

K/S Vonsildvej 1, Kolding
Strandgårdshøj 1 A
8400 Ebeltoft
CVR-nr. 26414423

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent

Navn: Erik Tinggaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Vonsildvej 1, Kolding
Strandgårdshøj 1 A
8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 26414423

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Ejvind Christensen
Lars Walther Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Vonsildvej 1, Kolding.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.05.2017

Bestyrelse

Ejvind Christensen

Lars Walther Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S Vonsildvej 1, Kolding

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Vonsildvej 1, Kolding for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Anders Laursen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i ejerskab og udlejning af ejendommene beliggende Vonsildvej 1 B, C & D, Kolding, hvor hensigten er projektudvikling af området.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 6.982 t.kr.

Resultatet er væsentligt påvirket af gevinst ved salg af ejendom på 4.587 t.kr.

Projektejendomme er fra og med 01.01.2016 overgået til varebeholdninger, idet hensigten er, at de realiseres i løbet af en kort årrække.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		29.402.275	1.901.291
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		(21.533.050)	0
Andre eksterne omkostninger		(100.830)	(76.000)
Ejendomsomkostninger		(75.811)	(461.596)
Bruttoresultat		7.692.584	1.363.695
Af- og nedskrivninger		0	(365.000)
Driftsresultat		7.692.584	998.695
Andre finansielle indtægter		0	23.344
Andre finansielle omkostninger		(711.069)	(867.843)
Årets resultat		6.981.515	154.196
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.981.515	154.196
		6.981.515	154.196

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	50.212.863
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	241.030
Materielle anlægsaktiver	1	0	50.453.893
Anlægsaktiver		0	50.453.893
Fremstillede varer og handelsvarer		36.890.854	0
Varebeholdninger		36.890.854	0
Andre tilgodehavender		26.203.025	18.256
Tilgodehavender		26.203.025	18.256
Likvide beholdninger		183.916	471.155
Omsætningsaktiver		63.277.795	489.411
Aktiver		63.277.795	50.943.304

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	2	12.500.000	12.500.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(10.475.000)	(11.975.000)
Reserve for opskrivninger		4.400.000	6.500.000
Overført overskud eller underskud		<u>13.887.479</u>	<u>4.805.964</u>
Egenkapital		<u>20.312.479</u>	<u>11.830.964</u>
Gæld til realkreditinstitutter		27.243.551	0
Anden gæld		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>27.368.551</u>	<u>125.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.448.000	0
Bankgæld		13.007.294	37.885.575
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.478	808.478
Anden gæld		<u>1.132.993</u>	<u>293.287</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.596.765</u>	<u>38.987.340</u>
Gældsforpligtelser		<u>42.965.316</u>	<u>39.112.340</u>
Passiver		<u>63.277.795</u>	<u>50.943.304</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	12.500.000	(11.975.000)	6.500.000	4.805.964
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	1.500.000	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	0	(2.100.000)	2.100.000
Årets resultat	0	0	0	6.981.515
Egenkapital ultimo	12.500.000	(10.475.000)	4.400.000	13.887.479
				I alt kr.
Egenkapital primo				11.830.964
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital				1.500.000
Opløsning af opskrivninger				0
Årets resultat				6.981.515
Egenkapital ultimo				20.312.479

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	48.580.030	246.030
Overførsler	(48.580.030)	(246.030)
Kostpris ultimo	0	0
Opskrivninger primo	6.500.000	0
Overførsler	(6.500.000)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(4.867.167)	(5.000)
Overførsler	4.867.167	5.000
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
2. Virksomhedskapital	Antal	
Indskudskapital	100	12.500.000
	100	12.500.000

Den kontante andel af indskudskapitalen består af 100 anparter a 5.250 kr.

Ifølge vedtægternes § 5 er kommanditisternes hæftelse begrænset til et beløb, svarende til det nominelle beløb af tegnede anparter med tillæg af henlagt overskud og fradrag af kontant foretagne indbetalinger, og med tillæg af en forpligtelse til pro rata-selvskyldnerkaution. Herudover hæfter kommanditisterne overfor långivere, overfor hvilke der samtidig er påtaget kautionsforpligtelse.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke-indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2016 udgør 10.475.000 kr., svarende til 100 anparter a 104.750 kr.

Noter

Ud over anførte begrænsede hæftelse for kommanditisterne er Komplementarselskabet Vonsildvej 1, Kolding ApS som komplementar eneste fuldt ansvarlige deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.448.000	27.243.551	21.440.000
Anden gæld	<u>0</u>	<u>125.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.448.000</u>	<u>27.368.551</u>	<u>21.440.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 5.100.000 kr. og nom. 16.491.000 kr. i ejendommen matr. nr. 0128b, Kolding Markjorder 3. afd.

Bogført værdi af pantsatte projektejendomme udgør 36.891 t.kr. pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen som består af lejeindtægter og salgssum ved realisering af projektejendomme, indregnes i resultatopgørelsen vedrørende regnskabsåret.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelser af lagre af færdigvarer af projektejendomme. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, der afholdes til ledelse og administration af virksomheden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Grunde og bygninger nedskrives til lavere genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Opskrivninger på materielle anlægsaktiver foretages på baggrund af eksterne vurderinger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år

Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter udgifter vedrørende aktiver under udførelse. Nedrevne ejendomme, der anses som en del af det samlede byudviklingsprojekt, er fortsat præsenteret under grunde og bygninger, mens øvrige projektomkostninger indregnes under materielle anlægsaktiver under udførelse.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Når aktivet tages i brug, overføres denne post til en anden post under materielle anlægsaktiver. Der afskrives ikke på dette aktiv, før det tages i brug.

Projektejendomme er pr. 01.01.2016 overført til varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af projektejendomme, overført fra materielle anlægsaktiver. Projektejendomme pr. 01.01.2016 måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Tilgange efter 01.01.2016 måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Varebeholdninger nedskrives til nettorealisationseværdi, såfremt denne er lavere.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.