

# K/S Difko Esbjerg I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 29 93 67 65

## 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

K/S Difko Esbjerg I  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro  
CVR-nr.: 29 93 67 65  
Hjemstedskommune: Holstebro  
10. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Selskabets komplementar

Kodif Esbjerg I ApS

### Bestyrelse

Torben Clausen, formand  
Per Lucassen Lund  
Morten Bay Brødbæk

### Direktion

Per Lucassen Lund

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Difko Esbjerg 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 30. marts 2016

### Komplementarens direktion

Per Lucassen Lund

### Bestyrelse

Torben Clausen  
formand

Per Lucassen Lund

Morten Bay Brødbæk

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Esbjerg I

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Esbjerg I for regnskabsåret 1. januar - 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, ligesom der er betydelig usikkerhed forbundet med opgørelsen af investeringsejendommens dagsværdi. Usikkerheden henføres til den generelle usikkerhed om værdiansættelse af dagsværdien som følge af tomt lejemål samt situationen omkring serviceringen af selskabets lån. Vi henviser til note 1 "Usikkerhed om going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. 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. 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 ejendom Østre Gjesingvej 19, Esbjerg N, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 7.713.692 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 7.800.000 kr. og 244.813 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør -7.184.084 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse

|  | <u>Note</u> | <u>2015</u>       | <u>2014</u>      |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| Lejeindtægter                              |             | 1.396.640         | 1.782.571        |
| Driftsomkostninger                         | 2           | -134.441          | -73.056          |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |             | <b>1.262.199</b>  | <b>1.709.515</b> |
| Administrationsomkostninger                | 3           | -168.834          | -152.511         |
| <b>Resultat før afskrivninger</b>          |             | <b>1.093.365</b>  | <b>1.557.004</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom | 4           | -7.555.187        | -825.951         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>    |             | <b>-6.461.822</b> | <b>731.053</b>   |
| Andre finansielle indtægter                | 5           | 165               | 0                |
| Finansielle omkostninger                   | 6           | -1.252.035        | -1.314.400       |
| <b>Årets resultat</b>                      |             | <b>-7.713.692</b> | <b>-583.347</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |             |                   |                  |
| Overført resultat                          |             | -7.713.692        | -583.347         |
|  |             | <b>-7.713.692</b> | <b>-583.347</b>  |

**Balance**

|  | <u>Note</u> | <u>2015</u>       | <u>2014</u>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                   |             |                   |                   |
| Navne- og stemmerettigheder                      | 7           | 0                 | 0                 |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>          |             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Investeringsejendom                              | 8           | 18.100.000        | 25.900.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>            |             | <b>18.100.000</b> | <b>25.900.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       |             | <b>18.100.000</b> | <b>25.900.000</b> |
| Andre tilgodehavender                            | 9           | 264.808           | 1.604.977         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   |             | <b>264.808</b>    | <b>1.604.977</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                             |             | <b>18.364.808</b> | <b>27.504.977</b> |
| <b>Passiver</b>                                  |             |                   |                   |
| Kontant andel af stamkapitalen                   | 10          | 12.500.000        | 12.500.000        |
| Overført resultat                                | 11          | -19.684.084       | -11.970.392       |
| <b>Egenkapital i alt</b>                         |             | <b>-7.184.084</b> | <b>529.608</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                   | 12          | 15.275.778        | 15.817.729        |
| Gæld til banker                                  | 13          | 580.000           | 780.000           |
| Gæld til associerede virksomheder (langfristede) | 14          | 301.638           | 288.148           |
| Deposita, gældsforpligtelser                     |             | 3.546             | 144.022           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>     |             | <b>16.160.962</b> | <b>17.029.899</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                   | 12          | 297.139           | 290.905           |
| Kortfristet del af langfristet gæld              | 13          | 200.000           | 780.000           |
| Kassekredit                                      |             | 7.909.321         | 7.788.271         |
| Øvrige gældsforpligtelser                        | 15          | 981.470           | 1.086.295         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>     |             | <b>9.387.930</b>  | <b>9.945.471</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                  |             | <b>25.548.892</b> | <b>26.975.370</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                            |             | <b>18.364.808</b> | <b>27.504.977</b> |
| <b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>    | 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.

Som følge af at 696 kvadratmeter ud af et samlet lejeareal på 2.079 kvadratmeter henstår tomme og er til udlejning, er der mere end almindelig usikkerhed ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 8,50% 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.) |
|------------|---------------------------|-------------------|
| 8,25%      | 18.700.000                | -6.584.074        |
| 8,50%      | 18.100.000                | -7.184.074        |
| 8,75%      | 17.600.000                | -7.684.074        |

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.

