

K/S Difko Sønderborg I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 30 06 61 62

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2016

Henning Foldager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
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
10 regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Selskabets komplementar

Kodif Sønderborg I ApS

Bestyrelse

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

Direktion

Senior manager Henning Foldager

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 11. februar 2016

Komplementarens direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Poul Christensen
formand

Ole Thisted

Henning Foldager

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Sønderborg I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Sønderborg 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 for 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.

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 11. februar 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 ejendommen Strandvej 1, Sønderborg, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.690.456 kr. mod budgetteret 3.865.000 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør 419.399 kr., jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 20.730.756 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 ejendomsstype 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		4.839.371	4.816.337
Bruttoresultat		4.839.371	4.816.337
Administrationsomkostninger	2	-175.346	-170.386
Resultat før afskrivninger		4.664.025	4.645.951
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	419.399	-1.985.544
Resultat af ordinær primær drift		5.083.424	2.660.407
Andre finansielle indtægter	4	334	149
Finansielle omkostninger	5	-1.393.302	-1.493.638
Årets resultat		3.690.456	1.166.918
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		3.690.456	1.166.918
		3.690.456	1.166.918

Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	6	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendom	7	63.900.000	63.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		63.900.000	63.900.000
Anlægsaktiver i alt		63.900.000	63.900.000
Andre tilgodehavender	9	1.320.000	2.127.431
Likvide beholdninger		2.448.421	1.246.327
Omsætningsaktiver i alt		3.768.421	3.373.758
Aktiver i alt		67.668.421	67.273.758
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	10	16.760.000	16.760.000
Overført resultat	11	3.970.756	280.300
Egenkapital i alt		20.730.756	17.040.300
Gæld til realkreditinstitutter	12	32.982.987	34.666.297
Gæld til banker	13	7.649.981	10.349.981
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	14	350.097	315.672
Langfristede gældsforpligtelser i alt		40.983.065	45.331.950
Gæld til realkreditinstitutter	12	1.263.910	1.236.108
Kortfristet del af langfristet gæld	13	2.700.000	2.700.000
Kassekredit		0	650.134
Øvrige gældsforpligtelser	15	1.990.690	315.266
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.954.600	4.901.508
Gældsforpligtelser i alt		46.937.665	50.233.458
Passiver i alt		67.668.421	67.273.758
Pantsætninger og eventualforpligtelser	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.

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 (kr.)	Egenkapital (kr.)
7,75%	61.800.000	18.630.756
7,50%	63.900.000	20.730.756
7,25%	66.100.000	22.930.756

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 - fortsat

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

Af selskabets lån er 100 pct. variabelt forrentet.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-144.070	-141.245
Administrationsvederlag, ekstraordinært	0	-500
Vederlag Komplementarselskabet	-6.687	-6.026
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.600	-16.300
Bankgebyrer	-1.569	-1.851
Møder og rejser	-6.096	-4.389
Diverse administrationsomkostninger	-324	-75
	<u>-175.346</u>	<u>-170.386</u>
Selskabet har ingen ansatte		
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	0	-2.300.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	419.399	314.456
	<u>419.399</u>	<u>-1.985.544</u>

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, i øvrigt	334	149
Finansielle indtægter i alt	<u>334</u>	<u>149</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-1.157.126	-1.153.648
Renter, finansielle lån	-211.847	-318.054
Renter, lån Komplementarselskabet	-22.679	-19.767
Renteudgifter, kassekredit	-1.650	-2.169
Finansielle omkostninger i alt	<u>-1.393.302</u>	<u>-1.493.638</u>
6 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
Årets afskrivning	0	0
Afskrivning afgang	0	0
Værdiregulering 31.12.	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter - fortsat

	2015	2014
7 Investeringsejendom		
Investeringsejendom		
Købspris	67.162.800	67.162.800
Mæglersalær	4.340.000	4.340.000
Projektomkostninger	668.140	668.140
Advokat - berigtigelse handel	57.000	57.000
Advokat - påtegning prospekt	10.000	10.000
Revisor	73.000	73.000
Øvrige købsomkostninger	249.714	249.714
Tinglysning skøde	421.686	421.686
Tinglysning pantebreve	499.600	499.600
Kostpris 31.12.	73.481.940	73.481.940
Værdiregulering 01.01.	-9.581.940	-7.281.940
Årets værdiregulering	0	-2.300.000
Værdiregulering 31.12.	-9.581.940	-9.581.940
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	63.900.000	63.900.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,50%	7,50%
Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 er 45.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 0 kr.		
8 Driftmidler		
Kostpris	2.000.000	2.000.000
Kostpris 31.12	2.000.000	2.000.000
Afskrivning 01.01	-2.000.000	-2.000.000
Af- og nedskrivninger - 31.12	-2.000.000	-2.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12	0	0

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9 Andre tilgodehavender		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	1.320.000	2.120.000
Mellemregning, lejere	0	7.431
	<u>1.320.000</u>	<u>2.127.431</u>
I det kommende år forfalder 610.000 kr. til investorbetaling		
10 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>	
11 Overført resultat		
Saldo 01.01.	280.300	-886.618
Overført, jf. resultatdisponeringen	3.690.456	1.166.918
	<u>3.970.756</u>	<u>280.300</u>
12 Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 42.000.000 kr,	34.246.897	35.902.405
	<u>34.246.897</u>	<u>35.902.405</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.263.910	-1.236.108
	<u>32.982.987</u>	<u>34.666.297</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>26.844.185</u>	<u>28.225.882</u>
Nominel restgæld udgør	<u>33.455.329</u>	<u>34.691.438</u>

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
13 Gæld til banker		
LMN Finance., opr. 33,1 mio. kr.,	10.349.981	13.049.981
	<u>10.349.981</u>	<u>13.049.981</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.700.000	-2.700.000
	<u>7.649.981</u>	<u>10.349.981</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>449.981</u>
Nominel restgæld udgør	<u>10.349.981</u>	<u>13.049.981</u>
14 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)		
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.		
15 Øvrige gældsforpligtelser		
Skyldig merværdiafgift	285.045	293.012
Revisionshonorar, anslået	15.600	15.300
Mellemregning, lejere	1.690.045	0
Mellemregning Difko Administration A/S	0	47
Øvrige skyldige omkostninger	0	6.907
	<u>1.990.690</u>	<u>315.266</u>
16 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen og Investorkontoen	<u>2.448.421</u>	
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>1.320.000</u>	
3. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>122.000.000</u>	
4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
5. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer.		

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.

Henning Foldager

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 194.182.239.118

16-03-2016 kl. 08:03:46 UTC

NEM ID 

Poul Christensen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-041758836314

IP: 85.83.79.161

16-03-2016 kl. 09:58:03 UTC

NEM ID 

Ole Thisted

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-405251665751

IP: 85.89.237.126

21-03-2016 kl. 11:11:28 UTC

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-173248420535

IP: 83.136.94.45

28-03-2016 kl. 07:53:32 UTC

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.45

29-03-2016 kl. 11:22:31 UTC

NEM ID 

Henning Foldager

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 194.182.239.118

31-03-2016 kl. 06:15:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7V4YJ-XEFS0-S51KU-TC6F6-UT7XD-OG7WT

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>