

**K/S Mønten Kolding**  
**Sønderbrogade 76, 8700 Horsens**

---

**Årsrapport for**  
**2013**

---

**CVR-nr. 29 32 05 00**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2014.

---

Bendt Mortensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K/S Mønten Kolding.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. februar 2014

### **Bestyrelse**

Henrik Frølund Kristensen

Peder Falk Thøstesen

Ole Skårup Sand

### **Komplementar**

Mønten Kolding 2006 ApS

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Mønten Kolding**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mønten Kolding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 2, hvoraf det fremgår at selskabets fortsatte drift forudsætter at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes, og at kommanditisterne, som hidtil, løbende dækker selskabets likviditetsunderskud, jf. bestemmelserne herom i vedtægterne.

København, den 20. februar 2014

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Mønten Kolding  
Sønderbrogade 76  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 32 05 00  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
8. regnskabsår

### Bestyrelse

Henrik Frølund Kristensen  
Peder Falk Thøstesen  
Ole Skårup Sand

### Komplementar

Mønten Kolding 2006 ApS

### Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Mønten Kolding er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Udskudt skat**

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne skattemæssige afskrivninger, og er derfor ikke hensat i balancen.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter	2.071.583	2.035
Andre eksterne omkostninger	-235.905	-113
Værdiregulering af ejendom	-10.800.000	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-8.964.322</b>	<b>1.922</b>
Andre finansielle indtægter	24	1
Øvrige finansielle omkostninger	-1.091.001	-1.236
<b>Årets resultat</b>	<b>-10.055.299</b>	<b>687</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	687
Disponeret fra overført resultat	-10.055.299	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-10.055.299</b>	<b>687</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	14.200.000	25.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.200.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.200.000</u></b>	<b><u>25.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	61
Periodeafgrænsningsposter	2.556	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.556</u>	<u>61</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.556</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.202.556</u></b>	<b><u>25.061</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Stamkapital	800.000	800
5	Indskudskonto	3.053.850	2.867
6	Ikke indbetalt del af indskudskonto	-23.850	63
7	Overført resultat	-16.366.271	-6.311
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-12.536.271</b>	<b>-2.581</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	19.759.617	19.995
	Gæld til tilknyttede virksomheder	158.264	155
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.917.881	20.150
	Kortfristet del af langfristet gæld	235.000	235
	Gæld til pengeinstitutter	6.391.052	7.066
	Anden gæld	194.894	191
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.820.946	7.492
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.738.827</b>	<b>27.642</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.202.556</b>	<b>25.061</b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og administration af ejendommen, beliggende Mønten 1, 6000 Kolding.

### 2. Økonomisk stilling

Baseret på det nuværende udlejningsmarked er det vores vurdering at lejen ved genudlejning af ejendommen fra 2015, formentlig vil ligge i niveauet omkring 1 mio. kr.

Værdien af ejendommen er således i årsrapporten nedskrevet med 10,8 mio. kr., fra 25,0 til 14,2 mio. kr., hvorefter egenkapitalen er negativ med 12,5 mio. kr.

Under forudsætning af at alle kommanditister opfylder deres indbetalingsforpligtelser jf. vedtægterne, samt at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes vil selskabet kunne opfylde sine betalingsforpligtelser som de forfalder.

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	31.459.312	31.459
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>31.459.312</b>	<b>31.459</b>
Nedskrivninger primo	-6.327.312	-6.327
Årets nedskrivning	-10.800.000	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-17.127.312</b>	<b>-6.327</b>
Afskrivninger primo	-132.000	-132
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-132.000</b>	<b>-132</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.200.000</b>	<b>25.000</b>

Den offentlige vurdering af ejendommen ifølge seneste vurdering udgør 6,7 mio. kr., heraf udgør grundværdien 0,4 mio. kr.

### 4. Stamkapital

Stamkapital primo	800.000	800
	<b>800.000</b>	<b>800</b>

**Noter**

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
<b>5. Indskudskonto</b>		
Indskudskonto primo	2.867.043	2.626
Indbetalt	186.807	241
	<b>3.053.850</b>	<b>2.867</b>
<b>6. Ikke indbetalt del af indskudskonto</b>		
Ikke indbetalt del af indskudskonto primo	62.957	40
Indbetalt/hævet	-86.807	23
	<b>-23.850</b>	<b>63</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-6.310.972	-6.998
Årets overførte overskud eller underskud	-10.055.299	687
	<b>-16.366.271</b>	<b>-6.311</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.994.617	20.230
Heraf forfalder inden for 1 år	-235.000	-235
	<b>19.759.617</b>	<b>19.995</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	18.800.000	19.000

## **Noter**

---

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.995 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 14.200 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 12.085 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, samt pantebreve på 21.333 t.kr. Pantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.