

Kodif Esbjerg I ApS

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 29 93 57 93

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2016

Dirigent


Morten Bay Brødbeck

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

Kodif Esbjerg I ApS

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 93 57 93

Hjemstedskommune: Holstebro

10. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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 2015 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 30. maj 2016

Direktion

Per Lucassen Lund

Bestyrelse

Torben Clausen
formand

Per Lucassen Lund

Morten Bay Brødbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kodif Esbjerg I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kodif Esbjerg I ApS for regnskabsåret 1. december 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. december 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvor selskabets ledelse redegør for, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig 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 værdiansættelse af dagsværdien af selskabets ejendom samt omkring serviceringen af selskabets lån. Ledelsen bedømmer, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2016 og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

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 30. maj 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 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 underskud på 296.632 kr.

Egenkapitalen udgør -9.058 kr. pr. 31. december 2015.

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:

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 23,5 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Administrationsindtægter	2	123.067	120.393
Administrationsomkostninger	3	-133.421	-129.165
Resultat før finansiering		-10.354	-8.772
Finansielle indtægter	4	16.910	20.605
Finansielle omkostninger	5	-23	-330
Nedskrivning af finansielle aktiver	6	-301.638	0
Resultat før skat		-295.105	11.503
Skat af årets resultat	7	-1.528	-7.367
Årets resultat		-296.632	4.136
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-296.632	4.136
		-296.632	4.136

Balance

	Note	2015	2014
Aktiver			
Udlån til kommanditselskabet	8	0	288.178
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	288.178
Tilgodehavender		4.262	5.388
Selskabsskat		973	7.009
Omsætningsaktiver i alt		5.235	12.397
Aktiver i alt		5.235	300.575
Passiver			
Selskabskapital	10	125.000	125.000
Overført resultat	11	-134.058	162.574
Egenkapital i alt		-9.058	287.574
Øvrige gældsforpligtelser	12	14.293	12.971
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.293	12.971
Gældsforpligtelser i alt		14.293	12.971
Passiver i alt		5.235	300.545
Pantsætninger og eventualforpligtelser	13		

Noter

1 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 ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

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 2015 negativ med 7.184.084 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 regnskabsårets udarbejdelse og med henblik på at servicere selskabets gældsforpligtelser er der udenfor resthæftelsen indkaldt 957.420 kr. til indbetaling for det kommende år.

Et af selskabets lejemål henstår p.t. tomt. Det er ledelsens vurdering, at lejemålet - som budgetteret - gendules fra 1. juli 2016. 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 2016 og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten med fortsat drift for øje, idet selskabets budgetterede indtjening i de kommende år viser, at selskabets kapitalforhold kan reetableres ved egen indtjening over en årrække.

2 Administrationsindtægter

	2015	2014
Administrationsvederlag fra K/S Difko Esbjerg I	117.300	115.000
Øvrige indtægter	5.767	5.393
	<u>123.067</u>	<u>120.393</u>

Noter - fortsat

	2015	2014
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-105.000	-100.000
Direktions- og bestyrelsesansvars forsikring	-5.421	-5.305
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-3.000	-3.000
Bestyrelses- og direktionshonorar	-20.000	-20.000
Bankgebyrer	0	-360
Diverse administrationsomkostninger	0	-500
	<u>-133.421</u>	<u>-129.165</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter mellemregning K/S Difko Esbjerg I	16.834	20.605
Renteindtægter, i øvrigt	76	0
	<u>16.910</u>	<u>20.605</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter a'conto skat	-23	-330
	<u>-23</u>	<u>-330</u>
6 Nedskrivning af finansielle aktiver		
Hensat til tab på tilknyttede selskaber	-301.638	0
	<u>-301.638</u>	<u>0</u>
7 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-1.528	-2.891
Regulering tidligere år	0	-4.476
	<u>-1.528</u>	<u>-7.367</u>
8 Udlån til kommanditselskabet		
Udlån til kommanditselskabet	301.638	288.178
Hensat til tab	-301.638	0
	<u>0</u>	<u>288.178</u>

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms	0	1.388
Forudbetalte omkostninger	4.262	4.000
	<u>4.262</u>	<u>5.388</u>
10 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt på 100 anparter a 1.250 kr.		
11 Overført resultat		
Saldo 01.01	162.574	158.438
Overført, jf. resultatdisponeringen	-296.632	4.136
	<u>-134.058</u>	<u>162.574</u>
12 Øvrige gældsforpligtelser		
Skyldig A-skat m.v.	10.248	9.971
Skyldig moms	1.045	0
Skyldig revision	3.000	3.000
	<u>14.293</u>	<u>12.971</u>
13 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Pantsætninger		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter som komplementar i K/S Difko Esbjerg I. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør 18.364.808 kr., og den samlede gæld udgør 25.548.892 kr.		

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."

ADM - Morten Bay Brødbæk

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kodif Esbjerg 1 ApS

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

01-06-2016 kl. 08:07:59 UTC

NEM ID 

Torben Clausen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kodif Esbjerg 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-223788291846

IP: 78.156.106.226

01-06-2016 kl. 09:14:07 UTC

NEM ID 

Per Lucassen Lund

direktør

På vegne af: Kodif Esbjerg 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-394502375549

IP: 87.62.130.40

01-06-2016 kl. 13:38:18 UTC

NEM ID 

Per Lucassen Lund

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kodif Esbjerg 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-394502375549

IP: 87.62.130.40

01-06-2016 kl. 13:38:18 UTC

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

revisor

På vegne af: Kodif Esbjerg 1 ApS

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.45

01-06-2016 kl. 13:45:08 UTC

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

revisor

På vegne af: Kodif Esbjerg 1 ApS

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.45

01-06-2016 kl. 16:36:38 UTC

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>