

K/S Difko Næstved I

Sønderlandsgade 44, 4700 Næstved

CVR-nr. 26 32 19 21

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2018

Dirigent

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko Næstved I
Sønderlandsgade 44
4700 Næstved
CVR-nr.: 26 32 19 21
Hjemstedskommune: Holstebro
17. regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Næstved I

Bestyrelse

Ib Ferløv Schwensen
Bjarne van Reeuwijk
Niels Brun Knudsen

Direktion

Bjarne van Reeuwijk

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2017 for K/S Difko Næstved I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 12. april 2018

Komplementarens direktion

Bjarne van Reeuwijk

Bestyrelse

Ib Ferløv Schwensen
formand

Bjarne van Reeuwijk

Niels Brun Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Difko Næstved I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Næstved I for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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." 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 brugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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.

Århus, den 12. april 2018

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 96 35 56

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor
MNE nr 34323

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 697.885 kr.

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

Egenkapitalen udgør -4.090.766 kr. pr. 31. december 2017.

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 ejendommen.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		500.631	449.890
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	500.000	-500.000
Resultat af ordinær primær drift		1.000.631	-50.110
Finansielle indtægter		8.786	8.726
Finansielle omkostninger		-311.532	-441.297
Årets resultat		697.885	-482.681
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		697.885	-482.681
		697.885	-482.681

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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 generelle usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

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

Selskabet har refinansieret 1. prioriteten (F5 oprindeligt 10 mio kr.) pr. 1. januar 2017.
2. prioriteten (F5 oprindeligt 4 mio. kr.) rentetilpasses planmæssigt 1. januar 2020.

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af ejendom

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	500.000	-500.000
	<u>500.000</u>	<u>-500.000</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	24.871.350	24.871.350
Kostpris 31.12.	<u>24.871.350</u>	<u>24.871.350</u>
Værdiregulering 01.01.	-16.471.350	-15.971.350
Årets værdiregulering	500.000	-500.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-15.971.350</u>	<u>-16.471.350</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>8.900.000</u>	<u>8.400.000</u>

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.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 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.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2017</u>
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	8.900.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	2,0%
Anvendte afkastkrav	6,50%

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

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 896. Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 307 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 589.

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.)
+ 0,25%	8.500.000	-4.490.766
Uændret	8.900.000	-4.090.766
- 0,25%	9.200.000	-3.790.766

Noter

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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4 Tilgodehavende investorindskud		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	800.000	800.000
Indskud fra kommanditister, forfalden	14.950	14.950
	<u>814.950</u>	<u>814.950</u>
I det kommende år forfalder 800.000 kr. til investorbetaling		
5 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	9.077.500	8.277.500
Regulering af kontant andel af stamkapital	800.000	800.000
Saldo 31.12.	<u>9.877.500</u>	<u>9.077.500</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 132.700 kr.	<u>13.270.000</u>	
6 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-14.666.152	-14.183.471
Overført, jf. resultatdisponeringen	697.885	-482.681
	<u>-13.968.266</u>	<u>-14.666.152</u>
7 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	12.062.548	13.147.063
	<u>12.062.548</u>	<u>13.147.063</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-952.148	-1.075.776
	<u>11.110.401</u>	<u>12.071.287</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>7.694.076</u>	<u>8.527.165</u>

Noter

8 Anden gæld, langfristet

Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Næstved I, 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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
9 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Pantebrev til sikkerhed for ejerforeningen	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>24.686.000</u>	<u>24.686.000</u>
(Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom andrager 8.900.000 kr.)		
2. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
3. 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 registeret, 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: 109.59.86.188

2018-04-30 07:05:46Z

NEM ID 

Niels Brun Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-273707601684

IP: 93.167.167.79

2018-05-02 18:44:45Z

NEM ID 

Bjarne van Reeuwijk

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-364386337812

IP: 80.197.110.113

2018-05-02 20:23:17Z

NEM ID 

Bjarne van Reeuwijk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-364386337812

IP: 80.197.110.113

2018-05-02 20:23:17Z

NEM ID 

Jens Lauridsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:84811611

IP: 83.151.131.196

2018-05-03 06:37:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnummer: 1658E80Y@M01Q-6HUCM7-NZEPZ-BE6MID-4ZCUEA

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Morten van Reeuwijk

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-746001349378

IP: 80.162.4.141

2018-05-06 20:11:34Z

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>