

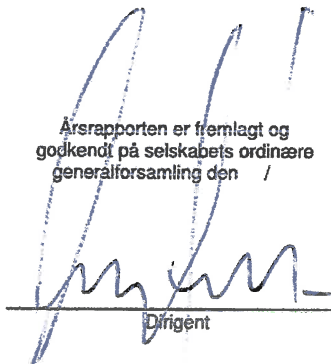
## K/S Medinvestor 3 - Odder

Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

CVR-nr. 31 06 99 98

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den /



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledeisesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 5. april 2017

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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

### Fremhævelse af 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 investeringsejendommen på t.kr. 24.432.

### 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 regnskabsbrugerne 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 5. april 2017

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Medinvestor 3 - Odder Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 31 06 99 98
	Regnskabsperiode: 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 2016 udviser et overskud på kr. 790.288, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.121.599.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har udviklet sig tilfredsstillende.

### Kapitalberedskabet

Kommanditisterne har indbetalt den fulde stamkapital.

Selskabet har i 2015 indgået aftale om afbetaling af gældsbeholdningen på t.kr. 2.000 over de efterfølgende 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 2016 indregnet til t.kr. 24.432. Ejendommen måles til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved vurderingen af genindvindingsværdien, er der anvendt et afkastkrav på 6,5%, hvorved værdien af ejendommen er opgjort til t.kr. 25.477. På baggrund heraf vurderes der 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	2016	2015
	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.618.925</b>	<b>1.343.630</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-283.950	-283.950
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.334.975</b>	<b>1.059.680</b>
Finansielle indtægter	0	133
Finansielle omkostninger	-544.687	-686.679
<b>Årets resultat</b>	<b>790.288</b>	<b>373.134</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	790.288	373.134
	<b>790.288</b>	<b>373.134</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		24.432.100	24.716.050
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>24.432.100</u>	<u>24.716.050</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>24.432.100</u>	<u>24.716.050</u>
Andre tilgodehavender		21.571	0
Periodeafgrænsningsposter		23.728	23.577
<b>Tilgodehavender</b>		<u>45.299</u>	<u>23.577</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>617.565</u>	<u>562.319</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>662.864</u>	<u>585.896</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>25.094.964</u></u>	<u><u>25.301.946</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		4.025.000	4.025.000
Overført resultat		-1.903.401	-2.693.689
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2.121.599</b>	<b>1.331.311</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.177.417	17.168.149
Anden gæld		2.375.346	2.830.196
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>19.552.763</b>	<b>19.998.345</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	540.000	800.000
Banker		2.599.546	2.880.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180	39.826
Anden gæld		280.876	251.513
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.420.602</b>	<b>3.972.290</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>22.973.365</b>	<b>23.970.635</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.094.964</b>	<b>25.301.946</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

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

Kommanditisterne har indbetalt den fulde stamkapital.

Selskabet har i 2015 indgået aftale om afbetaling af gældsrevet på t.kr. 2.000 over de efterfølgende 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 2016 indregnet til t.kr. 24.432. Ejendommen måles til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved vurderingen af genindvindingsværdien, er der anvendt et afkastkrav på 6,5%, hvorved værdien af ejendommen er opgjort til t.kr. 25.477. 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	5.402.207
Årets afskrivninger	283.950
Af- og nedskrivninger 31. december	5.686.157
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>24.432.100</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	4.025.000	-2.693.689	1.331.311
Årets resultat	0	790.288	790.288
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>4.025.000</b>	<b>-1.903.401</b>	<b>2.121.599</b>

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter à nominelt kr. 4.025. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Den samlede stamkapital udgør kr. 4.025.000. Resthæftelse udgør pr. 31. december 2016 kr. 0.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	17.168.149	17.177.417	0	13.902.355
Anden gæld	2.830.196	2.915.346	540.000	0
	<b>19.998.345</b>	<b>20.092.763</b>	<b>540.000</b>	<b>13.902.355</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet har overtaget momsreguleringsforpligtelse ved erhvervelse af ejendommen i 2008.

## Noter til årsrapporten

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.177, er der afgivet pant nom. t.kr. 17.379 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 24.432.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 2.600, er der givet ejerpantebrev nom. kr. 7.500 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 24.432, samt transport i betalingsgarantier.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Medinvestor 3 - Odder for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 m.v.

## 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.