

K/S Difko Næstved I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 26 32 19 21

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko Næstved I
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 26 32 19 21
Hjemstedskommune: Holstebro
16. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Næstved I A/S

Bestyrelse

Ib Ferløv Schwensen, formand
Bjarne van Reeuwijk
Niels Brun Knudsen

Direktion

Bjarne van Reeuwijk

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Difko Næstved I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 20. april 2017

Komplementarens direktion

Bjarne van Reeuwijk

Bestyrelse

Ib Ferløv Schwensen
formand

Bjarne van Reeuwijk

Niels Brun Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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, den 20. april 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 96 35 56

Torben Aunbøl
statsautoriseret revisor

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen ejerlejlighed nr. 12 af matr. nr. 2 dv Holsted by, Herlufsholm, beliggende Vestergårdsvej 10, 4700 Næstved, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Selskabet købte ejendommen med overtagelse 1. november 2001

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 482.681 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi der udgør 500.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør -5.588.652 kr. pr. 31. december 2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er væsentlig usikkerhed knyttet til disse skøn. Der henvises til omtale heraf i note 1 & note 3.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat ekskl. værdiregulering på investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelsen vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelser til årsregnskabsloven og anvendt dagsværdien primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændet, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retslig eller faktisk forpligtelse og 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. 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.

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Investeringsejendom

Investering i ejendom med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste		449.890	429.132
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-500.000	358.268
Resultat af ordinær primær drift		-50.110	787.400
Finansielle indtægter		8.726	2.156
Finansielle omkostninger		-441.297	-488.560
Årets resultat		-482.681	300.996
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-482.681	300.996
		-482.681	300.996

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	3	8.400.000	8.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt		8.400.000	8.900.000
Anlægsaktiver i alt		8.400.000	8.900.000
Tilgodehavende investorindskud	4	814.950	806.732
Omsætningsaktiver i alt		814.950	806.732
Aktiver i alt		9.214.950	9.706.732
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	5	9.077.500	8.277.500
Overført resultat	6	-14.666.152	-14.183.471
Egenkapital i alt		-5.588.652	-5.905.971
Gæld til kreditinstitutter	7	12.071.287	13.157.263
Anden gæld, langfristet	8	1.117.137	1.125.739
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.188.424	14.283.002
Kortfristet del af langfristet gæld	7	1.075.776	966.096
Kassekredit		433.248	255.790
Kreditorer		32.253	29.331
Øvrige gældsforpligtelser		73.901	78.484
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.615.178	1.329.701
Gældsforpligtelser i alt		14.803.602	15.612.703
Passiver i alt		9.214.950	9.706.732
Pantsætninger og eventualforpligtelser	9		

Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
4 Tilgodehavende investorindskud		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	800.000	800.000
Indskud fra kommanditister, forfalden	14.950	6.732
	<u>814.950</u>	<u>806.732</u>
5 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	8.277.500	7.677.500
Regulering af kontant andel af stamkapital	800.000	600.000
Saldo 31.12.	<u>9.077.500</u>	<u>8.277.500</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 132.700 kr.	<u>13.270.000</u>	
6 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-14.183.471	-14.484.467
Overført, jf. resultatdisponeringen	-482.681	300.996
	<u>-14.666.152</u>	<u>-14.183.471</u>

Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	13.147.063	14.123.359
	13.147.063	14.123.359
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.075.776	-966.096
	12.071.287	13.157.263
Efter 5 år eller senere forfalder	8.527.165	9.633.258
Nominal restgæld udgør	13.005.940	13.973.509
8		
Anden gæld, langfristet		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Næstved I A/S, hvorfra det forrentes med 3% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Difko Næstved I ophører som selskab.		
9		
Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Pantebrev til sikkerhed for ejerforeningen	50.000	50.000
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	24.686.000	24.686.000
(Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom andrager 8.400.000 kr.)		
4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
5. Kommanditisternes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ib Ferløv Schwensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-174981504858

IP: 109.57.109.7

2017-05-03 09:57:42Z

NEM ID 

Niels Brun Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-273707601684

IP: 93.167.167.79

2017-05-03 16:25:09Z

NEM ID 

Bjarne van Reeuwijk

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-364386337812

IP: 165.225.72.124

2017-05-14 22:05:35Z

NEM ID 

Bjarne van Reeuwijk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-364386337812

IP: 165.225.72.124

2017-05-14 22:05:35Z

NEM ID 

Torben Aunbøl

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-771513158502

IP: 83.151.131.196

2017-05-15 06:24:37Z

NEM ID 

Jens Lauridsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:84811611

IP: 83.151.131.196

2017-05-15 08:33:44Z

NEM ID 

P@enneo.com/calculator/receipt/eyJkZWYiOiJlbnneo-917PBMAKZGZlV6TJkSFB6Y086CT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Niels Brun Knudsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-273707601684

IP: 193.28.149.48

2017-05-17 11:02:39Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>