#### 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 skal rentefastsættes inden for 1 år.

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

#### Usikkerhed vedrørende going concern

Som det fremgår af regnskabet er selskabets egenkapital 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.

## Noter - fortsat

Et af selskabets lejemål henstår pt. tomt. Det er ledelsens vurdering, at lejemålet - som budgetteret - genudlejes 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 fortætte driften. Ledelsen bedømmer, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2016, og aflægger 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.

|   | <u>2015</u>       | <u>2014</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>2 Driftsomkostninger</b>                         |                   |                   |
| Ejendomsskatter                                     | -10.092           | -5.517            |
| Forsikring  | -20.844           | -17.579           |
| Vedligeholdelse                                     | -27.115           | -32.111           |
| Forbrugsafgifter                                    | -25.962           | -5.686            |
| Udlejningsomkostninger                              | -50.428           | -12.163           |
|   | <u>-134.441</u>   | <u>-73.056</u>    |
| <b>3 Administrationsomkostninger</b>                |                   |                   |
| Administrationsvederlag                             | -117.300          | -115.000          |
| Administrationsvederlag, ekstraordinært             | -24.400           | -10.000           |
| Vederlag Komplementarselskabet                      | -5.767            | -5.393            |
| Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance     | -15.300           | -15.300           |
| Porto m.v.  | -133              | -823              |
| Bankgebyrer   | -2.628            | -3.021            |
| Møder og rejser                                     | -1.447            | -507              |
| Diverse administrationsomkostninger                 | -1.859            | -2.467            |
|   | <u>-168.834</u>   | <u>-152.511</u>   |
| Selskabet har ingen ansatte                         |                   |                   |
| <b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b> |                   |                   |
| Værdiregulering af ejendom                          | -7.800.000        | -900.000          |
| Værdiregulering af prioritetsgæld                   | 244.813           | 74.049            |
|   | <u>-7.555.187</u> | <u>-825.951</u>   |
| <b>5 Andre finansielle indtægter</b>                |                   |                   |
| Kommanditisttilgodehavender                         | 165               | 0                 |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>                  | <u>165</u>        | <u>0</u>          |
| <b>6 Finansielle omkostninger</b>                   |                   |                   |
| Renter, prioritetsgæld                              | -683.991          | -661.266          |
| Renter, finanslån                                   | -89.661           | -141.800          |
| Renter, lån Komplementarselskabet                   | -16.834           | -20.605           |
| Renteudgifter, kassekredit                          | -461.549          | -490.729          |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>               | <u>-1.252.035</u> | <u>-1.314.400</u> |

## Noter - fortsat

|  | 2015               | 2014              |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>7</b>                                 |                    |                   |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>        |                    |                   |
| Navne- og stemmerettigheder              | 140.000            | 140.000           |
| <b>Kostpris 31.12.</b>                   | <b>140.000</b>     | <b>140.000</b>    |
| Afskrivning 01.01                        | -140.000           | -140.000          |
| <b>Værdiregulering 31.12.</b>            | <b>-140.000</b>    | <b>-140.000</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| <b>8</b>                                 |                    |                   |
| <b>Investeringsejendom</b>               |                    |                   |
| Købspris                                 | 32.587.710         | 32.587.710        |
| Mæglersalær                              | 1.209.900          | 1.209.900         |
| Projektomkostninger                      | 285.100            | 285.100           |
| Advokat - berigtigelse handel            | 57.000             | 57.000            |
| Advokat - påtegning prospekt             | 10.000             | 10.000            |
| Revisor                                  | 73.000             | 73.000            |
| Øvrige købsomkostninger                  | 150.000            | 150.000           |
| Tinglysning skøde                        | 98.800             | 98.800            |
| Tinglysning pantebreve                   | 533.200            | 533.200           |
| <b>Kostpris 31.12.</b>                   | <b>35.004.710</b>  | <b>35.004.710</b> |
| Værdiregulering 01.01.                   | -9.104.710         | -8.204.710        |
| Årets værdiregulering                    | -7.800.000         | -900.000          |
| <b>Værdiregulering 31.12.</b>            | <b>-16.904.710</b> | <b>-9.104.710</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>      | <b>18.100.000</b>  | <b>25.900.000</b> |
| Anvendt afkastprocent ved værdiberegning | 8,50%              | 7,00%             |

Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 er 11.700.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.197.900 kr.

