

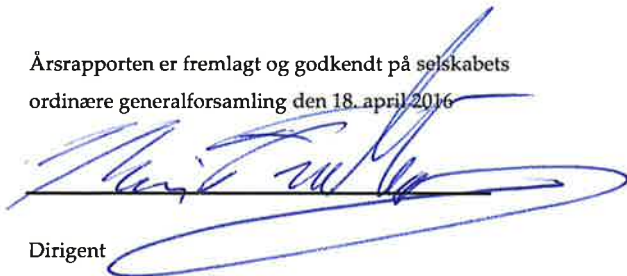
# K/S Difko Næstved I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 26 32 19 21

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. april 2016



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  
15. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Næstved I A/S

### Bestyrelse

Ib Schwensen, formand  
Bjarne Van Reeuwijk  
Niels Brun Knudsen

### Direktion

Bjarne Van Reeuwijk

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 96 35 56

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 7. april 2016

### Komplementarens direktion

Bjarne Van Reeuwijk

### Bestyrelse

Ib Schwensen  
formand

Bjarne Van Reeuwijk

Niels Brun Knudsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Næstved I

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Næstved I for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 7. april 2016

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 overskud på 300.996 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 300.000 kr. og 58.268 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør -5.905.971 kr. pr. 31. december 2015.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### 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.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger.

### 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:

#### Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

#### Driftsomkostninger

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

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### 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

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		797.500	28.000
Driftsomkostninger	2	-253.040	-465.694
<b>Bruttoresultat</b>		<b>544.460</b>	<b>-437.694</b>
Administrationsomkostninger	3	-115.328	-110.297
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>429.132</b>	<b>-547.991</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	358.268	-6.337.533
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>787.400</b>	<b>-6.885.524</b>
Andre finansielle indtægter	5	2.156	767
Finansielle omkostninger	6	-488.560	-498.048
<b>Årets resultat</b>		<b>300.996</b>	<b>-7.382.805</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		300.996	-7.382.805
		<b>300.996</b>	<b>-7.382.805</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendom	7	8.900.000	8.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.900.000</b>	<b>8.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.900.000</b>	<b>8.600.000</b>
Andre tilgodehavender	8	806.732	1.314.763
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>806.732</b>	<b>1.314.763</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.706.732</b>	<b>9.914.763</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	9	8.277.500	7.677.500
Overført resultat	10	-14.183.471	-14.484.467
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-5.905.971</b>	<b>-6.806.967</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	12.145.880	12.625.208
Gæld til banker	12	1.011.383	1.581.215
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	13	1.125.739	1.093.184
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.283.002</b>	<b>15.299.607</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	421.060	412.979
Kortfristet del af langfristet gæld	12	545.036	499.946
Kassekredit		255.790	212.577
Øvrige gældsforpligtelser	14	107.815	296.621
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.329.701</b>	<b>1.422.123</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.612.703</b>	<b>16.721.730</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.706.732</b>	<b>9.914.763</b>
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>	15		

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,50% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
6,75%	8.600.000	-6.205.971
6,50%	8.900.000	-5.905.971
6,25%	9.300.000	-5.505.971

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

#### Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkedene.

#### Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

#### Renterisici

Hovedparten af selskabets lån skal rentefastsættes inden for 2 år.

Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

## Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	-116.064	-115.425
Vedligeholdelse	269.296	0
Forbrugsafgifter	-188.772	-293.699
Udlejningsomkostninger	-217.500	-56.570
	<u>-253.040</u>	<u>-465.694</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-60.183	-60.000
Administrationsvederlag, ekstraordinært	-6.000	-2.400
Vederlag Komplementarselskabet	-21.766	-21.311
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-22.500	-18.860
Porto m.v.	-9	-15
Bankgebyrer	-2.172	-1.436
Møder og rejser	-2.498	-5.775
Diverse administrationsomkostninger	-200	-500
	<u>-115.328</u>	<u>-110.297</u>
Selskabet har ingen ansatte		
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	300.000	-6.400.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	58.268	62.467
	<u>358.268</u>	<u>-6.337.533</u>
<b>5 Andre finansielle indtægter</b>		
Kommanditisttilgodehavender	2.156	767
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<u>2.156</u>	<u>767</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	-336.476	-316.306
Renter, finanslån	-71.257	-98.272
Renter, lån Komplementarselskabet	-71.740	-75.571
Renteudgifter, kassekredit	-9.087	-7.899
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>-488.560</u>	<u>-498.048</u>

## Noter - fortsat

	2015	2014
<b>7 Investeringsejendom</b>		
<b>Vestergårdsvej 10, Næstved</b>		
Købspris	23.000.000	23.000.000
Udbudsvederlag	1.150.000	1.150.000
Øvrige købsomkostninger	68.200	68.200
Tinglysning skøde	139.400	139.400
Tinglysning pantebreve	369.775	369.775
Øvrige låneomkostninger	38.975	38.975
Advokat og revisor	105.000	105.000
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>24.871.350</b>	<b>24.871.350</b>
Værdiregulering 01.01.	-16.271.350	-9.871.350
Årets værdiregulering	300.000	-6.400.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-15.971.350</b>	<b>-16.271.350</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>8.900.000</b>	<b>8.600.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	6,50%	6,50%
Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 er 22.200.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 989.900 kr.		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	800.000	1.200.000
Debitorer	6.732	66.667
Tilgodehavende merværdiafgift	0	48.096
	<b>806.732</b>	<b>1.314.763</b>
I det kommende år forfalder 800.000 kr. til investorbetaling		
<b>9 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Saldo 01.01.	7.677.500	6.477.500
Regulering af kontant andel af stamkapital	600.000	1.200.000
Saldo 31.12.	<b>8.277.500</b>	<b>7.677.500</b>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 132.700 kr.	<b>13.270.000</b>	
<b>10 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	-14.484.467	-7.101.662
Overført, jf. resultatdisponeringen	300.996	-7.382.805
	<b>-14.183.471</b>	<b>-14.484.467</b>

## Noter - fortsat

	2015	2014
<b>11</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
	8.570.121	9.064.865
	3.996.819	3.973.322
	<u>12.566.940</u>	<u>13.038.187</u>
	-421.060	-412.979
	<u>12.145.880</u>	<u>12.625.208</u>
	9.633.258	10.383.893
	<u>12.417.090</u>	<u>12.830.070</u>
<b>12</b>	<b>Gæld til banker</b>	
	1.556.419	2.081.161
	<u>1.556.419</u>	<u>2.081.161</u>
	-545.036	-499.946
	<u>1.011.383</u>	<u>1.581.215</u>
	0	0
	<u>1.556.419</u>	<u>2.081.161</u>
<b>13</b>	<b>Gæld til associerede virksomheder (langfristede)</b>	
	Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Næstved I A/S, hvorfra det forrentes med 7% 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.	
<b>14</b>	<b>Øvrige gældsforpligtelser</b>	
	0	269.296
	75.784	0
	16.000	15.500
	13.322	0
	2.709	11.825
	<u>107.815</u>	<u>296.621</u>
<b>15</b>	<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>	
	50.000	
	Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:	
	24.686.000	
	(Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom andrager 8.900.000 kr.)	
	2. Rettigheder i henhold til lejekontrakter	
	3. Kommandististernes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.	