

## K/S Medinvestor 3 - Odder

c/o Drachmann Ejendomsadministration A/S, 3000  
Helsingør

Nordhavnsvej 1, 2. sal

CVR-nr. 31 06 99 98

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den /



Dingent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Medinvestor 3 - Odder.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

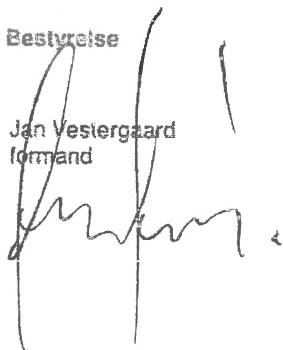
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 25. april 2016

Bestyrelse

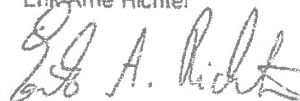
Jan Vestergaard  
formand



Bent Rune Kroghly



Erik Arne Richter



## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til Kommanditisterne i K/S Medinvestor 3 - Odder*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Medinvestor 3 - Odder for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Der henvises til oplysningerne i årsregnskabets note 1, for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i årsregnskabets note 2, for ledelsens omtale af usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på t.kr. 24.761.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 25. april 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnersekskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Medinvestor 3 - Odder c/o Drachmann Ejendomsadministration A/S Nordhavnsvej 1, 2. sal 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 31 06 99 98 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 13. november 2007 Hjemsted: Helsingør
Bestyrelse	Jan Vestergaard, formand Bent Rune Kroghly Erik Arne Richter
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 9 CA, Odder By, Odder beliggende Rådhusgade 94, 8300 Odder.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 373.133, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.331.310.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har udviklet sig tilfredsstillende. Der er indgået nye lejekontrakter samt finansieringsaftaler.

### Kapitalberedskabet

Kommanisterne har pr. 31. december 2015 indbetalt den fulde stamkapital.

Selskabet har i 2015 indgået aftale om afbetaling af gældsrevet på t.kr. 2.000 over de næste 3 år samt ny aftale om kassekredit hos Jyske Bank. Ledelsen forventer at det er muligt at honorere forpligtelserne i takt med forfalder via positiv likviditet fra driften samt eventuelt supplerende indbetalinger fra investorerne. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om forsat drift.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2015 indregnet til t.kr. 24.716. Ejendommen måles til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved vurderingen af genindvindingsværdien, er der anvendt et afkastkrav på 6,00%, hvorved værdien af ejendommen er opgjort til t.kr. 25.710. På baggrund heraf vurderes der ikke at foreligge nedskrivningsbehov af ejendommen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.343.629</b>	<b>1.445.102</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-283.950	-3.414.557
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.059.679</b>	<b>-1.969.455</b>
Finansielle indtægter	133	312
Finansielle omkostninger	-686.679	-724.246
<b>Årets resultat</b>	<b>373.133</b>	<b>-2.693.389</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	373.133	-2.693.389
	<b>373.133</b>	<b>-2.693.389</b>



## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		24.716.050	25.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>24.716.050</b>	<b>25.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.716.050</b>	<b>25.000.000</b>
Andre tilgodehavender		0	13.951
Periodeafgrænsningsposter		23.577	23.216
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.577</b>	<b>37.167</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>562.319</b>	<b>268.108</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>585.896</b>	<b>305.275</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.301.946</b>	<b>25.305.275</b>

## Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		4.025.000	4.025.000
Overført resultat		-2.693.690	-3.066.822
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.331.310</b>	<b>958.178</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.168.149	17.158.881
Anden gæld		2.830.196	1.455.671
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>19.998.345</b>	<b>18.614.552</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	800.000	2.000.000
Banker		2.880.951	3.488.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.826	3.006
Anden gæld		251.514	241.417
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.972.291</b>	<b>5.732.545</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.970.636</b>	<b>24.347.097</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.301.946</b>	<b>25.305.275</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Kommanisterne har pr. 31. december 2015 indbetalt den fulde stamkapital.

Selskabet har i 2015 indgået aftale om afbetaling af gældsrevet på t.kr. 2.000 over de næste 3 år samt ny aftale om kassekredit hos Jyske Bank. Ledelsen forventer at det er muligt at honorere forpligtelserne i takt med forfalder via positiv likviditet fra driften samt eventuelt supplerende indbetalinger fra investorerne. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2015 indregnet til t.kr. 24.716. Ejendommen måles til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved vurderingen af genindvindingsværdien, er der anvendt et afkastkrav på 6,00%, hvorved værdien af ejendommen er opgjort til t.kr. 25.710. På baggrund heraf vurderes der ikke at foreligge nedskrivningsbehov af ejendommen.

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 1. januar	30.118.257
Kostpris 31. december	30.118.257
Af- og nedskrivninger 1. januar	5.118.257
Årets afskrivninger	283.950
Af- og nedskrivninger 31. december	5.402.207
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>24.716.050</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	i alt kr.
Egenkapital 1. januar	4.025.000	-3.066.823	958.177
Årets resultat	0	373.133	373.133
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>4.025.000</b>	<b>-2.693.690</b>	<b>1.331.310</b>

Stamkapitalen består af 1.000 anparter a nominelt kr. 4.025. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Den samlede hæftelse for kommandisterne udgør kr. 4.025.000. Resthæftelse udgør pr. 31. december 2015 kr. 0.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	17.158.881	17.168.149	0	14.856.330
Anden gæld	1.455.671	2.830.196	800.000	0
	<b>18.614.552</b>	<b>19.998.345</b>	<b>800.000</b>	<b>14.856.330</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet har overtaget momsreguleringsforpligtelse ved erhvervelse af ejendommen i 2008.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.168, er der afgivet pant nom. t.kr. 17.379 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 24.716.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 2.881, er der givet ejerpantebrev nom. kr. 7.500 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 24.716, samt transport i betalingsgarantier.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Medinvestor 3 - Odder for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Oprævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	50	år
---------------------	----	----

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.