



**K/S Vonsildvej 1, Kolding**

Strandgårdshøj 1 A  
8400 Ebeltoft  
CVR-nr. 26414423

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.05.2020

---

**Ejvind Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Vonsildvej 1, Kolding

Strandgårdshøj 1 A

8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 26414423

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Helle Thomsen

Ejvind Christensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28.05.2020

## Bestyrelse

**Helle Thomsen**

**Ejvind Christensen**

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 28.05.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Henrik Anders Laursen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16549

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i ejerskab og udlejning af ejendomme beliggende Vonsildvej 1 A til H, Kolding, hvor hensigten er projektudvikling af området.

Ejendomsprojektet er færdigudviklet, og de sidste ejendomme er solgt i 2019.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 13.036 t.kr. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Resultatet er afledt af salg af ejendommene i marts 2019.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>13.486.370</b>	<b>3.068.849</b>
Andre finansielle omkostninger		(450.006)	(547.985)
<b>Årets resultat</b>		<b>13.036.364</b>	<b>2.520.864</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		33.000.000	300.000
Overført resultat		(19.963.636)	2.220.864
<b>Resultatdisponering</b>		<b>13.036.364</b>	<b>2.520.864</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		0	63.962.537
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>63.962.537</b>
Andre tilgodehavender		189.704	657.317
<b>Tilgodehavender</b>		<b>189.704</b>	<b>657.317</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.465.366</b>	<b>150.681</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.655.070</b>	<b>64.770.535</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.655.070</b>	<b>64.770.535</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	1	12.500.000	12.500.000
Ikke-indbetalt registreret kapital		(10.475.000)	(10.475.000)
Reserve for opskrivninger		0	4.400.000
Overført overskud eller underskud		(586.878)	14.976.758
<b>Egenkapital</b>		<b>1.438.122</b>	<b>21.401.758</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	18.646.794
Anden gæld		125.000	125.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>125.000</b>	<b>18.771.794</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	0	1.150.000
Bankgæld		0	21.997.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.091.948	1.153.639
Anden gæld		0	295.421
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.091.948</b>	<b>24.596.983</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.216.948</b>	<b>43.368.777</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.655.070</b>	<b>64.770.535</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	12.500.000	(10.475.000)	4.400.000	14.976.758	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	(33.000.000)
Opløsning af opskrivninger	0	0	(4.400.000)	4.400.000	0
Årets resultat	0	0	0	(19.963.636)	33.000.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.500.000</b>	<b>(10.475.000)</b>	<b>0</b>	<b>(586.878)</b>	<b>0</b>
					<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo					21.401.758
Udbetalt ekstraordinært udbytte					(33.000.000)
Opløsning af opskrivninger					0
Årets resultat					13.036.364
<b>Egenkapital ultimo</b>					<b>1.438.122</b>

# Noter

## 1 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
Indskudskapital	100	125000	12.500.000
	<b>100</b>		<b>12.500.000</b>

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 der nominelle beløb af tegnede anparter med tillæg af henlagte overskud og fradrag af kontant foretagne indbetalinger, og med tillæg af en forpligtelse til pro rata-selvskyldnerkaution. Herover 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 2019 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 ansvarlig deltager med ubegrænsede hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser.

## 2 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.150.000	0
Anden gæld	0	125.000
	<b>1.150.000</b>	<b>125.000</b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Likvide beholdninger på 2.310 t.kr., er deponeret til sikkerhed for købers eventuelle krav mod selskabet vedrørende salget af projektejendomme. Deponeringen frigives til selskabet senest 1. marts 2021.

# 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### 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 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.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt amortisering 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.

Varebeholdning nedskrives til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi 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.