

K/S Vonsildvej 1, Kolding
CVR-nr. 26414423
Bredhøjvej 5
8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Lars Walther

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Vonsildvej 1, Kolding

Bredhøjvej 5

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 26414423

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lars Walther

Erik Tinggaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.05.2016

Bestyrelse

Lars Walther

Erik Tinggaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisorerets 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik A. Laursen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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

Året resultat før skat udgør 154.196 kr., hvilket er tilfredsstillende set i lyset af de aktiviteter, der har været i virksomheden i regnskabsåret.

Virksomheden har i 2015 foretaget nedrivning af de resterende bygninger på sit areal og herefter færdiggjort byggeriet af 3 lejemål, der blev ibrugtaget den 1. maj, den 1. august og den 1. november. Etape 1 af den lagte udviklingsplan for området er herefter afsluttet og fuldt udlejet. Videreudviklingen af området bliver først igangsat, når der foreligger lejekontrakter for de kommende byggerier.

Efter at alle lejemål nu er udlejet og ibrugtaget, forventer virksomheden et markant bedre resultat for indeværende år end resultatet for 2015, da udlejningen, som tidligere nævnt, først blev fuldt ud ibrugtaget i løbet af 2015.

Begivenheder efter balancedagen

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

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, indregnes i resultatopgørelsen vedrørende regnskabsåret.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 rentekomkostninger 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 grunden.

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 projektkomkostninger indregnes under materielle anlægsaktiver under udførelse.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Prioritetsgæld optaget før 01.01.2002 måles til nominel værdi. Kurstab ved lånoptagelse i denne forbindelse blev indregnet som en finansiel omkostning i resultatopgørelsen på optagelsestidspunktet.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.901.291	1.547.296
Andre driftsindtægter		0	23.000
Andre eksterne omkostninger		(76.000)	(38.860)
Ejendomsomkostninger		<u>(461.596)</u>	<u>(148.939)</u>
Bruttoresultat		1.363.695	1.382.497
Af- og nedskrivninger		<u>(365.000)</u>	<u>(395.000)</u>
Driftsresultat		998.695	987.497
Andre finansielle indtægter		23.344	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(867.843)</u>	<u>(305.354)</u>
Årets resultat		<u>154.196</u>	<u>682.143</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>154.196</u>	<u>682.143</u>
		<u>154.196</u>	<u>682.143</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		50.212.863	25.685.910
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		241.030	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	3.631.552
Materielle anlægsaktiver	1	<u>50.453.893</u>	<u>29.317.462</u>
 Anlægsaktiver		 <u>50.453.893</u>	 <u>29.317.462</u>
 Andre tilgodehavender		 18.256	 608.525
Tilgodehavender		<u>18.256</u>	<u>608.525</u>
 Likvide beholdninger		 471.155	 0
 Omsætningsaktiver		 <u>489.411</u>	 <u>608.525</u>
 Aktiver		 <u>50.943.304</u>	 <u>29.925.987</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	2	12.500.000	12.500.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(11.975.000)	(11.975.000)
Reserve for opskrivninger		6.500.000	6.500.000
Overført overskud eller underskud		4.805.964	4.651.768
Egenkapital		<u>11.830.964</u>	<u>11.676.768</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	11.713.279
Anden gæld		125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>125.000</u>	<u>11.838.279</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.256.347
Bankgæld		37.885.575	4.209.173
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		808.478	0
Anden gæld		293.287	945.420
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>38.987.340</u>	<u>6.410.940</u>
Gældsforpligtelser		<u>39.112.340</u>	<u>18.249.219</u>
Passiver		<u>50.943.304</u>	<u>29.925.987</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Ejerforhold	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Ikke indbe- talt registre- ret kapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.500.000	(11.975.000)	6.500.000	4.651.768	11.676.768
Årets resultat	0	0	0	154.196	154.196
Egenkapital ultimo	12.500.000	(11.975.000)	6.500.000	4.805.964	11.830.964

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle anlægsakti- ver under udførelse kr.
1. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	23.693.077	0	3.631.552
Overførsler	24.886.953	0	(24.886.953)
Tilgange	0	246.030	21.255.401
Kostpris ultimo	48.580.030	246.030	0
Opskrivninger primo	6.500.000	0	0
Opskrivninger ultimo	6.500.000	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(4.507.167)	0	0
Årets afskrivninger	(360.000)	(5.000)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.867.167)	(5.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.212.863	241.030	0
	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
2. Virksomhedskapital			
Indskudskapital	100	125.000,00	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 samtidigt er påtaget kautionsforpligtelse.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2015 udgør 11.975.000 kr., svarende til 100 anparter a 119.750 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.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 16.491.000 kr. og nom. 3.000.000 kr. i ejendommen matr. nr. 0128b, Kolding Markjorder 3. afd. Bogført værdi af ejendommen udgør 50.454 t.kr. pr. 31.12.2015.

Der er derudover tinglyst pantebrev på nom. 8.280.000 kr. og nom. 6.950.000 kr. Pantebrevene ligger ikke til sikkerhed.