

K/S Difko Kolding I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 27 17 00 64

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2016

Morten Bay Brødbæk
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 Kolding I
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 27 17 00 64
Hjemstedskommune: Holstebro
13. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Kolding I ApS

Bestyrelse

Lars Aunsberg, formand
Christian Steen Hansen
Morten Bay Brødbæk

Direktion

Christian Steen Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33771231

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Difko Kolding 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 14. marts 2016

Komplementarens direktion

Christian Steen Hansen

Bestyrelse

Lars Aunsberg
formand

Christian Steen Hansen

Morten Bay Brødbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Kolding I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Kolding I for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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.

Herning, den 14. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33771231

Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Egtved Allé 9, stuen i Kolding, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Selskabet købte ejendommen med overtagelse 1. december 2003.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 398.183 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 600.000 kr. og 45.874 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 11.096.664 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:

Immaterielle anlægsaktiver

Investeringer i rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på grundlag af kostpris.

-Navnerettigheder 7 år

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 ejendomsstype 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		1.551.438	1.546.662
Driftsomkostninger	2	-156.137	-184.197
Bruttoresultat		1.395.301	1.362.465
Administrationsomkostninger	3	-165.221	-163.140
Resultat før afskrivninger		1.230.080	1.199.325
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-554.126	-602.167
Resultat af ordinær primær drift		675.954	597.158
Andre finansielle indtægter	5	198	1.475
Finansielle omkostninger	6	-277.969	-275.781
Årets resultat		398.183	322.852
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		398.183	322.852
		398.183	322.852

Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	7	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendom	8	21.600.000	22.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		21.600.000	22.200.000
Anlægsaktiver i alt		21.600.000	22.200.000
Andre tilgodehavender	9	2.432	0
Likvide beholdninger		1.954.963	1.245.863
Omsætningsaktiver i alt		1.957.395	1.245.863
Aktiver i alt		23.557.395	23.445.863
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	10	3.405.012	3.405.012
Overført resultat	11	7.691.652	7.293.469
Egenkapital i alt		11.096.664	10.698.481
Gæld til realkreditinstitutter	12	10.869.356	11.216.855
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	13	577.372	519.335
Deposita, gældsforpligtelser		519.021	514.359
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.965.749	12.250.549
Gæld til realkreditinstitutter	12	301.624	298.979
Øvrige gældsforpligtelser	14	193.358	197.854
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		494.982	496.833
Gældsforpligtelser i alt		12.460.731	12.747.382
Passiver i alt		23.557.395	23.445.863
Pantsætninger og eventualforpligtelser	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 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 ejendommenes 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%	20.800.000	10.296.664
6,50%	21.600.000	11.096.664
6,25%	22.400.000	11.896.664

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.

Noter - fortsat**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 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

Selskabets lån skal rentefastsættes inden for 3 år.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-152.667	-178.085
Vedligeholdelse	-3.470	-4.512
Diverse	0	-1.600
	<u>-156.137</u>	<u>-184.197</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-135.558	-134.638
Vederlag Komplementarselskabet	-11.260	-10.147
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.600	-16.300
Porto m.v.	-17	-144
Bankgebyrer	-761	-774
Møder og rejser	-1.025	-637
Diverse administrationsomkostninger	0	-500
	<u>-165.221</u>	<u>-163.140</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-600.000	-100.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	45.874	-502.167
	<u>-554.126</u>	<u>-602.167</u>

Noter - fortsat

	2015	2014
5 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	198	1.475
Finansielle indtægter i alt	198	1.475
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-242.556	-240.827
Renter, lån Komplementarselskabet	-35.413	-32.773
Renteudgifter, kassekredit	0	-2.181
Finansielle omkostninger i alt	-277.969	-275.781
7 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	100.000	100.000
Kostpris 31.12.	100.000	100.000
Afskrivning 01.01	-100.000	-100.000
Værdiregulering 31.12.	-100.000	-100.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	0
8 Investeringsejendom		
Egtved Allé 3, 6000 Kolding		
Købspris	16.644.633	16.644.633
Udbudsvederlag	732.232	732.232
Øvrige købsomkostninger	64.700	64.700
Tinglysning skøde	50.650	50.650
Tinglysning pantebreve	2.800	2.800
Øvrige låneomkostninger	66.800	66.800
Advokat og revisor	108.500	108.500
Kostpris 31.12.	17.670.315	17.670.315
Værdiregulering 01.01.	4.529.685	4.629.685
Årets værdiregulering	-600.000	-100.000
Værdiregulering 31.12.	3.929.685	4.529.685
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	21.600.000	22.200.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	6,50%	6,25%
Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 er 15.700.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.963.100 kr.		

Noter - fortsat

	2015	2014
9 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, lejere	2.432	0
	<u>2.432</u>	<u>0</u>
10 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	3.405.012	3.405.012
Saldo 31.12.	<u>3.405.012</u>	<u>3.405.012</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 78.800 kr.	<u>7.880.000</u>	
11 Overført resultat		
Saldo 01.01.	7.293.469	6.970.617
Overført, jf. resultatdisponeringen	398.183	322.852
	<u>7.691.652</u>	<u>7.293.469</u>
12 Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 8.491.000 kr.	8.731.856	8.770.947
Nykredit, opr. 2.831.000 kr.	2.439.124	2.744.887
	<u>11.170.980</u>	<u>11.515.834</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-301.624	-298.979
	<u>10.869.356</u>	<u>11.216.855</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>9.195.567</u>	<u>9.505.468</u>
Nominel restgæld udgør	<u>10.724.592</u>	<u>11.023.572</u>
13 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Kolding 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 Kolding I ophører som selskab.		
14 Øvrige gældsforpligtelser		
Skyldig merværdiafgift	176.758	180.737
Revisionshonorar, anslået	15.600	15.300
Mellemregning, lejere	0	817
Øvrige skyldige omkostninger	1.000	1.000
	<u>193.358</u>	<u>197.854</u>

Noter - fortsat

15 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen | <u>18.372.000</u> |
| 2. Rettigheder i henhold til lejekontrakter | |
| 3. Kommandististernes 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.”

ADM - Morten Bay Brødbæk

bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

09-05-2016 kl. 13:15:38 UTC

NEM ID 

Christian Steen Hansen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-718252291228

IP: 178.155.227.20

11-05-2016 kl. 12:29:32 UTC

NEM ID 

Christian Steen Hansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-718252291228

IP: 178.155.227.20

11-05-2016 kl. 12:29:32 UTC

NEM ID 

Lars Aunsberg

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-550027557196

IP: 176.23.155.11

15-05-2016 kl. 07:30:05 UTC

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.45

16-05-2016 kl. 15:34:42 UTC

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.45

17-05-2016 kl. 06:19:29 UTC

NEM ID 

ADM - Morten Bay Brødbæk

dirigent

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

17-05-2016 kl. 06:41:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8G1EQ-Q5KED-A2BZA-JFOIA-GDBG4-V3LEY

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 tidsstempelt 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>