

Ejendomsselskabet Kristian Skous Vej 6 ApS

Lysholt Allé 3
7100 Vejle

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

06/06/2019

Kenneth Skov Eskildsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Kristian Skous Vej 6 ApS
Lysholt Allé 3
7100 Vejle

CVR-nr: 37799343
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1014140944

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Vi har behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet Kristian Skovs Vej 6 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at års-regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 06/06/2019

Direktion

Kenneth Skov Eskildsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kristian Skous Vej 6 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kristian Skous Vej 6 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, 06/06/2019

Claus Hammer-Pedersen , mne21334
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Michael Dahl Christiansen , mne34515
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG Godkendt
Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb, udlejning, drift, udvikling og salg af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Selskabet er stiftet d. 16. juni 2016 og besidder alene ejendommen beliggende Kristian Skous Vej 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom og driftsanlæg udlejes til søsterselskabet Coldstar ApS. Som følge af problematisk indkøring af det nye driftsanlæg og tabsgivende kundeaftaler kom Coldstar ApS under rekonstruktion den 23. marts 2018. I rekonstruktionsperioden har Coldstar ApS forhandlet en akkord med selskabets kreditorer og genhandlet kundeaftaler. På den baggrund har Coldstar ApS' kreditorer vedtaget en O-akkord som efterfølgende den 9. maj 2018 er stadfæstet af skifteretten i Kolding. I forbindelse med akkorden har Coldstar ApS sikret en tilfredsstillende indkøring af driftsanlæg, genforhandlet kundeaftaler og fået saneret opbygget gæld. Det er på den baggrund vurderingen at Coldstar ApS fremadrettet kan overholde de indgåede lejeaftaler vedrørende selskabets ejendomme og der forventes på den baggrund et forbedret resultat for 2019.

Resultatet for 2018 blev et underskud på 2.878 t.kr. mod et underskud i 2017 på 6.453 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivninger på tilgodehavender hos søsterselskabet som følge af den ovenfor omtalte rekonstruktion på 3.260 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling og årsrapporten for 2018.

Resultatdisponering og kapitalforhold

Årets underskud foreslås overført til overført resultat, hvorefter egenkapitalen udgør 5.487 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Regnskabslovens bestemmelse om sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtæger og produktionsomkostninger i posten "bruttofortjeneste" er anvendt. Omsætningen består af lejeindtægter, der periodiseres til regnskabsåret. Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger vedrørende ejendom og immatrielle anlægsaktiver/produktionsanlæg.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, provisioner og amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat.

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet Kakes A/S. Nettoskatten af den sambeskattede indkomst fordeles efter fuldfordelingsmetoden.

Udskudt skat måles af samtlige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris. Grunde og bygninger samt produktionsanlæg og maskiner, måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger knyttet direkte til anskaffelsen og låneomkostninger indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstid:

Bygninger 25 år

Installationer 25 år

Produktionsanlæg og maskiner 10 år

Afskrivninger samt fortjeneste og tab ved løbende udskiftning indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og administrationsomkostninger. Aktiver med en brugstid under et år udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris, svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der som udgangspunkt svarer til nominel værdi. Der

nedskrives i nødvendigt omfang til imødegåelse af risiko for tab.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og banker samt ansvarlig lånekapital indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nettorealisation sværdi.

Fremmede valuta

Tilgodehavender og gæld i fremmede valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurs. Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster- og tab indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.398.436	2.778.219
Administrationsomkostninger		-3.341.150	-3.983.429
Resultat af ordinær primær drift		57.286	-1.205.210
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		33.288	13.151
Andre finansielle indtægter			0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.599.333	-4.710.254
Andre finansielle omkostninger		-1.260.647	-821.364
Ordinært resultat før skat		-2.769.406	-6.723.677
Skat af årets resultat	1	-108.113	270.572
Årets resultat		-2.877.519	-6.453.105
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.877.519	-6.453.105
I alt		-2.877.519	-6.453.105
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	2		

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Erhvervede licenser		5.126.416	6.493.460
Immaterielle anlægsaktiver i alt	3	5.126.416	6.493.460
Grunde og bygninger		73.742.240	77.399.835
Produktionsanlæg og maskiner		65.546.381	70.117.015
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		252.973	290.402
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		915.540	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	140.457.134	147.807.252
Anlægsaktiver i alt		145.583.550	154.300.712
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.588.542	2.388.214
Udskudte skatteaktiver		371.956	348.128
Andre tilgodehavender		1.126.820	438.066
Tilgodehavender i alt		3.087.318	3.174.708
Omsætningsaktiver i alt		3.087.318	3.174.708
Aktiver i alt		148.670.868	157.475.420

