

Kodif Esbjerg I ApS

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 29 93 57 93

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. maj 2017

Morten Bay Brødbæk
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

Kodif Esbjerg I ApS
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 29 93 57 93
Hjemstedskommune: Holstebro
11. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Torben Clausen, formand
Per Lucassen Lund
Morten Bay Brødbæk

Direktion

Per Lucassen Lund

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for Kodif Esbjerg I ApS.

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 1. maj 2017

Direktion

Per Lucassen Lund

Bestyrelse

Torben Clausen
formand

Per Lucassen Lund

Morten Bay Brødbæk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kodif Esbjerg I ApS

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 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kodif Esbjerg I ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelige tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at selskabet hæfter som komplementar for K/S Difko Esbjerg I, og der er i dette selskab usikkerhed om, hvorvidt selskabets investorer kan løfte den fremtidige indbetalingsforpligtelse og om selskabet kan genudleje de tomme lejemål i overensstemmelse med selskabets forventninger hertil. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2017, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhed+A302ens fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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

- 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 1. maj 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 være komplementar i K/S Difko Esbjerg I samt at administrere K/S Difko Esbjerg I og driften af selskabets ejendomme og aktiviteter i øvrigt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 787 kr.

Egenkapitalen udgør -8.271 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Administrationsindtægter

Administrationsindtægter omfatter indtægter vedrørende administration.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger afholdt til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle og udskudte skat. Den aktuelle skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

Balancen:

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsret, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

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		-16.346	-10.354
Finansielle indtægter	3	17.374	16.910
Finansielle omkostninger	4	0	-23
Nedskrivning af finansielle aktiver	5	-21	-301.638
Resultat før skat		1.007	-295.105
Skat af årets resultat	6	-220	-1.528
Årets resultat		787	-296.632
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		787	-296.632
		787	-296.632

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Udlån til kommanditselskabet	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
Tilgodehavender	8	4.263	4.262
Selskabsskat		1.780	973
Omsætningsaktiver i alt		6.043	5.235
Aktiver i alt		6.043	5.235
Passiver			
Selskabskapital	9	125.000	125.000
Overført resultat	10	-133.271	-134.058
Egenkapital i alt		-8.271	-9.058
Øvrige gældsforpligtelser	11	14.314	14.293
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.314	14.293
Gældsforpligtelser i alt		14.314	14.293
Passiver i alt		6.043	5.235
Pantsætninger og eventualforpligtelser	12		

Noter

1 Usikkerhed om going concern

Selskabet hæfter som komplementar for K/S Difko Esbjerg I. Følgende er i al væsentlighed en gengivelse af omtale i årsrapporten for K/S Difko Esbjerg I:

Som det fremgår af regnskabet er egenkapitalen pr. 31. december 2016 negativ med 6.804.499 kr., som følge af tidligere og indeværende års underskud. Underskuddene er væsentligst begrundet i negative dagsværdireguleringer på selskabets investeringsejendom.

Rammer og vilkår for selskabets finansieringsgrundlag er fastlagt på tidspunktet for regnskabets udarbejdelse og med henblik på at servicere selskabets gældsforpligtelser er der udenfor resthæftelsen indkaldt 1.500.000 kr. til indbetaling for det kommende år.

Et af selskabets lejemål er pt. udlejet tidsbegrænset. Det er ledelsens vurdering, at lejemålet - som budgetteret - genudlejes fra 1. januar 2018. Såfremt dette ikke effektueres, vil der være behov for yderligere indbetalinger fra selskabets ejerkreds.

Som følge heraf er der væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2017 og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten med fortsat drift for øje.

2 Væsentlige usikkerhed vedrørende 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 og forpligtelser.

3 Finansielle indtægter

	2016	2015
Renter mellemregning	17.371	16.834
Renteindtægter, i øvrigt	3	76
	<u>17.374</u>	<u>16.910</u>

Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter a'conto skat	0	-23
	<u>0</u>	<u>-23</u>
5 Nedskrivning af finansielle aktiver		
Hensat til tab på tilknyttede selskaber	-21	-301.638
	<u>-21</u>	<u>-301.638</u>
6 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-220	-1.528
	<u>-220</u>	<u>-1.528</u>
7 Udlån til kommanditselskabet		
Udlån til kommanditselskabet	301.659	301.638
Hensat til tab	-301.659	-301.638
	<u>0</u>	<u>0</u>
8 Tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	4.263	4.262
	<u>4.263</u>	<u>4.262</u>

Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt på 100 anparter a 1.250 kr.		
10 Overført resultat		
Saldo 01.01	-134.058	162.574
Overført, jf. resultatdisponeringen	787	-296.632
	<u>-133.271</u>	<u>-134.058</u>
11 Øvrige gældsforpligtelser		
Skyldig A-skat m.v.	10.248	10.248
Skyldig moms	1.066	1.045
Skyldig revision	3.000	3.000
	<u>14.314</u>	<u>14.293</u>
12 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Pantsætninger		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter som komplementar i K/S Difko Esbjerg I. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør 17.547.809 kr., og den samlede gæld udgør 24.352.309 kr.		

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

2017-05-17 08:57:45Z

NEM ID 

Torben Clausen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-223788291846

IP: 78.156.106.226

2017-05-17 10:10:09Z

NEM ID 

Per Lucassen Lund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-394502375549

IP: 87.55.2.204

2017-05-20 05:43:13Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.88.194.55

2017-05-21 10:43:07Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2017-05-22 09:32:15Z

NEM ID 

ADM - Morten Bay Brødbæk

Dirigent

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

2017-05-22 11:03:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6U22V-GA7GI-PWJIP6-78WPP-VNI70-6IALH

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>