

K/S Mønten 3

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

CVR-nr. 30 90 67 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017.

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

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 27. marts 2017

Bestyrelse



Finn Daunus Gormsen
Formand

Carsten Lykke



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 2016 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 27. marts 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
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
	CVR-nr.: 30 90 67 72 Stiftet: 4. oktober 2007 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Bestyrelse	Finn Daunus Gormsen, Formand Carsten Lykke Ole Anker Laustsen
Komplementar	Mønten 3 komplementar ApS
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed belægtet 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 698 t.kr. mod 606 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat 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 klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i 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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 bebyggelser værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom 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 investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendommene har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdi 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 amortiseret kostpris. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.384.803	1.357.650
Andre eksterne omkostninger	-54.771	-65.466
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-114.762	-116.708
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.292
Driftsresultat	1.215.270	1.173.184
Andre finansielle indtægter	532.058	466.443
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.048.915	-1.034.100
Årets resultat	698.413	605.527
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	166.355	139.400
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	532.058	466.127
Disponeret i alt	698.413	605.527

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>16.973.533</u>	<u>16.973.533</u>
	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			
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	235.909	284.559
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.541</u>	<u>12.631</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>248.450</u>	<u>297.190</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>649.913</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>248.450</u>	<u>947.103</u>
	Aktiver i alt	<u>17.221.983</u>	<u>17.920.636</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	720.000	720.000
7	Vedtægtsmæssige reserver	-906.192	-1.438.250
8	Øvrige reserver	5.917.200	5.737.200
9	Overført resultat	-3.167.657	-3.334.012
	Egenkapital i alt	<u>2.563.351</u>	<u>1.684.938</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	11.459.000	11.459.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	827.668	818.714
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.286.668</u>	<u>12.277.714</u>
10	Kortfristet del af langfristet gæld	91.045	81.286
	Gæld til pengeinstitutter	955.109	2.056.683
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.829	12.000
11	Anden gæld	1.304.981	1.808.015
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.371.964</u>	<u>3.957.984</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.658.632</u>	<u>16.235.698</u>
	Passiver i alt	<u>17.221.983</u>	<u>17.920.636</u>
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	82.476	90.043
Fællesudgifter	32.286	26.665
	<u>114.762</u>	<u>116.708</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af gæld	0	-2.292
	<u>0</u>	<u>-2.292</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.048.915	1.034.100
	<u>1.048.915</u>	<u>1.034.100</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	17.973.533	17.973.533
Kostpris 31. december 2016	17.973.533	17.973.533
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-1.000.000	-1.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-1.000.000	-1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	16.973.533	16.973.533

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Ejendommen er en retailejendom, som er fuldt udlejet.

5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2016
Selskabsdeltagere	0%	107.025	235.909

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	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.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
7. Vedtægtsmæssige reserver				
Vedtægtsmæssige reserver 1. januar 2016	-1.438.250	-1.904.377		
Regulering renteswap	<u>532.058</u>	<u>466.127</u>		
	<u>-906.192</u>	<u>-1.438.250</u>		
8. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar 2016	5.737.200	5.457.200		
Årets indbetalinger	<u>180.000</u>	<u>280.000</u>		
	<u>5.917.200</u>	<u>5.737.200</u>		
Vedrørende investorindskud.				
9. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	-3.334.012	-3.473.412		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>166.355</u>	<u>139.400</u>		
	<u>-3.167.657</u>	<u>-3.334.012</u>		
10. Kortfristet del af langfristet gæld				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.546.171	11.459.000	11.459.000
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>91.045</u>	<u>340.253</u>	<u>918.713</u>	<u>900.000</u>
	<u>91.045</u>	<u>7.886.424</u>	<u>12.377.713</u>	<u>12.359.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
11. Anden gæld		
Skyldig moms	164.296	162.741
Renter	48.216	28.750
Renteswap	906.192	1.438.250
Gæld komplementar	186.277	178.274
	<u>1.304.981</u>	<u>1.808.015</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 13.332.822, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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 18.733.