

# K/S Difko Holstebro III

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 27 48 05 94

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2016

---

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 Holstebro III  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro  
CVR-nr.: 27 48 05 94  
Hjemstedskommune: Holstebro  
13. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Holstebro III ApS

### Bestyrelse

Willy Heinz Hillebrand, formand  
Direktør Per Anders Olesen  
Senior manager Morten Bay Brødbæk

### Direktion

Direktør Per Anders Olesen

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Difko Holstebro III.

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 15. marts 2016

### Komplementarens direktion

Per Anders Olesen

### Bestyrelse

Willy Heinz Hillebrand  
formand

Per Anders Olesen

Morten Bay Brødbæk

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Holstebro III

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Holstebro III 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 15. 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 1, 7500 Holstebro, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.279.386 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 500.000 kr. og 34.659 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 7.508.664 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 aflaget 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:

#### 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		1.298.880	1.267.528
Driftsomkostninger	2	-150.307	-74.650
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.148.573</b>	<b>1.192.878</b>
Administrationsomkostninger	3	-119.879	-172.505
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>1.028.694</b>	<b>1.020.373</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	534.659	-542.829
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.563.353</b>	<b>477.544</b>
Andre finansielle indtægter	5	163	22.640
Finansielle omkostninger	6	-284.130	-289.050
<b>Årets resultat</b>		<b>1.279.386</b>	<b>211.134</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		1.279.386	211.134
		<b>1.279.386</b>	<b>211.134</b>

## Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	7	18.900.000	18.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.900.000</b>	<b>18.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.900.000</b>	<b>18.400.000</b>
Andre tilgodehavender	8	1.738	2.300
Likvide beholdninger		920.656	587.939
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>922.394</b>	<b>590.239</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.822.394</b>	<b>18.990.239</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	9	2.230.003	2.230.003
Overført resultat	10	5.278.661	4.199.275
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>7.508.664</b>	<b>6.429.278</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	10.841.585	11.137.721
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	12	418.299	424.460
Deposita, gældsforpligtelser		631.668	595.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.891.552</b>	<b>12.158.163</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	261.476	257.971
Øvrige gældsforpligtelser	13	160.702	144.826
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>422.178</b>	<b>402.797</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.313.730</b>	<b>12.560.960</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.822.394</b>	<b>18.990.239</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

## 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 ejendomsmarkedene 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 ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
7,00%	18.200.000	6.808.664
6,75%	18.900.000	7.508.664
6,50%	19.600.000	8.208.664

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 er variabelt forrentet.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	-43.790	-43.790
Forsikring	-4.048	-5.187
Vedligeholdelse	-89.782	-23.424
Forbrugsafgifter	-187	-2.249
Diverse	-12.500	0
	<u>-150.307</u>	<u>-74.650</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-87.550	-140.023
Vederlag Komplementarselskabet	-8.229	-8.224
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.630	-16.789
Porto m.v.	-57	-351
Bankgebyrer	-902	-2.654
Møder og rejser	-5.911	-3.870
Diverse administrationsomkostninger	-600	-594
	<u>-119.879</u>	<u>-172.505</u>
Selskabet har ingen ansatte		

## Noter - fortsat

	2015	2014
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	500.000	-100.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	34.659	-442.829
	<u>534.659</u>	<u>-542.829</u>
<b>5 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, banker	162	22.640
Renteindtægter, i øvrigt	1	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<u>163</u>	<u>22.640</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	-254.150	-253.352
Renter, lån Komplementarselskabet	-28.330	-28.971
Låneomkostninger	0	-6.727
Renteudgifter, i øvrigt	-1.650	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>-284.130</u>	<u>-289.050</u>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Købspris	14.262.000	14.262.000
Udbudsvederlag	640.690	640.690
Øvrige købsomkostninger	136.086	136.086
Forbedring	384.343	384.343
Tinglysning skøde	43.500	43.500
Tinglysning pantebreve	189.000	189.000
Advokat og revisor	111.292	111.292
<b>Kostpris 31.12.</b>	<u>15.766.911</u>	<u>15.766.911</u>
Værdiregulering 01.01.	2.633.089	2.733.089
Årets værdiregulering	500.000	-100.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<u>3.133.089</u>	<u>2.633.089</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<u>18.900.000</u>	<u>18.400.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	6,75%	6,75%

Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 er 10.700.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.815.500 kr.

## Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Forudbetalte omkostninger	0	575
Øvrige tilgodehavender	1.738	1.725
	<u>1.738</u>	<u>2.300</u>
<b>9 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Saldo 01.01.	2.230.003	2.230.003
Saldo 31.12.	<u>2.230.003</u>	<u>2.230.003</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 82.800 kr.	<u>8.280.000</u>	
<b>10 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	4.199.275	3.988.141
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.279.386	211.134
Udlodning	-200.000	0
	<u>5.278.661</u>	<u>4.199.275</u>
<b>11 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, opr. 5.600.000	5.747.788	5.766.999
Nykredit, opr. 2.800.000	2.670.858	2.807.295
Nykredit, opr. 2.799.000	2.684.415	2.821.398
	<u>11.103.061</u>	<u>11.395.692</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-261.476	-257.971
	<u>10.841.585</u>	<u>11.137.721</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>9.339.138</u>	<u>9.615.992</u>
Nominel restgæld udgør	<u>10.685.143</u>	<u>10.943.115</u>

## Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>12</b>		
<b>Gæld til associerede virksomheder (langfristede)</b>		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Holstebro III 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 III ophører som selskab.		
<b>13</b>		
<b>Øvrige gældsforpligtelser</b>		
Skyldig merværdiafgift	131.249	121.376
Revisionshonorar, anslået	15.600	15.300
Mellemregning, lejere	4.053	4.762
Øvrige skyldige omkostninger	9.800	3.388
	<u>160.702</u>	<u>144.826</u>
<b>14</b>		
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der håndpant/transport i:		
1. Tilgodehavende kommanditistindsud	<u>0</u>	
2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>19.269.000</u>	
3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
4. 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

02-05-2016 kl. 13:00:14 UTC

NEM ID 

## Willy Heinz Hillebrand

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-115837847081

IP: 188.183.1.110

02-05-2016 kl. 13:01:22 UTC

NEM ID 

## Per Anders Olesen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-348230106095

IP: 80.197.89.249

04-05-2016 kl. 07:47:09 UTC

NEM ID 

## Per Anders Olesen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-348230106095

IP: 80.197.89.249

04-05-2016 kl. 07:47:09 UTC

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.45

04-05-2016 kl. 08:08:55 UTC

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-173248420535

IP: 83.136.94.45

04-05-2016 kl. 15:39:08 UTC

NEM ID 

## ADM - Morten Bay Brødbæk

dirigent

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

09-05-2016 kl. 07:00:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1SMU5-3EG2V-G4GUP-X55MT-57TNE-T58BD

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](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>