

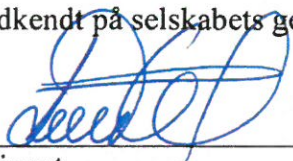
*3 INVEST ApS
Aalborgvej 158
8800 Viborg*

CVR-nr.: 30 28 08 22

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/6 2017



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 det interne årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2016.

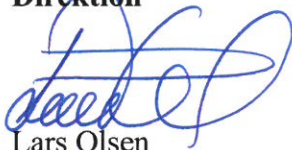
Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med den under anvendt regnskabspraksis beskrevne begrebsramme. De skattemæssige opgørelser er udarbejdet efter gældende skattelovgivning.

Det er min opfattelse, at det interne årsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Viborg, den 15/6 2017

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

Selskabets indtjening i 2016 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

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

Selskabets eneste ejendom er under ombygning. Projektet forventes færdigt i 2017, hvorved man opnår en forbedret rentabilitet.

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 2016 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

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen 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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

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 aconto skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme	225.000	221.607
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-97.618	-134.107
Andre eksterne omkostninger	-24.100	-5.572
BRUTTORESULTAT	103.282	81.928
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	103.282	81.928
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000	866.660
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-93.635	-8.662
DRIFTSRESULTAT	10.647	939.926
Andre finansielle indtægter	1.144	1.313
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.686	-2.583
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	4.159	0
Andre finansielle omkostninger.....	-644.315	-719.304
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-625.679	219.352
1 Skat af årets resultat.....	137.435	199.800
ÅRETS RESULTAT	-488.244	419.152
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-488.244	419.152
DISPONERET I ALT	-488.244	419.152

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
2 Grunde og bygninger	8.557.690	8.251.223
Materielle anlægsaktiver	8.557.690	8.251.223
ANLÆGSAKTIVER	8.557.690	8.251.223
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsjendomme	1.876	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	69.857	219.701
Andre tilgodehavender	0	4.610.971
Udskudt skatteaktiv	207.745	70.310
Tilgodehavender	279.478	4.900.983
Likvide beholdninger	4.601.144	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.880.622	4.900.983
AKTIVER	13.438.312	13.152.206

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	135.000	135.000
Overført resultat	-1.587.626	-1.099.381
3 EGENKAPITAL	-1.452.626	-964.381
Prioritetsgæld	7.759.324	7.757.082
Kreditinstitutter	1.150.000	1.150.000
Deposita	45.000	45.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	8.954.324	8.952.082
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	100.000
Kreditinstitutter	4.813.931	3.858.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.242	148.796
Gæld til tilknyttede virksomheder	-65.231	45.394
Anden gæld	18.043	3.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.019.629	1.009.029
Kortfristede gældsforpligtelser	5.936.614	5.164.505
GÆLDSFORPLIGTELSE	14.890.938	14.116.587
PASSIVER	13.438.312	13.152.206
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015
1 Skat af årets resultat		
Koncern intern skat.....	0	-129.490
Regulering af udskudt skat	-137.435	-70.310
Skat af årets resultat i alt	-137.435	-199.800
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		8.251.223
Tilgang i årets løb		306.467
Kostpris 31. december 2016		8.557.690
Materielle anlægsaktiver i alt		8.557.690

Investerings ejendomme består af 1 udlejningsejendom i Jylland. 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 boligejendomme udgør 5-8%

Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6 %.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	135.000	0	135.000
Overført resultat.....	-1.099.382	-488.244	-1.587.626
Egenkapital i alt	-964.382	-488.244	-1.452.626

Virksomhedskapitalen består af 135 anparter á kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gælds- forpligtelser				
Prioritetsgæld.....	7.950.717	7.859.324	100.000	7.386.853
Kreditinstitutter.....	1.150.000	1.150.000	0	1.150.000
Deposita.....	45.000	45.000	0	0
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
4 Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....	<u>9.145.717</u>	<u>9.054.324</u>	<u>100.000</u>	<u>8.536.853</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter for skat af sambeskatningsindkomsten med koncernens øvrige selskaber.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover de i ejendommen tinglyste pant til kreditinstitutter er der stillet følgende sikkerheder:

Kr. 1.200.000 ejerpantebrev i ejendommen matr.nr. 370 Marselisborg, Århus Grunde.

Tinglyst pantsætningsforbud i ejendommen matr.nr. 370 Marselisborg, Århus Grunde.

Herudover er der afgivet sikkerhed uden for selskabets regi.