

K/S Difko Næstved II

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 27 17 01 02

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2016

Henning Foldager
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 II
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 27 17 01 02
Hjemstedskommune: Holstebro
13. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Næstved II ApS

Bestyrelse

Chefkonsulent Bent Josef Bächler, formand
Økonomichef Eigil Sejling Berwald
Senior manager Henning Foldager

Direktion

Økonomichef Eigil Sejling Berwald

Revision

FER FYN'S ERHVERVSREVISION
CVR nr. 21 44 75 87

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 17. marts 2016

Komplementarens direktion

Eigil Sejling Berwald

Bestyrelse

Bent Josef Bächler
formand

Eigil Sejling Berwald

Henning Foldager

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Næstved II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Næstved II 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til målingen af selskabets investeringsejendomme.

Odense, den 17. marts 2016

FER FYNS ERHVERVSREVISION

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR nr. 21 44 75 87

Jakob Bødker

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Merkurvej 5-7, Næstved samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.890.756 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis -2.000.000 kr. og 111.132 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 5.291.692 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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		698.305	648.467
Driftsomkostninger	2	-203.911	-352.425
Bruttoresultat		494.394	296.042
Administrationsomkostninger	3	-136.022	-144.912
Resultat før afskrivninger		358.372	151.130
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-1.888.868	-3.675.474
Resultat af ordinær primær drift		-1.530.496	-3.524.344
Andre finansielle indtægter	5	0	1.395
Finansielle omkostninger	6	-360.260	-352.530
Årets resultat		-1.890.756	-3.875.479
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-1.890.756	-3.875.479
		-1.890.756	-3.875.479

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	19.000.000	21.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		19.000.000	21.000.000
Anlægsaktiver i alt		19.000.000	21.000.000
Andre tilgodehavender	9	4.530	450.000
Likvide beholdninger		0	242.480
Omsætningsaktiver i alt		4.530	692.480
Aktiver i alt		19.004.530	21.692.480
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	10	3.020.000	3.020.000
Overført resultat	11	2.271.692	4.162.448
Egenkapital i alt		5.291.692	7.182.448
Gæld til realkreditinstitutter	12	11.425.210	11.998.067
Gæld til banker	13	468.564	721.613
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	14	379.393	357.427
Deposita, gældsforpligtelser		331.122	329.283
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.604.289	13.406.391
Gæld til realkreditinstitutter	12	461.725	453.923
Kortfristet del af langfristet gæld	13	238.012	226.144
Kassekredit		20.248	0
Øvrige gældsforpligtelser	15	388.563	423.574
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.108.548	1.103.641
Gældsforpligtelser i alt		13.712.837	14.510.032
Passiver i alt		19.004.530	21.692.480
Pantsætninger og eventualforpligtelser	16		

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 7,00% 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.)
7,25%	18.300.000	4.591.692
7,00%	19.000.000	5.291.692
6,75%	19.700.000	5.991.692

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

Hovedparten af selskabets lån skal rentefastsættes inden for 1 år.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse	-53.309	-50.980
Forbrugsafgifter	-123.714	-245.023
Asset management	0	-13.600
Udlejningsomkostninger	-26.888	-42.822
	<u>-203.911</u>	<u>-352.425</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-100.000	-110.000
Administrationsvederlag, ekstraordinært	-5.000	-5.000
Vederlag Komplementarselskabet	-7.316	-7.005
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.000	-15.000
Møder og rejser	-5.519	-5.939
Diverse administrationsomkostninger	-2.187	-1.968
	<u>-136.022</u>	<u>-144.912</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-2.000.000	-3.700.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	111.132	24.526
	<u>-1.888.868</u>	<u>-3.675.474</u>
5 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, i øvrigt	0	1.395
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>1.395</u>

Noter - fortsat

	2015	2014
6		
Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-301.341	-280.845
Renter, finanslån	-32.420	-44.807
Renter, lån Komplementarselskabet	-23.941	-24.343
Renteudgifter, kassekredit	-2.558	-2.535
Finansielle omkostninger i alt	-360.260	-352.530
7		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	120.000	120.000
Kostpris 31.12.	120.000	120.000
Afskrivning 01.01	-120.000	-120.000
Værdiregulering 31.12.	-120.000	-120.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	0
8		
Investeringsejendom		
Merkurvej 5, 4700 Næstved		
Købspris	20.453.000	20.453.000
Udbudsvederlag	902.650	902.650
Øvrige købsomkostninger	392.334	392.334
Tinglysning skøde	124.200	124.200
Advokat og revisor	107.741	107.741
Kostpris 31.12.	21.979.925	21.979.925
Værdiregulering 01.01.	-979.925	2.720.075
Årets værdiregulering	-2.000.000	-3.700.000
Værdiregulering 31.12.	-2.979.925	-979.925
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	19.000.000	21.000.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,00%	7,00%
Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 er 13.300.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.552.700 kr.		

Noter - fortsat

	2015	2014
9 Andre tilgodehavender		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	0	450.000
Øvrige tilgodehavender	4.530	0
	4.530	450.000
10 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	3.020.000	2.570.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	0	450.000
Saldo 31.12.	3.020.000	3.020.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 94.400 kr.	9.440.000	
11 Overført resultat		
Saldo 01.01.	4.162.448	8.037.927
Overført, jf. resultatdisponeringen	-1.890.756	-3.875.479
	2.271.692	4.162.448
12 Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 10.000.000 kr.	8.437.241	8.991.995
Nykredit, opr. 3.500.000 kr.	3.449.694	3.459.995
	11.886.935	12.451.990
Heraf forfalder indenfor 1 år	-461.725	-453.923
	11.425.210	11.998.067
Efter 5 år eller senere forfalder	9.336.089	9.829.468
Nominel restgæld udgør	11.724.645	12.178.568
13 Gæld til banker		
Nykredit, opr. 1.600.000 kr.	706.576	947.757
	706.576	947.757
Heraf forfalder indenfor 1 år	-238.012	-226.144
	468.564	721.613
Efter 5 år eller senere forfalder	0	0
Nominel restgæld udgør	706.756	947.757

Noter - fortsat**14 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)**

Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Næstved II 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 Næstved II ophører som selskab.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
15 Øvrige gældsforpligtelser		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	272.000	272.000
Skyldig merværdiafgift	53.190	81.430
Revisionshonorar, anslået	14.500	14.000
Mellemregning, lejere	32.667	35.872
Øvrige skyldige omkostninger	16.206	20.272
	<u>388.563</u>	<u>423.574</u>

16 Pantsætninger og eventualforpligtelser

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

- Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen 28.203.000
- Rettigheder i henhold til lejekontrakter
- 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

Eigil Sejling Berwald

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-534698629705

IP: 212.98.90.93

06-04-2016 kl. 13:04:40 UTC

NEM ID 

Eigil Sejling Berwald

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534698629705

IP: 212.98.90.93

06-04-2016 kl. 13:04:40 UTC

NEM ID 

Henning Foldager

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 194.182.239.118

07-04-2016 kl. 05:40:02 UTC

NEM ID 

Bent Josef Bächler

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-660113166188

IP: 2.111.175.179

08-04-2016 kl. 11:01:20 UTC

NEM ID 

Jakob Bødker

revisor

Serienummer: CVR:21447587-RID:1132553724690

IP: 86.48.100.106

08-04-2016 kl. 12:25:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ISX23-KH00Z-D7VSN-BSM4E-2Jf6E-O5NVV

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>