

K/S Difko Sønderborg I

Merkurvej 1K, 7 sal, 7400 Herning

CVR-nr. 30 06 61 62

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. marts 2019

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

K/S Difko Sønderborg I
Merkurvej 1K, 7 sal
7400 Herning
CVR-nr.: 30 06 61 62
Hjemstedskommune: Herning
13. regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Selskabets komplementar

Kodif Sønderborg I ApS

Bestyrelse

Poul Christensen, formand
Ole Thisted
Henning Foldager

Direktion

Henning Foldager

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Difko Sønderborg 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.

Herning, den 28. februar 2019

Komplementarens direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Poul Christensen
formand

Ole Thisted

Henning Foldager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Difko Sønderborg I

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Sønderborg I for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet - 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 28. februar 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
mne32205

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

Lejeren af selskabets ejendom opsagde lejeaftalen til ophør 31. december 2018. Ledelsen forsøgte i årets løb uden held at finde ny lejer til drift af hotellet. Selskabet har derfor i stedet primo januar 2019 overtaget driftsselskabet Hotel Sønderborg Strand a-s, hvorfor den fremtidige lejeindtægt er driftsafhængig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.777.119 kr.

Egenkapitalen udgør 30.532.608 kr. pr. 31. december 2018.

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 med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af materielle anlægsaktiver som følge af at selskabet via dattervirksomheden Sønderborg Strandhotel P/S har overtaget driften af hotellet. Ejendommen er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og ejendommen måles til en kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2017. Efterfølgende afskrives ejendommen i overensstemmelse med ejendommens forventede brugstid. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal. Ændringen har medført en reduktion af årets resultat med DKK 1.268.000 svarende til årets afskrivninger på ejendommen. Den samlede balancesum og egenkapitalen pr. 31. december 2018 er tilsvarende reduceret med DKK 1.268.000.

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:

Bruttoresultat

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

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

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 aktiverens forventede brugstid på grundlag af kostpris.

-Navnerettigheder	7 år
-------------------	------

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Hotel 50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

	Note	2018	2017
Bruttoresultat		4.592.142	4.732.879
Af- og nedskrivninger	2	-1.268.000	-1.000.000
Resultat af ordinær primær drift		3.324.142	3.732.879
Finansielle indtægter		39.090	39.090
Finansielle omkostninger		-586.113	-664.314
Årets resultat		2.777.119	3.107.655
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		2.777.119	3.107.655
		2.777.119	3.107.655

Balance

	Note	2018	2017
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Ejendom	4	62.132.000	63.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		62.132.000	63.400.000
Anlægsaktiver i alt		62.132.000	63.400.000
Debitorer		2.550	5.874
Tilgodehavende investorindskud	5	40.000	280.000
Andre tilgodehavender		24.248	5.750
Likvide beholdninger		1.464.235	1.104.778
Omsætningsaktiver i alt		1.531.033	1.396.402
Aktiver i alt		63.663.033	64.796.402
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	6	16.760.000	16.760.000
Overført resultat	7	13.772.608	10.995.489
Egenkapital i alt		30.532.608	27.755.489
Gæld til kreditinstitutter	8	28.014.815	32.121.806
Anden gæld, langfristet	9	424.427	414.884
Langfristede gældsforpligtelser i alt		28.439.242	32.536.690
Kortfristet del af langfristet gæld	8	4.067.901	4.216.958
Kreditorer		142.125	16.250
Øvrige gældsforpligtelser		481.157	271.015
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.691.183	4.504.223
Gældsforpligtelser i alt		33.130.425	37.040.913
Passiver i alt		63.663.033	64.796.402
Pantsætninger og eventualforpligtelser	10		

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.

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.

Renterisici

Selskabets lån skal rentefastsættes inden for 3 år.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Værdiregulering af ejendom		-1.000.000
Årets afskrivning	-1.268.000	
	<u>-1.268.000</u>	<u>-1.000.000</u>
3 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
Afskrivning 31.12.	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
4 Ejendom		
Kostpris 01.01	73.481.940	73.481.940
Kostpris 31.12.	<u>73.481.940</u>	<u>73.481.940</u>
Af- og nedskrivninger 01.01.	-10.081.940	-9.081.940
Årets værdiregulering	0	-1.000.000
Af- og nedskrivninger	-1.268.000	0
Af- og nedskrivninger 31.12.	<u>-11.349.940</u>	<u>-10.081.940</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>62.132.000</u>	<u>63.400.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		7,75%
5 Tilgodehavende investorindskud		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	40.000	280.000
	<u>40.000</u>	<u>280.000</u>
I det kommende år forfalder 40.000 kr. til investorbetaling		
6 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	16.760.000	16.760.000
Saldo 31.12.	<u>16.760.000</u>	<u>16.760.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 300.000 kr.	<u>30.000.000</u>	

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7 Overført resultat		
Saldo 01.01.	10.995.489	7.887.834
Overført, jf. resultatdisponeringen	2.777.119	3.107.655
	<u>13.772.608</u>	<u>10.995.489</u>
8 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	32.082.716	36.338.764
	<u>32.082.716</u>	<u>36.338.764</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-4.067.901	-4.216.958
	<u>28.014.815</u>	<u>32.121.806</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>20.771.102</u>	<u>22.424.076</u>
9 Anden gæld, langfristet		
Lån stillet af Kodif Sønderborg I ApS, hvorfra det forrentes med 2% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Difko Sønderborg I ophører som selskab.		
10 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Tilgodehavende kommanditistindskud	40.000	280.000
	<u>40.000</u>	<u>280.000</u>
2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	122.000.000	122.000.000
	<u>122.000.000</u>	<u>122.000.000</u>
3. 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Henning Foldager

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2019-02-25 13:44:57Z

NEM ID 

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2019-02-25 13:44:57Z

NEM ID 

Poul Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-041758836314

IP: 85.81.xxx.xxx

2019-02-25 14:13:06Z

NEM ID 

Ole Thisted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405251665751

IP: 165.225.xxx.xxx

2019-03-03 15:34:56Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 91.151.xxx.xxx

2019-03-03 16:47:34Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-03-04 08:01:07Z

NEM ID 

PEBmneccubkltummaenthrngjtleNREBIBPXELE77H-1QVEGUDG5-Q7BQAVB3HBEQ0M2D8B8X5

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>

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.”

Henning Foldager

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2019-03-18 14:29:54Z

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 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>