

K/S Difko Tårnby I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 29 69 04 72

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2017


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 Tårnby I
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 29 69 04 72
Hjemstedskommune: Holstebro
11. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Selskabets komplementar

Kodif Tårnby I ApS

Bestyrelse

Direktør Bent Ove Larsen, formand
Adm. direktør Niels Christian Leth Nielsen
Civilingeniør Carl Kruse Andersen
Senior manager Morten Bay Brødbæk

Direktion

Adm. direktør Niels Christian Leth Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Difko Tårnby 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 10. februar 2017

Komplementarens direktion

Niels Christian Leth Nielsen

Bestyrelse

Bent Ove Larsen
formand

Niels Christian Leth Nielsen

Carl Kruse Andersen

Morten Bay Brødbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitaljerne i K/S Difko Tårnby I

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Tårnby I for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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.
- 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.

Herning, den 10. februar 2017

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 ejendommene Kirstinehøj 58, ejerlejlighed nr. 1 og 3 og Kirstinehøj 60, Kastrup, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 384.279 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommene til dagsværdi der udgør 2.400.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 7.474.382 kr. pr. 31. december 2016.

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 investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelsen vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelser til årsregnskabsloven og anvendt dagsværdien primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

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 ejendomme.

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

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. Investeringsejendommene 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 ejendommenes 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste		5.097.054	3.686.236
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-2.400.000	264.142
Resultat af ordinær primær drift		2.697.054	3.950.378
Finansielle indtægter	3	40.525	0
Finansielle omkostninger	4	-3.121.858	-3.485.234
Årets resultat		-384.279	465.144
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-384.279	465.144
		-384.279	465.144

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	5	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendomme	6	86.200.000	88.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		86.200.000	88.600.000
Anlægsaktiver i alt		86.200.000	88.600.000
Andre tilgodehavender		2.853	969.975
Likvide beholdninger		218.346	240.041
Omsætningsaktiver i alt		221.199	1.210.016
Aktiver i alt		86.421.199	89.810.016
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	7	27.050.000	25.490.000
Overført resultat	8	-19.575.618	-19.191.338
Egenkapital i alt		7.474.382	6.298.662
Gæld til kreditinstitutter	9	73.252.034	76.489.409
Anden gæld, langfristet	10	95.892	134.950
Deposita		945.567	926.427
Langfristede gældsforpligtelser i alt		74.293.493	77.550.786
Kortfristet del af langfristet gæld	9	3.671.114	4.600.000
Øvrige gældsforpligtelser		982.209	1.360.568
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.653.323	5.960.568
Gældsforpligtelser i alt		78.946.816	83.511.354
Passiver i alt		86.421.199	89.810.016
Pantsætninger og eventualforpligtelser	11		

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 ejendommenes dagsværdi.

Renterisici

Selskabets lån er variabelt forrentet, og selskaber er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-2.400.000	100.000
Værdiregulering af gæld	0	164.142
	<u>-2.400.000</u>	<u>264.142</u>
3 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	40.525	0
	<u>40.525</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	-3.121.858	-3.485.234
Finansielle omkostninger i alt	<u>-3.121.858</u>	<u>-3.485.234</u>
5 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	200.000	200.000
Kostpris 31.12.	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Afskrivning 01.01	-200.000	-200.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter - fortsat

	2016	2015
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01	110.291.513	110.291.513
Kostpris 31.12.	110.291.513	110.291.513
Værdiregulering 01.01.	-21.691.513	-21.791.513
Årets værdiregulering	-2.400.000	100.000
Værdiregulering 31.12.	-24.091.513	-21.691.513
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	86.200.000	88.600.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	6,50% - 6,75%	6,25% - 6,50%

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 ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2016 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 5.734.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 219 udgør ejendommenes driftsafkast derfor netto TDKK 5.639.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør henholdsvis 6,50% og 6,75% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomsstype m.v.

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

Afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Egenkapital (kr.)
+ 0,25%	83.100.000	4.374.382
uændret	86.200.000	7.474.382
- 0,25%	89.600.000	10.874.382

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 ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	25.490.000	25.490.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	1.560.000	0
Saldo 31.12.	<u>27.050.000</u>	<u>25.490.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 430.000 kr.	<u>43.000.000</u>	
8 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-19.191.338	-19.656.482
Overført, jf. resultatdisponeringen	-384.279	465.144
	<u>-19.575.618</u>	<u>-19.191.338</u>
9 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	76.923.148	81.089.409
	<u>76.923.148</u>	<u>81.089.409</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-3.671.114	-4.600.000
	<u>73.252.034</u>	<u>76.489.409</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>48.341.217</u>	<u>52.091.256</u>
Nominel restgæld udgør	<u>76.145.154</u>	<u>80.271.000</u>
10 Anden gæld, langfristet		
Lån stillet af Kodif Tårnby 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 Tårnby I ophører som selskab.		
11 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen	<u>145.812</u>	
2. Tilgodehavende kommanditistindsud	<u>0</u>	
3. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommene	<u>111.071.000</u>	
4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
5. 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."

Bent Ove Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-441219164253

IP: 89.109.103.36

2017-02-13 11:05:33Z

NEM ID 

Niels Christian Leth Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-257092467706

IP: 212.98.97.34

2017-02-13 12:57:33Z

NEM ID 

Niels Christian Leth Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-257092467706

IP: 212.98.97.34

2017-02-13 12:57:33Z

NEM ID 

ADM - Morten Bay Brødbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

2017-02-13 13:24:09Z

NEM ID 

Carl Kruse Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-189522144396

IP: 87.60.102.238

2017-02-21 13:06:16Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2017-02-21 13:14:47Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2017-02-23 14:10:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VB85G-SGV1W-B65PJ-ESDCP-7EGSP-FHM51

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>