

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.03.2019

Dirigent

Navn: Ejvind Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 26414423

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Ejvind Christensen
Helle Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28.02.2019

Bestyrelse

Ejvind Christensen

Helle Thomsen

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 28.02.2019

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 til H, Kolding, hvor hensigten er projektudvikling af området.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.521 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er igangværende forhandlinger vedrørende salg af selskabets ejendomme til en ekstern investor. Der er herudover fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.331.402	2.343.400
Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling		95.000	(107.858)
Andre eksterne omkostninger		(45.925)	(141.168)
Ejendomsomkostninger		<u>(311.628)</u>	<u>(107.246)</u>
Driftsresultat		3.068.849	1.987.128
Andre finansielle omkostninger		<u>(547.985)</u>	<u>(672.712)</u>
Årets resultat		<u>2.520.864</u>	<u>1.314.416</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		300.000	2.446.000
Overført resultat		<u>2.220.864</u>	<u>(1.131.584)</u>
		<u>2.520.864</u>	<u>1.314.416</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		63.962.538	37.272.145
Varebeholdninger		63.962.538	37.272.145
Andre tilgodehavender		657.317	152.648
Tilgodehavender		657.317	152.648
Likvide beholdninger		150.681	3.339.788
Omsætningsaktiver		64.770.536	40.764.581
Aktiver		64.770.536	40.764.581

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	1	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>14.976.759</u>	<u>12.755.895</u>
Egenkapital		<u>21.401.759</u>	<u>19.180.895</u>
Gæld til realkreditinstitutter		18.646.794	19.790.079
Anden gæld		<u>125.000</u>	<u>137.250</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>18.771.794</u>	<u>19.927.329</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.150.000	1.150.000
Bankgæld		21.997.923	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.153.639	321.405
Anden gæld		<u>295.421</u>	<u>184.952</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.596.983</u>	<u>1.656.357</u>
Gældsforpligtelser		<u>43.368.777</u>	<u>21.583.686</u>
Passiver		<u>64.770.536</u>	<u>40.764.581</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	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	12.755.895
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	2.220.864
Egenkapital ultimo	12.500.000	(10.475.000)	4.400.000	14.976.759
			Foreslået ekstra- ordinært udbytte	I alt
			kr.	kr.
Egenkapital primo			0	19.180.895
Udbetalt ekstraordinært udbytte			(300.000)	(300.000)
Årets resultat			300.000	2.520.864
Egenkapital ultimo			0	21.401.759

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
1. Virksomhedskapital			
Indskudskapital	100	125000	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 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 2018 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 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
2. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.150.000	1.150.000	18.646.794	14.185.348
Anden gæld	0	0	125.000	0
	1.150.000	1.150.000	18.771.794	14.185.348

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 21.000 t.kr. i ejendommen matr. nr. 0128b, Kolding Markjorder 3. afd.

Bogført værdi af pantsatte projektejendomme udgør 63.963 t.kr. pr. 31.12.2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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 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. Projekt-ejendomme 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. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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