

K/S Difko Næstved II

Merkurvej 5, 7500 Holstebro

CVR-nr. 27 17 01 02

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. april 2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko Næstved II

Merkurvej 5

7500 Holstebro

CVR-nr.: 27 17 01 02

Hjemstedskommune: Holstebro

15. regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Næstved II ApS

Bestyrelse

Bent Josef Bächler

Eigil Sejling Berwald

Henning Foldager

Direktion

Eigil Sejling Berwald

Revision

FER Fyns Erhvervsrevision I/S

CVR nr. 21 44 75 87

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Difko Næstved II.

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. marts 2018

Komplementarens direktion

Egil Sejling Berwald

Bestyrelse

Bent Josef Bächler
formand

Egil Sejling Berwald

Henning Foldager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Difko Næstved II

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Næstved II for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet - fortsat

- 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.

Odense C, den 20. marts 2018

FER Fyns Erhvervsrevision I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 21 44 75 87

Jakob Bødker
statsautoriseret revisor
mne23279

Ledelsesberetning

Aktivitet

Virksomhedens formål er at investere i fast ejendom, samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 622.637 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi der udgør -400.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 4.144.916 kr. pr. 31. december 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Et lejemål på ca. 1.400 m² er ledigt fra 1. marts 2018, og genudlejningsbestræbelser er igangsat.

Der er herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Driftsomkostninger

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

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:

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
-------------------	------

Investeringsejendomme

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 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 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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		1.229.313	933.353
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-400.000	-2.400.000
Resultat af ordinær primær drift		829.313	-1.466.647
Finansielle indtægter		10.199	10.199
Finansielle omkostninger		-216.876	-312.965
Årets resultat		622.637	-1.769.413
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		622.637	-1.769.413
		622.637	-1.769.413

Balance

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Investeringsejendom	4	16.200.000	16.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>16.200.000</u>	<u>16.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.200.000</u>	<u>16.600.000</u>
Debitorer		0	45.113
Likvide beholdninger		451.453	129.592
Omsætningsaktiver i alt		<u>451.453</u>	<u>174.705</u>
Aktiver i alt		<u>16.651.453</u>	<u>16.774.705</u>
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	5	3.020.000	3.020.000
Overført resultat	6	1.124.916	502.279
Egenkapital i alt		<u>4.144.916</u>	<u>3.522.279</u>
Gæld til kreditinstitutter	7	10.332.138	10.871.367
Anden gæld, langfristet	8	390.749	374.079
Deposita		569.657	545.597
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>11.292.543</u>	<u>11.791.043</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	529.029	781.686
Kreditorer		71.202	64.827
Øvrige gældsforpligtelser		613.763	614.870
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.213.994</u>	<u>1.461.383</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.506.537</u>	<u>13.252.426</u>
Passiver i alt		<u>16.651.453</u>	<u>16.774.705</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	9		

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 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 renteniveauet.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-400.000	-2.400.000
	<u>-400.000</u>	<u>-2.400.000</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	120.000	120.000
Kostpris 31.12.	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Afskrivning 01.01	-120.000	-120.000
Afskrivning 31.12.	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	21.979.925	21.979.925
Kostpris 31.12.	<u>21.979.925</u>	<u>21.979.925</u>
Værdiregulering 01.01.	-5.379.925	-2.979.925
Årets værdiregulering	-400.000	-2.400.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-5.779.925</u>	<u>-5.379.925</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>16.200.000</u>	<u>16.600.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	8,00%

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	16.200.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	2,0%
Anvendte afkastkrav	8,00%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi 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%	15.700.000	3.644.916
Uændret	16.200.000	4.144.916
- 0,25%	16.700.000	4.644.916

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	3.020.000	3.020.000
Saldo 31.12.	<u>3.020.000</u>	<u>3.020.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 94.400 kr.	<u>9.440.000</u>	
6 Overført resultat		
Saldo 01.01.	502.279	2.271.692
Overført, jf. resultatdisponeringen	622.637	-1.769.413
	<u>1.124.916</u>	<u>502.279</u>
7 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	10.861.167	11.805.144
	<u>10.861.167</u>	<u>11.805.144</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-529.029	-781.686
	<u>10.332.138</u>	<u>11.023.458</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>7.613.335</u>	<u>8.509.780</u>
8 Anden gæld, langfristet		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Næstved II ApS, hvorfra det forrentes med 2% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Difko Næstved II ophører som selskab.		
9 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>28.203.000</u>	<u>28.203.000</u>
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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.44.246

2018-04-06 10:59:33Z

NEM ID 

Eigil Sejling Berwald

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-534698629705

IP: 212.98.90.93

2018-04-08 10:58:47Z

NEM ID 

Eigil Sejling Berwald

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534698629705

IP: 212.98.90.93

2018-04-08 10:58:47Z

NEM ID 

Bent Josef Bächler

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-660113166188

IP: 188.182.32.248

2018-04-10 18:41:29Z

NEM ID 

Jakob Bødker

Revisor

Serienummer: CVR:21447587-RID:1132553724690

IP: 86.48.100.106

2018-04-11 08:46:51Z

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 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>**