

# K/S Difko Sønderborg I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 30 06 61 62

## Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. marts 2017



---

Dirigent

## 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 Sønderborg I  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro  
CVR-nr.: 30 06 61 62  
Hjemstedskommune: Holstebro  
11. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Selskabets komplementar

Kodif Sønderborg I ApS

### Bestyrelse

Direktør Poul Christensen, formand  
Finansdirektør Ole Thisted  
Senior manager Henning Foldager

### Direktion

Henning Foldager

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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.

Holstebro den 6. marts 2017

### Komplementarens direktion

Henning Foldager

### Bestyrelse

Poul Christensen  
formand

Ole Thisted

Henning Foldager

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Sønderborg I for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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.

### 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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.
- 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 6. marts 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 eje ejendommen Strandvej 1, Sønderborg, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.917.078 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi der udgør 500.000 kr., jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 24.647.834 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 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.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelsen vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelser til årsregnskabsloven og anvendt dagsværdien primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

### 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		4.694.009	4.664.025
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	500.000	419.399
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>5.194.009</b>	<b>5.083.424</b>
Finansielle indtægter		39.142	334
Finansielle omkostninger		-1.316.073	-1.393.302
<b>Årets resultat</b>		<b>3.917.078</b>	<b>3.690.456</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		3.917.078	3.690.456
		<b>3.917.078</b>	<b>3.690.456</b>

**Balance**

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme	4	64.400.000	63.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>64.400.000</b>	<b>63.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>64.400.000</b>	<b>63.900.000</b>
Andre tilgodehavender		718.025	1.320.000
Likvide beholdninger		2.499.528	2.448.421
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.217.553</b>	<b>3.768.421</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>67.617.553</b>	<b>67.668.421</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	5	16.760.000	16.760.000
Overført resultat	6	7.887.834	3.970.756
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>24.647.834</b>	<b>20.730.756</b>
Gæld til kreditinstitutter	7	36.677.854	40.632.968
Anden gæld, langfristet	8	376.336	350.097
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>37.054.190</b>	<b>40.983.065</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	3.910.329	3.963.910
Øvrige gældsforpligtelser		2.005.200	1.990.690
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.915.529</b>	<b>5.954.600</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>42.969.719</b>	<b>46.937.665</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>67.617.553</b>	<b>67.668.421</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	9		

## 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, 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 5 år.

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

### 2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af ejendom  
Værdiregulering af gæld

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	500.000	0
	0	419.399
	<u>500.000</u>	<u>419.399</u>

## Noter

	2016	2015
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Navne- og stemmerettigheder	200.000	200.000
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Afskrivning 01.01	-200.000	-200.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-200.000</b>	<b>-200.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 01.01	73.481.940	73.481.940
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>73.481.940</b>	<b>73.481.940</b>
Værdiregulering 01.01.	-9.581.940	-9.581.940
Årets værdiregulering	500.000	0
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-9.081.940</b>	<b>-9.581.940</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>64.400.000</b>	<b>63.900.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,50%	7,50%

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.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31.12.2016 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.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 4.901.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 74 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 4.827.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 7,50% 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	Egenkapital (kr.)
7,75%	62.300.000	22.547.834
7,50%	64.400.000	24.647.834
7,25%	66.600.000	26.847.834

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.

## Noter

	2016	2015
<b>5 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
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>	
<b>6 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	3.970.756	280.300
Overført, jf. resultatdisponeringen	<u>3.917.078</u>	<u>3.690.456</u>
	<u>7.887.834</u>	<u>3.970.756</u>
<b>7 Gæld til kreditinstitutter</b>		
Gæld til kreditinstitutter	<u>40.588.183</u>	<u>44.596.878</u>
	<u>40.588.183</u>	<u>44.596.878</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-3.910.329</u>	<u>-3.963.910</u>
	<u>36.677.854</u>	<u>40.632.968</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>24.070.731</u>	<u>26.844.185</u>
Nominel restgæld udgør	<u>39.835.705</u>	<u>43.805.310</u>
<b>8 Anden gæld, langfristet</b>		
Lån stillet af Kodif Sønderborg 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 Sønderborg I ophører som selskab.		
<b>9 Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:		
1. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>710.000</u>	
2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<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 registreret, 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: 194.182.239.118

2017-03-30 05:43:30Z

NEM ID 

## Poul Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-041758836314

IP: 85.83.79.161

2017-03-30 07:58:24Z

NEM ID 

## Ole Thisted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405251665751

IP: 165.225.64.66

2017-03-30 14:10:44Z

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2017-03-30 16:06:13Z

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2017-03-31 07:10:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentmanipulation: IP0015-VIMCGU-V8V7G-AF07K-17K8E-A56YH

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>