

# K/S Difko Holstebro I

Sønderlandsgade 44,7500 Holstebro

CVR nr. 26 40 85 04

## Årsrapport 2015

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

---

Henning Foldager

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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 Holstebro I  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro  
CVR-nr.: 26 40 85 04  
Hjemstedskommune: Holstebro  
14. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Holstebro I ApS

### Komplementarens bestyrelse

Per Schlander, formand  
Carsten Hougaard-Jensen  
Finn Brask

### Komplementarens direktion

Finn Brask

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for K/S Difko Holstebro I for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. marts 2016.

### Som komplementar

Komplementarselskabet Difko Holstebro I ApS

### Direktion

Finn Brask

### Bestyrelse

Per Schlander  
formand

Carsten Hougaard-Jensen

Finn Brask

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Difko Holstebro I

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Holstebro I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 er 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.

Herning, 31. marts 2016.

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Nørregade 48, Holstebro, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Selskabet købte ejendommen pr. 1. juli 2002.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 186.642 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommene til dagsværdi og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 400.000 kr. og 190.291 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 4.920.185 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 før værdiregulering af 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 retlig 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.



## 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

Investeringer i ejendommen 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 investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendoms type og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

#### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Lejeindtægter		1.043.710	757.534
Driftsomkostninger	2	-222.793	-395.350
<b>Bruttoresultat</b>		<b>820.917</b>	<b>362.184</b>
Administrationsomkostninger	3	-104.398	-198.004
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>716.519</b>	<b>164.180</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	-209.709	318.533
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>506.810</b>	<b>482.713</b>
Finansielle omkostninger	5	-320.168	-323.713
<b>Årets resultat</b>		<b>186.642</b>	<b>159.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		186.642	159.000
		<b>186.642</b>	<b>159.000</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	6	14.400.000	14.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.400.000</b>	<b>14.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.400.000</b>	<b>14.800.000</b>
Andre tilgodehavender	7	61.304	19.209
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>61.304</b>	<b>19.209</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.461.304</b>	<b>14.819.209</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	8	940.000	940.000
Overført resultat	9	3.980.185	3.793.543
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.920.185</b>	<b>4.733.543</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	8.480.447	9.034.111
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	11	265.919	253.060
Deposita, gældsforpligtelser		213.200	184.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.959.566</b>	<b>9.471.471</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	363.371	353.991
Kassekredit		32.690	177.577
Øvrige gældsforpligtelser	12	185.492	82.627
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>581.553</b>	<b>614.195</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.541.119</b>	<b>10.085.666</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.461.304</b>	<b>14.819.209</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	13		

## 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 ejendomsmarkederne 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 6,75% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

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

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
7,00%	13.900.000	4.420.185
6,75%	14.400.000	4.920.185
6,50%	14.900.000	5.420.185

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 aktiviteter 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 finansmarkederne.

## Noter - fortsat

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger - fortsat

#### *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*

Et af selskabets lån skal rentetilpasses inden for de kommende år. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveaue.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat	-152.440	-152.035
Forsikring	-25.559	-20.456
Vedligeholdelse	-51.571	-170.538
Forbrugsafgifter	6.777	-52.321
	<u>-222.793</u>	<u>-395.350</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag, ordinært	-62.622	-62.197
Administrationsvederlag, ekstraordinært	0	-6.100
Vederlag Komplementarselskabet	-4.892	-4.503
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.700	-16.400
Advokat	0	-23.650
Mæglerhonorar	0	-66.300
Porto m.v.	-26	-254
Bankgebyrer	-1.886	-1.797
Møder og rejser	-9.684	-9.250
Ej fradragsberettiget moms	-8.588	-7.553
	<u>-104.398</u>	<u>-198.004</u>
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>		
Værdiregulering af ejendom	-400.000	900.000
Værdiregulering prioritetsgæld	190.291	-581.467
	<u>-209.709</u>	<u>318.533</u>

## Noter - fortsat

	2015	2014
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	-295.560	-301.546
Renter, lån Komplementarselskabet	-16.564	-14.947
Bankrenter	-8.044	-7.220
	<b>-320.168</b>	<b>-323.713</b>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Kostpris 01.01	13.344.077	13.344.077
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>13.344.077</b>	<b>13.344.077</b>
Værdiregulering 01.01.	1.455.923	555.923
Årets værdiregulering	-400.000	900.000
<b>Værdiregulering 31.12</b>	<b>1.055.923</b>	<b>1.455.923</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12</b>	<b>14.400.000</b>	<b>14.800.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	6,75%	6,75%
Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 er 13.600.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 5.671.600 kr.		
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Debitorer	46.964	18.799
Øvrige tilgodehavender	14.340	410
	<b>61.304</b>	<b>19.209</b>

**Noter - fortsat**

	2015	2014
<b>8 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen	940.000	940.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 56.000 kr.	5.600.000	
<b>9 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	3.793.543	3.634.543
Overført, jf. resultatdisponeringen	186.642	159.000
	<b>3.980.185</b>	<b>3.793.543</b>
<b>10 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, opr. 1.110.000 kr.	1.140.091	1.146.352
Nykredit, opr. 8.490.000 kr.	7.703.727	8.241.750
	<b>8.843.818</b>	<b>9.388.102</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-363.371	-353.991
	<b>8.480.447</b>	<b>9.034.111</b>
Efter 5 år eller senere forfalder, nominel værdi	6.319.572	6.723.014
Nominel restgæld udgør	8.235.295	8.589.287
<b>11 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)</b>		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Holstebro I ApS, 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 Holstebro I ophører som selskab.		

**Noter - fortsat**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>12 Øvrige gældsforpligtelser</b>		
Revisionshonorar, anslået	15.600	15.300
Skyldig merværdiafgift	109.910	6.648
Mellemregning lejere	58.956	23.255
Skyldige omkostninger	1.026	37.424
	<u>185.492</u>	<u>82.627</u>
<b>13 Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der håndpant/transport i:		
1. Kassekredit		32.690
2. Ejerpantebreve, pantebreve og gældsbrev i ejendommen		<u>11.400.000</u>
3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
4. 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.”

## Carsten Hougaard-Jensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-582577968251

IP: 87.52.25.77

28-04-2016 kl. 06:45:35 UTC

NEM ID 

## Finn Sigaard Brask

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-167539641597

IP: 80.62.116.90

28-04-2016 kl. 08:10:21 UTC

NEM ID 

## Finn Sigaard Brask

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-167539641597

IP: 80.62.116.90

28-04-2016 kl. 08:10:21 UTC

NEM ID 

## Per Wilhelm Schlander

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-371966701387

IP: 2.106.79.104

28-04-2016 kl. 09:29:26 UTC

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-173248420535

IP: 83.136.94.45

01-05-2016 kl. 08:41:33 UTC

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.45

02-05-2016 kl. 11:09:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EE1Y3-O80HV-L4VC6-3X575-H8Q81-ETDWW4

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](mailto: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>