

**Group 3 A/S**  
**Vrøndingvej 3B**  
**8700 Horsens**

**CVR-nr. 35 05 00 86**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14/04 2016

---

Claus Grænse Bundgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Group 3 A/S  
Vrøndingvej 3B  
8700 Horsens

CVR-nr.: 35 05 00 86  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 21. februar 2013  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Claus Grænse Bundgaard, formand  
Olivier P. A. M. ter Steege  
Per Lund  
Kim Ole Broch-Lips  
Hanne Erngaard Kristensen

### Direktion

Kim Ole Broch-Lips, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Group 3 A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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 30. marts 2016

## Direktion

Kim Ole Broch-Lips  
direktør

## Bestyrelse

Claus Grænse Bundgaard  
formand

Olivier P. A. M. ter Steege

Per Lund

Kim Ole Broch-Lips

Hanne Erngaard Kristensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Group 3 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Group 3 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

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 - 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 30. marts 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendomme til erhvervsformål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 406.258, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.314.958.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet bankgæld. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Group 3 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultatet er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>621.598</b>	<b>223</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>280</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>621.598</b>	<b>503</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(100.826)</u>	<u>(113)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>520.772</b>	<b>390</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(114.514)</u>	<u>(86)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>406.258</u></b>	<b><u>304</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>406.258</u>	<u>304</u>
		<b><u>406.258</u></b>	<b><u>304</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	6.893.845	6.725
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.893.845</u>	<u>6.725</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.893.845</u>	<u>6.725</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		247.828	150
Andre tilgodehavender		11.231	51
Udskudt skatteaktiv	5	0	25
<b>Tilgodehavender</b>		<u>259.059</u>	<u>226</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>141.977</u>	<u>21</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>401.036</u>	<u>247</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.294.881</u>	<u>6.972</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		314.958	(91)
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>2.314.958</u></b>	<b><u>1.909</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	89.514	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>89.514</u></b>	<b><u>0</u></b>
Banker		4.227.500	4.434
Deposita		168.500	93
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>4.396.000</u></b>	<b><u>4.527</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	206.000	206
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.982	56
Gæld til associerede virksomheder		90.000	150
Anden gæld		19.322	30
Periodeafgrænsningsposter		112.105	94
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>494.409</u></b>	<b><u>536</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.890.409</u></b>	<b><u>5.063</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.294.881</u></b>	<b><u>6.972</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2015	2.000.000	(91.300)	1.908.700
Årets resultat	0	406.258	406.258
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>2.000.000</b>	<b>314.958</b>	<b>2.314.958</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til den enkelte ejendom bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene på den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 8,5 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	100.826	113
	<u>100.826</u>	<u>113</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	114.514	86
	<u>114.514</u>	<u>86</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2015		6.725.000
Tilgang i årets løb		168.845
Kostpris 31. december 2015		<u>6.893.845</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u><b>6.893.845</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	(25.000)	(25)
Hensat i året	114.514	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<u><b>89.514</b></u>	<u><b>(25)</b></u>
Materielle anlægsaktiver	115.869	76
Skattemæssigt underskud	(26.355)	(101)
Overført til udskudt skatteaktiv	0	25
	<u><b>89.514</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	0	25
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>25</b></u>

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.000.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar</b>	<b>31. december</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>2015</b>	<b>2015</b>		
Banker	4.640	4.433.500	206.000	3.403.500
Deposita	93	168.500	0	0
	<u><b>4.733</b></u>	<u><b>4.602.000</b></u>	<u><b>206.000</b></u>	<u><b>3.403.500</b></u>



## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualposter m.v.

Der er indgået lejekontrakter vedrørende investeringsejendom, som indeholder en uopsigelighedsperiode og/eller et opsigelsesvarsel fra lejernes side på 6 måneder. På baggrund heraf udgør de garanterede lejeindtægter frem til 30. juni 2016, 673 t.kr.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 4.434, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 6.894.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 10.383 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.