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	5	60.000	60.000
Overført resultat		5.427.058	8.304.577
Egenkapital i alt		5.487.058	8.364.577
Kreditinstitutter i øvrigt		32.803.880	34.667.715
Ansvarlig lånekapital		30.000.000	30.000.000
Leasingforpligtelser		59.869.939	62.676.522
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	122.673.819	127.344.237
Gæld til realkreditinstitutter		1.864.051	1.863.353
Gæld til banker		8.949.774	11.724.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser		765.263	696.912
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.447.630	2.174.816
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		44.450	225.237
Leasingforpligtelser		6.438.823	5.081.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.509.991	21.766.606
Gældsforpligtelser i alt		143.183.810	149.110.843
Passiver i alt		148.670.868	157.475.420

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	60.000	8.304.577	8.364.577
Årets resultat	0	-2.877.519	-2.877.519
Egenkapital, ultimo	60.000	5.427.058	5.487.058

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2018 kr.
Skat af årets resultat	133.267	0
Refusion i sambeskatning	-1.626	0
Ændring af udskudt skat	-23.528	-270.572
	108.113	-270.572

2. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af nedskrivning på tilgodehavende hos søsterselskabet Coldstar ApS. Nedskrivningen er indregnet således i resultatopgørelsen:

	2018 kr.	2017 kr.
Administrationsomkostninger	3.227.537	3.917.050
Finansielle omkostninger, der hidhører fra tilknyttede virksomheder	33.287	1.578.061
Ialt	3.260.824	5.495.111

3. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Erhvervede software licenser. kr.
Kostpris primo	6.835.221
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	6.835.221
Af- og nedskrivning primo	-341.761
Årets afskrivning	-1.367.044
Af- og nedskrivning ultimo	-1.708.805
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.126.416
Heraf leasingaktiver	5.091.740

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under opførelse	Materielle anlægsaktiver ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	83.393.740	74.355.995	299.760	0	155.049.495
Overførsler	0	2.072.428	0	-2.072.428	0
Tilgang	0	146.433		2.987.968	3.134.401
Afgang	0	0		0	0
Kostpris ultimo	83.393.740	76.574.856	299.760	915.540	158.183.896
Af- og nedskrivning primo	-2.993.905	-4.238.980	-9.357	0	-7.242.242
Årets afskrivning	-3.657.595	-6.789.495	-37.430	0	-10.484.520
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-6.651.500	-11.028.475	-46.787	0	-17.726.762
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.742.240	65.546.381	252.973	915.540	140.457.134
Heraf leasingaktiver	9.794.828	49.185.854	38.464	0	59.019.146
Heraf indregnede renter	1.201.691	194.080	0	0	1.395.771

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 60.000 anparter a 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. Der er i det forløbne år ikke sket ændringer

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital ved stiftelse 16.06.16.	50.000
Tilgang 06.07.16 kapitaludvidelse	10.000
Anpartskapital 31.12.18	60.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	30.000.000	0	30.000.000	30.000.000
Kreditinstitutter	34.744.944	1.868.192	32.876.752	25.413.190
Leasing	66.308.762	6.438.823	59.869.939	0
Amortiserede låneomkostninger	-77.013	-4.141	-72.872	-56.329
	130.976.693	8.302.874	122.673.819	55.356.861

Ansvarlig lånekapital er ydet af moderselskabet Kakes A/S. Moderselskabet træder tilbage for al gæld, som i tilfælde af selskabets konkurs, likvidation eller akkord, uanset art, ikke kan dækkes af selskabets aktiver. Det er dog aftalt at tilbagetrædelsen ikke finder anvendelse i tilfælde af selskabets rekonstruktion.

Det ansvarlige lån er afdragsfrit indtil 31. december 2019. Afdrag efter denne dato er afhængig af selskabets kapitalforhold og soliditet. Der forventes ikke at afdrage på gælden indenfor de næste 5 år.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 34.745 tkr og bankgæld på 8.950 tkr (ejerpantebrev på 30.550 tkr) er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi per 31.12.18 udgør 73.742 tkr.

Selskabet er sambeskattet med Kakes A/S og øvrige danske koncernselskaber. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Kakes A/S, cvr-nr. 32273599). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet Coldstar ApS' bankgæld.

Selskabet har afgivet støtteerklæringer overfor søsterselskabet Coldstar ApS, med henblik på at ville støtte Coldstar ApS med den fornødne likviditet således at Coldstar ApS kan gennemføre driftsrelaterede aktiviteter.

8. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: KAKES A/S, CVR.nr. 32273599

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ikke haft tilknyttet ansatte bortset fra direktionen