

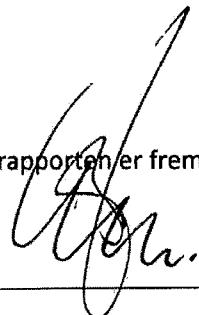
K/S Mønten 3

CVR-nr. 30 90 67 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2015.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bendt Mortensen', written over a horizontal line.

Dirigent

Bendt Mortensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Mønten 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 26. februar 2015

Bestyrelse


Finn Daunus Gormsen


Bendt Mortensen


Ole Anker Laustsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Mønten 3

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Mønten 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

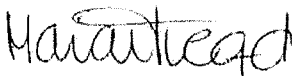
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. februar 2015

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Marian Fruergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Mønten 3
c/o Crescendo A/S
Chr. X's Vej 56-58
8260 Viby J

Telefon: 87 33 44 88
Telefax: 87 33 44 89
Hjemmeside: www.crescendo.dk
E-mail: post@crescendo.dk

CVR-nr.: 30 90 67 72
Stiftet: 4. oktober 2007
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Bestyrelse

Finn Daunus Gormsen
Bendt Mortensen
Ole Anker Laustsen

Komplementar

Mønten 3 Komplementar ApS

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Sommervej 31C,
8210 Aarhus V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 12. marts 2015 på selskabets
adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 4. oktober 2007 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 35H, ejerlejlighed 1, Kolding Markjorder, 2. afd., beliggende Mønten 3C, 6000 Kolding

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 140 t.kr. mod 725 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets driftsresultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Mønten 3 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr.nr. 35H, ejerlejlighed 1, Kolding Markjorder, 2. afd., beliggende Mønten 3C, 6000 Kolding, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen vil efter første indregning, løbende blive reguleret til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommens afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommens opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommens forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Mønten 3 ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	1.331.031	1.304.930
Andre eksterne omkostninger	-54.765	-121.464
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-165.189	-133.768
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.438	105.730
Driftsresultat	1.107.639	1.155.428
Andre finansielle indtægter	91.501	653.363
3 Andre finansielle omkostninger	-1.058.745	-1.083.463
Årets resultat	140.395	725.328
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	50.515	77.383
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	89.880	647.945
Disponeret i alt	140.395	725.328

Balance 31. december

Aktiver	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	16.973.533	16.973.533
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.973.533</u>	<u>16.973.533</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.973.533</u>	<u>16.973.533</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	19.489
5 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	317.059	367.259
Periodeafgrænsningsposter	11.972	14.699
Tilgodehavender i alt	<u>329.031</u>	<u>401.447</u>
Likvide beholdninger	<u>649.597</u>	<u>647.976</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>978.628</u>	<u>1.049.423</u>
Aktiver i alt	<u>17.952.161</u>	<u>18.022.956</u>

Balance 31. december

Passiver	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	720.000	720.000
7 Vedtægtsmæssige reserver	-1.904.377	-1.994.257
8 Øvrige reserver	5.457.200	5.137.200
9 Overført resultat	-3.473.412	-3.523.927
Egenkapital i alt	<u>799.411</u>	<u>339.016</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	11.456.708	11.453.271
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	900.000	900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.356.708</u>	<u>12.353.271</u>
Gæld til pengeinstitutter	2.536.197	3.026.279
11 Anden gæld	<u>2.259.845</u>	<u>2.304.390</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.796.042</u>	<u>5.330.669</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>17.152.750</u>	<u>17.683.940</u>
Passiver i alt	<u>17.952.161</u>	<u>18.022.956</u>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	101.158	102.799
Vedligeholdelse	33.964	4.495
Fællesudgifter	30.067	26.474
	165.189	133.768
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af gæld	-3.438	105.730
	-3.438	105.730
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	1.058.745	1.083.463
	1.058.745	1.083.463
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	17.973.533	17.973.533
Kostpris 31. december 2014	17.973.533	17.973.533
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	-1.000.000	-1.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	-1.000.000	-1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	16.973.533	16.973.533

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommens afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommens opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommens forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af ejendommens budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Ejendommen er en retailejendom, som er fuldt udlejet.

Noter

5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos ledelsen kan 31. december 2014 specificeres således:

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.	Tilgodehaven- de i alt 31. december 2014 kr.
Selskabsdeltagere	0	50.200	317.059
		31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2014

720.000	720.000
720.000	720.000

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 9.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

7. Vedtægtsmæssige reserver

Vedtægtsmæssige reserver 1. januar 2014

-1.994.257	-2.642.202
89.880	647.945
-1.904.377	-1.994.257

Regulering renteswap

8. Øvrige reserver

Øvrige reserver 1. januar 2014

5.137.200	4.211.200
320.000	926.000
5.457.200	5.137.200

Årets indbetalinger

Vedrørende investorindskud.

9. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2014

-3.523.927	-3.601.310
50.515	77.383
-3.473.412	-3.523.927

Årets overførte overskud eller underskud

Noter

10. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.813.134	11.456.708	11.453.271
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	611.474	900.000	900.000
	0	10.424.608	12.356.708	12.353.271

31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
-------------------	-------------------

11. Anden gæld

Moms	143.833	65.891
Renter	28.750	28.750
Mellemregning med lejer	0	39.620
Gæld komplementar	170.885	163.872
Renteswap	1.904.377	1.994.257
Anden gæld	12.000	12.000
	2.259.845	2.304.390

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 14.892.905, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør DKK 16.973.533.

- Pantebrev stort DKK 11.459.000
- Pantebrev stort DKK 1.000.000
- Ejerpantebrev stort DKK 6.541.000

- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser samt i deres solidariske hæftelse
- Transport i lejeindtægterne

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på seks måneder, i alt DKK 17.828.