

3 X Holding A/S

Nørre Alle 1
5500 Middelfart

CVR nr. 37 87 73 44

Årsrapport 2019

Godkendt på generalforsamlingen
den 16. april 2020

Henrik Johansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for 3 X Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 15. april 2020

Direktion

Henrik Johansen

Bestyrelse

Mogens Nygaard
Formand

Tina Rathleff Johansen

Helle Egelund Nygaard

Henrik Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i 3 X Holding A/S Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 3 X Holding A/S for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 15. april 2020

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Susanne Nielsen
Registreret revisor, CMA
mne35436

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	3 X Holding A/S Nørre Alle 1 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 37 87 73 44
	Stiftet: 12. juli 2016
	Kommune: Middelfart
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Nygaard Tina Rathleff Johansen Helle Egelund Nygaard Henrik Johansen
Direktion	Henrik Johansen
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhverv Odense Albani Torv 2 5000 Odense C
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at besidde kapitalandele i datterselskaber og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskaberne ejer investeringsejendomme som værdiansættes til dagsværdi. Da der indgår skøn ved værdiansættelsen, er værdien af kapitalandelene behæftet med skøn.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Efter regnskabsårets afslutning er Danmark og ikke mindst resten af verdenen påvirket af Covid-19. Selskabet ejer kapitalandele i dattervirksomheder der har boliger til udlejning, der værdiansættes til dagsværdi. Det er ledelsens forventning, at virussen ikke vil have væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af disse ejendomme eller påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for 3 X Holding A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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.

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/-tab

Bruttofortjenesten/-tab 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”.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 poster direkte på egenkapitalen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Gældsbreve

Gældsbreve måles til nominel værdi.

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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 a'contoskatter.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2019	2018
BRUTTOTAB	-202.419	-40.113
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	31.470.251	28.876.907
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	2.348	8.656
Andre finansielle indtægter	126	250
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.115.504	2.872.726
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-100.736	-1.887
Andre finansielle omkostninger	-2.694.651	-2.666.646
RESULTAT FØR SKAT	31.590.423	29.049.893
Beregnedede skatter.....	-61.306	-38.231
ÅRETS RESULTAT	31.529.117	29.011.662
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	8.000.000	800.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	22.604.481	26.716.053
Overført resultat	924.636	1.495.609
DISPONERET I ALT	31.529.117	29.011.662

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2019	2018
AKTIVER		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	68.874.061	39.248.926
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	91.017.651	73.154.659
Andre tilgodehavender.....	24.025	51.676
Finansielle anlægsaktiver.....	159.915.737	112.455.261
ANLÆGSAKTIVER.....	159.915.737	112.455.261
Selskabsskat	1.977.558	124.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	2.186.901	561.883
Tilgodehavender.....	4.164.459	685.883
Likvide beholdninger	0	568.268
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	4.164.459	1.254.151
AKTIVER.....	164.080.196	113.709.412

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2019	2018
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....	58.191.761	35.587.280
Overført resultat.....	952.348	27.711
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	8.000.000	800.000
2 EGENKAPITAL.....	77.144.109	46.414.991
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	11.971.457	946.870
Anden gæld.....	68.369.556	65.739.959
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	80.341.013	66.686.829
Kreditinstitutter.....	5.023.809	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.500	7.498
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	1.563.765	600.094
Kortfristede gældsforpligtelser.....	6.595.074	607.592
GÆLDSFORPLIGTELSE	86.936.087	67.294.421
PASSIVER	164.080.196	113.709.412
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019	2018
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	1.682.300	600.000
Tilgang i årets løb	100.000	1.082.300
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	1.782.300	1.682.300
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo.....	37.566.626	8.821.227
Årets resultatandele.....	31.470.251	28.800.936
Kapitalregulering i perioden.....	0	75.971
Udloddet udbytte.....	-2.000.000	0
Årets af-/nedskrivninger.....	54.884	-131.508
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering 31. december 2019	67.091.761	37.566.626
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	68.874.061	39.248.926
	<hr/>	<hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Vores Hjem A/S	Middelfart	100 %
Ejendomspulje 16 ApS	Middelfart	100 %
Ejendomspulje 17 ApS	Middelfart	100 %
Ejendomspulje 18 ApS	Middelfart	100 %
Familiebolig A/S	Middelfart	100 %
Ejendomspulje 19 ApS	Middelfart	100 %
Fraugde Holding ApS	Middelfart	100 %

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	10.000.000	0	0	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	35.587.280	0	22.604.481	58.191.761
Overført resultat.....	27.712	0	924.636	952.348
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	800.000	-800.000	8.000.000	8.000.000
	<u>46.414.992</u>	<u>-800.000</u>	<u>31.529.117</u>	<u>77.144.109</u>

Kapitalen på kr. 10.000.000 er fordelt på 10.000.000 stk. á kr. 1.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Gæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	946.870	11.971.457	0
Anden gæld.....	65.739.957	68.369.556	0
	<u>66.686.827</u>	<u>80.341.013</u>	<u>0</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Selskabet kautioner for øvrige koncernselskabers gæld til realkreditinsti- tut, som pr. 31. december 2019 udgør i alt t.kr. 250.454.
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2019 kr. 0. Eventuelle korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor tilknyttede selskaber Kettingparken Ejendomme ApS, Skrilinge Ejendomsselskab ApS, Ejendomsfulje 18 ApS og Fraugde Holding ApS.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

15. april 2020

SN/LB/1