135.000	135.000
Overført resultat.....	-560.282	-362.013
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-425.282</b>	<b>-227.013</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	82.433	138.046
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>82.433</b>	<b>138.046</b>
Prioritetsgæld.....	4.621.526	7.655.229
Kreditinstitutter.....	4.403.512	1.150.000
Deposita .....	45.000	45.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.070.038</b>	<b>8.850.229</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	100.000
Kreditinstitutter.....	731.478	572.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	38.106	38.106
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	135.991	34.868
Anden gæld.....	99.384	47.852
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.023.389	1.020.414
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.028.348</b>	<b>1.813.263</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>11.098.386</b>	<b>10.663.492</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.755.537</b>	<b>10.574.525</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2018	2017
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	<u>-55.613</u>	<u>345.791</u>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b><u>-55.613</u></b>	<b><u>345.791</u></b>
		Investerings- Ejendomme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		8.585.093
Tilgang i årets løb .....		<u>144.114</u>
Kostpris 31. december 2018 .....		8.729.207
Opskrivninger, primo.....		1.914.907
Årets opskrivninger .....		<u>61.886</u>
Opskrivninger 31. december 2018.....		<u>1.976.793</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>10.706.000</u></b>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Viborg. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets ejendommen udgør 6%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	7.755.229	4.621.526	4.621.525
Kreditinstitutter.....	1.150.000	4.403.512	1.150.000
Deposita.....	45.000	45.000	0
	<u>8.950.229</u>	<u>9.070.038</u>	<u>5.771.525</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.621.526, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.706.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.200.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.706.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.