

K/S Medinvestor 3 - Odder

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

CVR-nr. 31 06 99 98

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/04 2018

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	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 17. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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. 24.148.

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 17. april 2018

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 2017 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 877.525, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.999.125.

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. Gældsrevet er i årsrapporten 2017 målt til t.kr. 660 og de resterende afdrag andrager således t.kr. 180. Vi har i forbindelse med revisionen fået bekræftet af ledelsen, at betalingerne er overholdt.

Endvidere har selskabet indgået aftale med Jyske Bank om forlængelse af kassekreditte frem til 1. marts 2019. Den bevilliget kassekredit udgør t.kr. 2.200.

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 2017 indregnet til t.kr. 24.148. Ejendommen måles til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved vurderingen af genindvindingsværdien, er der anvendt et afkastkrav på 7,00 % (6,50 % i 2016), hvorved værdien af ejendommen er opgjort til t.kr. 24.131. Grundet usikkerheden omkring det anvendte afkastkrav vurderes der på baggrund heraf ikke at foreligge nedskrivningsbehov af ejendommen.

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	2017	2016
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.652.877	1.618.925
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-283.950	-283.950
Resultat før finansielle poster		1.368.927	1.334.975
Finansielle omkostninger		-491.402	-544.687
Årets resultat		877.525	790.288
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		877.525	790.288
		877.525	790.288

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		24.148.150	24.432.100
Materielle anlægsaktiver	3	24.148.150	24.432.100
Anlægsaktiver i alt		24.148.150	24.432.100
Andre tilgodehavender		0	21.571
Periodeafgrænsningsposter		26.082	23.728
Tilgodehavender		26.082	45.299
Likvide beholdninger		848.332	617.565
Omsætningsaktiver i alt		874.414	662.864
Aktiver i alt		25.022.564	25.094.964

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Selskabskapital		4.025.000	4.025.000
Overført resultat		-1.025.875	-1.903.401
Egenkapital	4	2.999.125	2.121.599
Gæld til realkreditinstitutter		16.316.038	17.177.417
Anden gæld		2.202.595	2.375.346
Langfristede gældsforpligtelser	5	18.518.633	19.552.763
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.050.647	540.000
Banker		2.178.562	2.599.546
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.794	180
Anden gæld		265.803	280.876
Kortfristede gældsforpligtelser		3.504.806	3.420.602
Gældsforpligtelser i alt		22.023.439	22.973.365
Passiver i alt		25.022.564	25.094.964
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	4.025.000	-1.903.400	2.121.600
Årets resultat	0	877.525	877.525
Egenkapital 31. december	4.025.000	-1.025.875	2.999.125

Noter til årsrapporten

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 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. Gældsrevet er i årsrapporten 2017 målt til t.kr. 660 og de resterende afdrag andrager således t.kr. 180. Vi har i forbindelse med revisionen fået bekræftet af ledelsen, at ovenstående er overholdt.

Endvidere har selskabet indgået aftale med Jyske Bank om forlængelse af kassekreditte frem til 1. marts 2019. Den bevilliget kassekredit udgør t.kr. 2.200.

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 2017 indregnet til t.kr. 24.148. Ejendommen måles til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved vurderingen af genindvindingsværdien, er der anvendt et afkastkrav på 7,00 % (6,50 % i 2016), hvorved værdien af ejendommen er opgjort til t.kr. 24.131. Grundet usikkerheden omkring det anvendte afkastkrav vurderes der på baggrund heraf 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	5.686.157
Årets afskrivninger	283.950
Af- og nedskrivninger 31. december	5.970.107
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.148.150

Noter til årsrapporten

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 2017 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	17.177.417	17.186.685	870.647	13.034.728
Anden gæld	2.915.346	2.382.595	180.000	0
	20.092.763	19.569.280	1.050.647	13.034.728

6 Eventualposter m.v.

Selskabet har overtaget momsreguleringsforpligtelse ved erhvervelse af ejendommen i 2008.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.379, er der givet pant nom. t.kr. 17.379 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 24.148.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut, t.kr. 2.242, er der givet ejerpantebrev nom. t.kr. 7.500 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 24.148 samt transport i betalingsgarantier.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Medinvestor 3 - Odder for 2017 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 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.

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 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.

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.”

Morten Schwensen

Revisor

Serienummer: CVR:35257691-RID:69950127

IP: 91.221.207.10

2018-04-17 14:08:02Z

NEM ID 

Bent Rune Kroghly

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-085929541119

IP: 193.28.149.124

2018-04-17 15:27:23Z

NEM ID 

Jan Vestergaard

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-320548624034

IP: 77.241.137.235

2018-04-17 16:04:07Z

NEM ID 

Jan Vestergaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-320548624034

IP: 77.241.137.235

2018-04-17 16:04:07Z

NEM ID 

Erik Arne Richter

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-061788806345

IP: 12.235.16.2

2018-04-22 04:22:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K48PO-YP5MX-JCSNG-LS4Y4-0W3K-ZZ7YA

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>. 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>