

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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2016.

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 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. april 2016

Bestyrelse



Finn Daunus Gormsen



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 2015 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 revisorers Etiske 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 5. april 2016

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
E-mail: post@crescendo.dk

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

Bestyrelse

Finn Daunus Gormsen
Carsten Lykke
Ole Anker Laustsen

Komplementar

Mønten 3 Komplementar ApS

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. april 2016 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 606 t.kr. mod 140 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 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.

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 dagsværdien foretages af ledelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Værdireguleringer indregnet 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> | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------------------|------------------|
| Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme | 1.357.650 | 1.331.031 |
| Andre eksterne omkostninger | -65.466 | -54.765 |
| 1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -116.708 | -165.189 |
| 2 Værdiregulering af investeringsejendomme | -2.292 | -3.438 |
| Driftsresultat | 1.173.184 | 1.107.639 |
| Andre finansielle indtægter | 466.443 | 91.501 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | -1.034.100 | -1.058.745 |
| Årets resultat | 605.527 | 140.395 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 139.400 | 50.515 |
| Overføres til vedtægtsmæssige reserver | 466.127 | 89.880 |
| Disponeret i alt | 605.527 | 140.395 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2015 | 2014 |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <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 | | | |
| 5 | Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 284.559 | 317.059 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>12.631</u> | <u>11.972</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>297.190</u> | <u>329.031</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>649.913</u> | <u>649.597</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>947.103</u> | <u>978.628</u> |
| | Aktiver i alt | <u>17.920.636</u> | <u>17.952.161</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2015 | 2014 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| 6 Virksomhedskapital | 720.000 | 720.000 |
| 7 Vedtægtsmæssige reserver | -1.438.250 | -1.904.377 |
| 8 Øvrige reserver | 5.737.200 | 5.457.200 |
| 9 Overført resultat | -3.334.012 | -3.473.412 |
| Egenkapital i alt | <u>1.684.938</u> | <u>799.411</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 11.459.000 | 11.456.708 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 818.714 | 900.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>12.277.714</u> | <u>12.356.708</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 81.286 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter | 2.056.683 | 2.536.197 |
| 11 Anden gæld | 1.820.015 | 2.259.845 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.957.984</u> | <u>4.796.042</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>16.235.698</u> | <u>17.152.750</u> |
| Passiver i alt | <u>17.920.636</u> | <u>17.952.161</u> |
| | | |
| 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 13 Eventualposter | | |

Noter

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | | |
| Ejendomsskat og forsikring | 90.043 | 101.158 |
| Vedligeholdelse | 0 | 33.964 |
| Fællesudgifter | 26.665 | 30.067 |
| | 116.708 | 165.189 |
| 2. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Værdiregulering af gæld | -2.292 | -3.438 |
| | -2.292 | -3.438 |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Andre rentekomkostninger | 1.034.100 | 1.058.745 |
| | 1.034.100 | 1.058.745 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 16.973.533 | 17.973.533 |
| Kostpris 31. december 2015 | 16.973.533 | 17.973.533 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015 | 0 | -1.000.000 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | 0 | -1.000.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ejendommen er en retailejendom, som er fuldt udlejet.

Noter

5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

| Kategori | Rentefod | Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr. | Tilgodehaven- de i alt 31. december 2015 kr. |
|-------------------|----------|---|---|
| Selskabsdeltagere | | 48.000 | 284.559 |
| | | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 kr. |

6. Virksomhedskapital

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 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 2015 | -1.904.377 | -1.994.257 |
| Regulering renteswap | 466.127 | 89.880 |
| | -1.438.250 | -1.904.377 |

8. Øvrige reserver

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Øvrige reserver 1. januar 2015 | 5.457.200 | 5.137.200 |
| Årets indbetalinger | 280.000 | 320.000 |
| | 5.737.200 | 5.457.200 |

Vedrørende investorindskud.

9. Overført resultat

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Overført resultat 1. januar 2015 | -3.473.412 | -3.523.927 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 139.400 | 50.515 |
| | -3.334.012 | -3.473.412 |

Noter

10. Gældsforpligtelser

| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/12 2015 kr. | Gæld i alt 31/12 2014 kr. |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 8.673.720 | 11.459.000 | 11.456.708 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 81.286 | 383.544 | 900.000 | 900.000 |
| | 81.286 | 9.057.264 | 12.359.000 | 12.356.708 |

11. Anden gæld

| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 kr. |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Moms | 162.741 | 143.833 |
| Renter | 28.750 | 28.750 |
| Gæld komplementar | 178.274 | 170.885 |
| Renteswap | 1.438.250 | 1.904.377 |
| Anden gæld | 12.000 | 12.000 |
| | 1.820.015 | 2.259.845 |

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 14.415.683, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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 18.276.