## Noter - fortsat

|   | 2015               | 2014               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>9 Andre tilgodehavender</b>  |                    |                    |
| Indskud fra kommanditister, ej forfalden  | 0                  | 1.465.007          |
| Debitorer   | 249.634            | 120.633            |
| Forudbetalte omkostninger   | 15.174             | 19.337             |
|   | <u>264.808</u>     | <u>1.604.977</u>   |
| I det kommende år forfalder 957.420 kr. til investorbetaling                    |                    |                    |
| <b>10 Kontant andel af stamkapitalen</b>  |                    |                    |
| Saldo 01.01.  | 12.500.000         | 12.500.000         |
| Saldo 31.12.  | <u>12.500.000</u>  | <u>12.500.000</u>  |
| Den hertil svarende stamkapital udgør<br>100 kommanditistanparter a 125.000 kr. | <u>12.500.000</u>  |                    |
| <b>11 Overført resultat</b>   |                    |                    |
| Saldo 01.01.  | -11.970.392        | -11.387.045        |
| Overført, jf. resultatdisponeringen   | -7.713.692         | -583.347           |
|   | <u>-19.684.084</u> | <u>-11.970.392</u> |
| <b>12 Gæld til realkreditinstitutter</b>  |                    |                    |
| Realkredit Danmark, opr. 11.600.000 kr.   | 11.853.724         | 12.037.983         |
| Realkredit Danmark, opr. 5.770.000 kr.  | 3.719.193          | 4.070.651          |
|   | <u>15.572.917</u>  | <u>16.108.634</u>  |
| Heraf forfalder indenfor 1 år   | -297.139           | -290.905           |
|   | <u>15.275.778</u>  | <u>15.817.729</u>  |
| Efter 5 år eller senere forfalder   | <u>10.905.225</u>  | <u>12.148.665</u>  |
| Nominel restgæld udgør  | <u>15.242.286</u>  | <u>15.533.191</u>  |

## Noter - fortsat

|   | 2015           | 2014             |
|---|----------------|------------------|
| <b>13 Gæld til banker</b>   |                |                  |
| Sparekassen Kronjylland, opr. 7.800.000 kr.   | 780.000        | 1.560.000        |
|   | <b>780.000</b> | <b>1.560.000</b> |
| Heraf forfalder indenfor 1 år   | -200.000       | -780.000         |
|   | <b>580.000</b> | <b>780.000</b>   |
| Efter 5 år eller senere forfalder   | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| Nominel restgæld udgør  | <b>780.000</b> | <b>1.560.000</b> |
| <b>14 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)</b>  |                |                  |
| Lån stillet af Kodif Esbjerg 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 Esbjerg I ophører som selskab. |                |                  |
| <b>15 Øvrige gældsforpligtelser</b>   |                |                  |
| Forudbetaling til istandsættelse af lejemål   | 21.791         | 0                |
| Skyldig merværdiafgift  | 136.157        | 212.593          |
| Revisionshonorar, anslået   | 15.300         | 15.300           |
| Skyldig afdrag finanslån  | 780.000        | 780.000          |
| Mellemregning, lejere   | 18.578         | 66.933           |
| Øvrige skyldige omkostninger  | 9.644          | 11.468           |
|   | <b>981.470</b> | <b>1.086.294</b> |
| <b>16 Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>  |                |                  |
| Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:  |                |                  |
| 1. Huslejekontoen (kassekredit)   | 7.909.321      |                  |
| 2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen  | 35.245.000     |                  |
| 3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter   |                |                  |
| 4. Kommandistystemes 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.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Torben Clausen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: KS Difko Esbjerg 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-223788291846

IP: 78.156.106.226

31-05-2016 kl. 11:32:50 UTC

NEM ID 

## ADM - Morten Bay Brødbæk

bestyrelsesmedlem

På vegne af: KS Difko Esbjerg 1

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

31-05-2016 kl. 11:38:06 UTC

NEM ID 

## Per Lucassen Lund

direktør

På vegne af: KS Difko Esbjerg 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-394502375549

IP: 87.62.130.40

01-06-2016 kl. 13:42:14 UTC

NEM ID 

## Per Lucassen Lund

bestyrelsesmedlem

På vegne af: KS Difko Esbjerg 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-394502375549

IP: 87.62.130.40

01-06-2016 kl. 13:42:14 UTC

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

revisor

På vegne af: KS Difko Esbjerg 1

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.45

01-06-2016 kl. 13:46:46 UTC

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

revisor

På vegne af: KS Difko Esbjerg 1

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.45

01-06-2016 kl. 16:34:01 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>**