

# 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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2018.



**Bendt Mortensen**

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 16. marts 2018

### Bestyrelse

Finn Daunus Gormsen

Klavs Lange Vejlang

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 2017 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 16. marts 2018

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

#### Lars Sigfred Christensen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9160

#### Karen Kragesand Thomsen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34460

## 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](http://www.crescendo.dk)

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

**Bestyrelse**

Finn Daunus Gormsen  
Klavs Lange Vejløng  
Ole Anker Laustsen

**Komplementar**

Mønten 3 komplementar ApS

**Revisor**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten 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

### Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 8 stk. a 9.000 kr., hvilket svarer til 10 % af virksomhedskapitalen.

I årets løb er der erhvervet 8 stk. egne aktier a 9.000 kr. Købssummen udgør 247.771 kr. Anparterne er erhvervet fra en tidligere kommanditist.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Nettoomsætning	1.412.497	1.384.803
Andre eksterne omkostninger	-86.718	-54.771
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-135.160	-114.762
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.190.619</b>	<b>1.215.270</b>
Andre finansielle indtægter	596.110	532.058
1 Øvrige finansielle omkostninger	-911.597	-1.048.915
<b>Årets resultat</b>	<b>875.132</b>	<b>698.413</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	280.345	166.355
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	594.787	532.058
<b>Disponeret i alt</b>	<b>875.132</b>	<b>698.413</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	16.973.533	16.973.533
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.973.533</u>	<u>16.973.533</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.973.533</u></b>	<b><u>16.973.533</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	235.909
Periodeafgrænsningsposter	12.553	12.541
Tilgodehavender i alt	<u>12.553</u>	<u>248.450</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.553</u></b>	<b><u>248.450</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.986.086</u></b>	<b><u>17.221.983</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	720.000	720.000
4 Vedtægtsmæssige reserver	-311.405	-906.192
5 Øvrige reserver	6.097.200	5.917.200
6 Overført resultat	-3.135.083	-3.167.657
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.370.712</b>	<b>2.563.351</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	10.902.745	11.459.000
8 Kreditinstitutter i øvrigt	725.692	827.668
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.628.437	12.286.668
Gældsforpligtelser	658.231	91.045
Gæld til pengeinstitutter	585.143	955.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	20.829
Anden gæld	731.563	1.304.981
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.986.937	2.371.964
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.615.374</b>	<b>14.658.632</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.986.086</b>	<b>17.221.983</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	911.597	1.048.915
	<b>911.597</b>	<b>1.048.915</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	17.973.533	17.973.533
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>17.973.533</b>	<b>17.973.533</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-1.000.000	-1.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-1.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>16.973.533</b>	<b>16.973.533</b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	720.000	720.000
	<b>720.000</b>	<b>720.000</b>

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

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

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 8 stk. a 9.000 kr., hvilket svarer til 10 % af virksomhedskapitalen.

Selskabet har i 2017 tilbagekøbt 8 anparter. Anparternes købssum er registeret i ledelsesberetningen.

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>4. Vedtægtsmæssige reserver</b>		
Vedtægtsmæssige reserver 1. januar 2017	-906.192	-1.438.250
Regulering renteswap	594.787	532.058
	<b>-311.405</b>	<b>-906.192</b>
<b>5. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. januar 2017	5.917.200	5.737.200
Årets indbetalinger	180.000	180.000
	<b>6.097.200</b>	<b>5.917.200</b>
Vedrørende investorerindskud.		
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-3.167.657	-3.334.012
Årets overførte overskud eller underskud	280.345	166.355
Køb egne anparter	-247.771	0
	<b>-3.135.083</b>	<b>-3.167.657</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.459.000	11.459.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-556.255	0
	<b>10.902.745</b>	<b>11.459.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.442.678	7.546.171
<b>8. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	827.668	918.713
Heraf forfalder inden for 1 år	-101.976	-91.045
	<b>725.692</b>	<b>827.668</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	179.760	340.253

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 12.871.811, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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

### 10. 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 19.201.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Mønten 3 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Nettoomsætning

#### 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.

#### 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

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

Investeringsjendomme 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.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Finn Daunus Gormsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-680007052548

IP: 185.125.221.106

2018-03-27 07:14:21Z

NEM ID 

## Ole Anker Laustsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-652627580805

IP: 66.71.229.5

2018-03-28 14:48:00Z

NEM ID 

## Klavs Lange Vejlang

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-905496937403

IP: 87.49.147.224

2018-04-11 19:51:02Z

NEM ID 

## Karen Kragesand Thomsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:62969813

IP: 188.180.107.67

2018-04-12 06:08:48Z

NEM ID 

## Lars Sigfred Christensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-566637912737

IP: 188.180.107.67

2018-04-12 06:49:24Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>