

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2018

Dirigent

Navn: Lars Walther Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 26414423

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Ejvind Christensen
Lars Walther Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Silkeborg, den 22.05.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. 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 jeres 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, I 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 22.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Anders Laursen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16549

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et overskud på 1.314 t.kr. Resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.343.400	29.402.275
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		(107.858)	(21.533.050)
Andre eksterne omkostninger		(141.168)	(100.830)
Ejendomsomkostninger		<u>(107.248)</u>	<u>(75.811)</u>
Driftsresultat		1.987.126	7.692.584
Andre finansielle omkostninger		<u>(672.710)</u>	<u>(711.069)</u>
Årets resultat		1.314.416	6.981.515
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.446.000	0
Overført resultat		<u>(1.131.584)</u>	<u>6.981.515</u>
		1.314.416	6.981.515

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		<u>37.272.145</u>	<u>36.890.854</u>
Varebeholdninger		<u>37.272.145</u>	<u>36.890.854</u>
Andre tilgodehavender		<u>152.648</u>	<u>26.203.025</u>
Tilgodehavender		<u>152.648</u>	<u>26.203.025</u>
Likvide beholdninger		<u>3.339.788</u>	<u>183.916</u>
Omsætningsaktiver		<u>40.764.581</u>	<u>63.277.795</u>
Aktiver		<u>40.764.581</u>	<u>63.277.795</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	2	12.500.000	12.500.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(10.475.000)	(10.475.000)
Reserve for opskrivninger		4.400.000	4.400.000
Overført overskud eller underskud		<u>12.755.895</u>	<u>13.887.479</u>
Egenkapital		<u>19.180.895</u>	<u>20.312.479</u>
Gæld til realkreditinstitutter		19.790.079	27.243.551
Anden gæld		<u>137.250</u>	<u>125.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>19.927.329</u>	<u>27.368.551</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.150.000	1.448.000
Bankgæld		0	13.007.294
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	8.478
Anden gæld		<u>506.357</u>	<u>1.132.993</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.656.357</u>	<u>15.596.765</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.583.686</u>	<u>42.965.316</u>
Passiver		<u>40.764.581</u>	<u>63.277.795</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Ikke indbetalt registreret kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	12.500.000	(10.475.000)	4.400.000	13.887.479
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	(1.131.584)
Egenkapital ultimo	12.500.000	(10.475.000)	4.400.000	12.755.895
			Foreslået ekstra- ordinært udbytte	I alt
			kr.	kr.
Egenkapital primo			0	20.312.479
Udbetalt ekstraordinært udbytte			(2.446.000)	(2.446.000)
Årets resultat			2.446.000	1.314.416
Egenkapital ultimo			0	19.180.895

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
2. Virksomhedskapital			
Inskudskapital	<u>100</u>	125000	<u>12.500.000</u>
	<u>100</u>		<u>12.500.000</u>

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 over for långivere, over for hvilke der samtidig er påtaget kautionsforpligtelse.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke-indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2017 udgør 10.475.000 kr., svarende til 100 anparter a 104.750 kr.

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.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.150.000	1.448.000	19.790.079	15.616.000
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>137.250</u>	<u>0</u>
	<u>1.150.000</u>	<u>1.448.000</u>	<u>19.927.329</u>	<u>15.616.000</u>

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 15.900.000 kr. i ejendommen matr. nr. 0128b, Kolding Markjorder 3. afd.

Bogført værdi af pantsatte projektejendomme udgør 37.272 t.kr. pr. 31.12.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten 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 forøgelse 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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af projektejendomme, overført fra materielle anlægsaktiver i 2016. Projektejendomme er pr. 01.01.2016 målt 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 nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere.

Nettorealisationsværdi 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.