
K/S Difko Jylland II

Magnoliavej 12 B, Dyrup, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 06 61 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 05/04 2016

Anders Holmsberg
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Difko Jylland II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. marts 2016

Bestyrelse

Ronny Hviid
formand

Troels Johan Ankerstjerne

Knud Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Jylland II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Jylland II 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 7. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	K/S Difko Jylland II Magnoliavej 12 B Dyrup 5250 Odense SV CVR-nr.: 30 06 61 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
Komplementar	Jylland II ApS Magnoliavej 12 B, Dyrup 5250 Odense SV
Bestyrelse	Ronny Hviid, formand Troels Johan Ankerstjerne Knud Søndergaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 Postboks 399 7400 Herning

Beretning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at eje ejendommene Fælledvej 1, 7600 Struer og Toftegårdsvej 1-3, 6800 Varde samt at udvikle, administrere og udleje ejendommene.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 688.516, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 1.493.881.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommene til dagsværdi med DKK 400.000 og negativt af værdireguleringen af prioritetsgæld til dagsværdi med DKK 61.473.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter		3.174.847	3.286.857
Driftsomkostninger		-27.734	-532.344
Administrationsomkostninger		-174.247	-180.019
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.972.866	2.574.494
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-461.473	-3.312.978
Resultat før finansielle poster		2.511.393	-738.484
Finansielle indtægter	3	218	0
Finansielle omkostninger	4	-1.823.095	-2.190.813
Årets resultat		688.516	-2.929.297
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		688.516	-2.929.297

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		688.516	-2.929.297
		688.516	-2.929.297

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Navne- og stemmerettigheder		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	0	0
Investeringsejendomme		47.300.000	47.700.000
Materielle anlægsaktiver	6	47.300.000	47.700.000
Anlægsaktiver		47.300.000	47.700.000
Andre tilgodehavender		508.996	1.023.996
Tilgodehavender		508.996	1.023.996
Omsætningsaktiver		508.996	1.023.996
Aktiver		47.808.996	48.723.996

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kontant andel af stamkapitalen		10.197.360	10.197.360
Overført resultat		-8.703.479	-9.391.995
Egenkapital	7	1.493.881	805.365
Gæld til realkreditinstitutter		30.446.408	30.715.813
Deposita		60.600	60.600
Anden langfristet gæld		206.620	249.367
Langfristede gældsforpligtelser	8	30.713.628	31.025.780
Gæld til realkreditinstitutter	8	330.879	328.877
Kassekredit		14.768.881	15.616.714
Øvrige gældsforpligtelser		501.727	947.260
Kortfristede gældsforpligtelser		15.601.487	16.892.851
Gældsforpligtelser		46.315.115	47.918.631
Passiver		47.808.996	48.723.996
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der forsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31 december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse 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 er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 7,25% og 6,75% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i note 6.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes 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 realkreditlån og kassekredit er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendom	-400.000	-3.500.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	-61.473	212.736
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	0	-25.714
	-461.473	-3.312.978
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	218	0
	218	0
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.823.095	2.190.813
	1.823.095	2.190.813
5 Immaterielle anlægsaktiver		
		Navne- og stemmerettighe der
		DKK
Kostpris 1. januar		180.000
Afgang i årets løb		-180.000
Kostpris 31. december		0
Ned- og afskrivninger 1. januar		180.000
Årets afskrivninger på afhændede aktiver		-180.000
Ned- og afskrivninger 31. december		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		0

Noter til årsrapporten

6 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	59.994.644
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>59.994.644</u>
Værdireguleringer 1. januar	-12.294.644
Årets værdireguleringer	<u>-400.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-12.694.644</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>47.300.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % - 7,00 % og 7,00 % - 7,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til henholdsvis 6,75 % og 7,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25 % DKK</u>	<u>Basis DKK</u>	<u>0,25 % DKK</u>
Afkastprocent	<u>6,75</u>	<u>7,00</u>	<u>7,25</u>
Dagsværdi	<u>49.100.000</u>	<u>47.300.000</u>	<u>45.700.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.800.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.600.000</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapitalen DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.197.360	-9.391.995	805.365
Årets resultat	0	688.516	688.516
Egenkapital 31. december	10.197.360	-8.703.479	1.493.881

Den hertil svarende stamkapital udgør 90 kommanditistanparter a 113.304 kr., i alt 10.197.360 kr.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	24.374.625	25.643.439
Mellem 1 og 5 år	6.071.783	5.072.374
Langfristet del	30.446.408	30.715.813
Inden for 1 år	330.879	328.877
	30.777.287	31.044.690
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	60.600	60.600
Langfristet del	60.600	60.600
Inden for 1 år	0	0
	60.600	60.600
Anden langfristet gæld		
Mellem 1 og 5 år	206.620	249.367
Langfristet del	206.620	249.367
Inden for 1 år	0	0
	206.620	249.367

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og kassekredit:		
Tilgodehavende kommanditistindskud	508.996	1.023.996
Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	52.815.000	52.815.000
Rettigheder i henhold til lejekontrakter		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Difko Jylland II for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at 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 tilbageførsler som følge 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

I Driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede navnerettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Navnerettigheder afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Navnerettigheder er restafskrevet i 2014.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi.

Ændring af dagsværdien af prioritetsgælden og finanslån indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.