

## **K/S Medinvestor 3 - Odder**

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

**CVR-nr. 31 06 99 98**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. april 2019

---

Jan Vestergaard  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 23. april 2019

### Bestyrelse

Jan Vestergaard  
formand

Bent Rune Kroghly

Erik Arne Richter

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Medinvestor 3 - Odder for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i årsrapportens note 2, for ledelsens omtale af usikkerheden ved værdiansættelsen af investeringsejendommen t.kr. 22.448.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. april 2019

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Medinvestor 3 - Odder Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør CVR-nr.: 31 06 99 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 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 består i at eje og udleje ejendommen matr. nr. 9 CA, Odder By, Odder beliggende Rådhusgade 94, 8300 Odder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 34.471, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.033.596.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har udviklet sig tilfredsstillende.

Selskabet har i 2015 indgået aftale om forlængelse af gældsrevet samt frivillig akkord. Det er aftalt, at gældsrevet med en nominel hovedstol på t.kr. 2.000 kan indfries ved samlet betaling på t.kr. 1.520. Akkorden på t.kr. 480 er betinget af, at betalingerne frem til 2018 overholdes. Selskabet har i 2018 modtaget saldokvittering og akkorden på t.kr. 480 er således indtægtsført.

Endvidere har selskabet indgået aftale med Jyske Bank om forlængelse af kassekreditten frem til 1. marts 2020. Den bevilliget kassekredit udgør t.kr. 1.800.

Ledelsen forventer at det er muligt at honorere forpligtelserne i takt med at de forfalder via positiv likviditet fra driften. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2018 indregnet til t.kr. 22.448. Ejendommen måles til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved vurderingen af genindvindingsværdien, er der anvendt et afkastkrav på 6,50 % (7,00 % i 2017), hvorved værdien af ejendommen er opgjort til t.kr. 22.448. Grundet usikkerheden omkring det anvendte afkastkrav vurderes der på baggrund heraf ikke at foreligge yderligere nedskrivningsbehov af ejendommen.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.603 og t.kr. 1.871.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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	2018	2017
	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.558.665</b>	<b>1.652.877</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.700.150	-283.950
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-141.485</b>	<b>1.368.927</b>
Finansielle indtægter	480.000	0
Finansielle omkostninger	-304.044	-491.402
<b>Årets resultat</b>	<b>34.471</b>	<b>877.525</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	34.471	877.525
	<b>34.471</b>	<b>877.525</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		22.448.000	24.148.150
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>22.448.000</b>	<b>24.148.150</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.448.000</b>	<b>24.148.150</b>
Andre tilgodehavender		48.719	0
Periodeafgrænsningsposter		52.596	26.082
<b>Tilgodehavender</b>		<b>101.315</b>	<b>26.082</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>588.160</b>	<b>848.332</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>689.475</b>	<b>874.414</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>23.137.475</b>	<b>25.022.564</b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		4.025.000	4.025.000
Overført resultat		-991.404	-1.025.875
<b>Egenkapital</b>	4	<b>3.033.596</b>	<b>2.999.125</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.419.487	16.316.038
Anden gæld		1.718.290	2.202.595
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.137.777</b>	<b>18.518.633</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	887.145	1.050.647
Banker		1.795.613	2.178.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	9.794
Anden gæld		283.344	265.803
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.966.102</b>	<b>3.504.806</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.103.879</b>	<b>22.023.439</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.137.475</b>	<b>25.022.564</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	4.025.000	-1.025.875	2.999.125
Årets resultat	0	34.471	34.471
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>4.025.000</b>	<b>-991.404</b>	<b>3.033.596</b>

## Noter

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

Selskabet har i 2015 indgået aftale om forlængelse af gældsrevet samt frivillig akkord. Det er aftalt, at gældsrevet med en nominal hovedstol på t.kr. 2.000 kan indfries ved samlet betaling på t.kr. 1.520. Akkorden på t.kr. 480 er betinget af, at betalingerne frem til 2018 overholdes. Selskabet har i 2018 modtaget saldokvittering og akkorden på t.kr. 480 er således indtægtsført.

Endvidere har selskabet indgået aftale med Jyske Bank om forlængelse af kassekreditte frem til 1. marts 2020. Den bevilliget kassekredit udgør t.kr. 1.800.

Ledelsen forventer at det er muligt at honorere forpligtelserne i takt med at de forfalder via positiv likviditet fra driften. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2018 indregnet til t.kr. 22.448. Ejendommen måles til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved vurderingen af genindvindingsværdien, er der anvendt et afkastkrav på 6,50 % (7,00 % i 2017), hvorved værdien af ejendommen er opgjort til t.kr. 22.448. Grundet usikkerheden omkring det anvendte afkastkrav vurderes der på baggrund heraf ikke at foreligge yderligere nedskrivningsbehov af ejendommen.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.603 og t.kr. 1.871.

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	30.118.257
Kostpris 31. december	<u>30.118.257</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	5.970.107
Årets nedskrivninger	1.416.200
Årets afskrivninger	<u>283.950</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>7.670.257</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>22.448.000</u></u></b>

### 4 Egenkapital

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

Den samlede stamkapital udgør kr. 4.025.000. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2018 kr. 0.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar <u>kr.</u>	Gæld 31. december <u>kr.</u>	Afdrag næste år <u>kr.</u>	Restgæld efter 5 år <u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.186.685	16.306.632	887.145	12.109.755
Anden gæld	2.382.595	1.718.290	0	0
	<b><u>19.569.280</u></b>	<b><u>18.024.922</u></b>	<b><u>887.145</u></b>	<b><u>12.109.755</u></b>

## Noter

### 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. 16.490, er der givet pant nom. t.kr. 16.490 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 22.448.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut, t.kr. 1.853, er der givet ejerpantebrev nom. t.kr. 7.500 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 22.448 samt transport i betalingsgarantier.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Medinvestor 3 - Odder for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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. Opkrævede 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.



## Anvendt regnskabspraxis

### 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.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.