

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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 8. marts 2019

Bestyrelse

Finn Daunus Gormsen

Klavs Lange Vejløng

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 2018 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 Etske 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 8. marts 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
mne9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
mne34460

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
11. 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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat udgør 994 t.kr. mod 875 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

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

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

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	1.433.581	1.412.497
Andre eksterne omkostninger	-61.398	-86.718
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-138.156	-135.160
Driftsresultat	1.234.027	1.190.619
Andre finansielle indtægter	355.765	596.110
1 Øvrige finansielle omkostninger	-595.423	-911.597
Årets resultat	994.369	875.132
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	682.964	280.345
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	311.405	594.787
Disponeret i alt	994.369	875.132

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	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			
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	45.375	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.997</u>	<u>12.553</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>62.372</u>	<u>12.553</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>62.372</u>	<u>12.553</u>
	Aktiver i alt	<u>17.035.905</u>	<u>16.986.086</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	720.000	720.000
5 Vedtægtsmæssige reserver	0	-311.405
6 Øvrige reserver	6.277.200	6.097.200
7 Overført resultat	-2.452.118	-3.135.083
Egenkapital i alt	4.545.082	3.370.712
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.762.329	10.902.745
Kreditinstitutter i øvrigt	611.473	725.692
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.373.802	11.628.437
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.275.890	658.231
Gæld til pengeinstitutter	367.061	585.143
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.191	12.000
Anden gæld	418.879	731.563
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.117.021	1.986.937
Gældsforpligtelser i alt	12.490.823	13.615.374
Passiver i alt	17.035.905	16.986.086
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	595.423	911.597
	595.423	911.597
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	17.973.533	17.973.533
Kostpris 31. december 2018	17.973.533	17.973.533
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-1.000.000	-1.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	-1.000.000	-1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

EJendommen benyttes som retail, og er fuldt udlejet.

3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2018
Virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	45.375

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	720.000	720.000
	720.000	720.000
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 9.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Ivestorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 8 stk. a 9.000 kr., hvilket svarer til 10 % af virksomhedskapitalen.</p>		
5. Vedtægtsmæssige reserver		
Vedtægtsmæssige reserver 1. januar 2018	-311.405	-906.192
Regulering renteswap	311.405	594.787
	0	-311.405
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2018	6.097.200	5.917.200
Årets indbetalinger	180.000	180.000
	6.277.200	6.097.200
<p>Vedrørende investorindskud.</p>		
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-3.135.082	-3.167.657
Årets overførte overskud eller underskud	682.964	280.345
Køb egne anparter	0	-247.771
	-2.452.118	-3.135.083

Noter

8. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	1.161.671	5.157.427	10.924.000	11.459.000
Sælgerpantebrev	114.219	0	725.692	827.668
	1.275.890	5.157.427	11.649.692	12.286.668

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 12.016.753, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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 19.681.

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 ude påbegyndt bebyggelse 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 ledelsen 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.

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 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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