

K/S Difko Herning II

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 30 08 04 24

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2017

Morten Bay Brødbæk
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 Herning II
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 30 08 04 24
Hjemstedskommune: Holstebro
11. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Selskabets komplementar

Kodif Herning II ApS

Bestyrelse

Trygve Thykjær, formand
Morten Bay Brødbæk

Direktion

Morten Bay Brødbæk

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Difko Herning II.

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 13. februar 2017

Komplementarens direktion

Morten Bay Brødbæk

Bestyrelse

Trygve Thykjær
formand

Morten Bay Brødbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Difko Herning II

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i afsnittet Grundlag for konklusion med forbehold, 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 Herning II for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

Grundlag for konklusion med forbehold

Investeringsjendommen, der i balancen er indregnet med 26.800.000 kr. (afkastprocent 6,50), er efter vores opfattelse indregnet 1.100.000 kr. for højt, idet selskabet anvender en afkastprocent på 6,50 mod et markedsafkast, der efter vores opfattelse udgør mindst 6,75. Som følge heraf er årets resultat og egenkapital indregnet med 1.100.000 kr. for højt.

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 13. februar 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 Tjelevej 26-28, Herning, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.926.670 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og positivt af amortisering til kostpris af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 2.600.000 kr. og 82.871 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 6.564.830 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 videre salg 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>
Bruttofortjeneste		770.709	1.807.286
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	-2.600.000	-3.268.361
Resultat af ordinær primær drift		-1.829.291	-1.461.075
Finansielle indtægter	3	82.871	0
Finansielle omkostninger	4	-1.180.250	-1.248.637
Årets resultat		-2.926.670	-2.709.712
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-2.926.670	-2.709.712
		-2.926.670	-2.709.712

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	5	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendom	6	28.600.000	31.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		28.600.000	31.200.000
Anlægsaktiver i alt		28.600.000	31.200.000
Andre tilgodehavender		1.834.218	3.414.133
Omsætningsaktiver i alt		1.834.218	3.414.133
Aktiver i alt		30.434.218	34.614.133
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	7	9.804.721	9.804.721
Overført resultat	8	-3.239.891	-313.221
Egenkapital i alt		6.564.830	9.491.500
Gæld til kreditinstitutter	9	20.452.420	22.021.590
Anden gæld, langfristet	10	157.160	167.486
Deposita		131.249	129.010
Langfristede gældsforpligtelser i alt		20.740.829	22.318.086
Kortfristet del af langfristet gæld	9	1.486.300	1.468.880
Kassekredit		1.319.924	1.002.584
Øvrige gældsforpligtelser		322.335	333.083
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.128.559	2.804.547
Gældsforpligtelser i alt		23.869.388	25.122.633
Passiver i alt		30.434.218	34.614.133
Pantsætninger og eventualforpligtelser	11		

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.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Værdiregulering af ejendom	-2.600.000	-3.700.000
Værdiregulering af gæld	0	431.639
	<u>-2.600.000</u>	<u>-3.268.361</u>
3 Finansielle indtægter		
Amortisering til kostpris	82.871	0
Finansielle indtægter i alt	<u>82.871</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	-1.180.250	-1.248.637
Finansielle omkostninger i alt	<u>-1.180.250</u>	<u>-1.248.637</u>
5 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	140.000	140.000
Kostpris 31.12.	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>
Afskrivning 01.01	-140.000	-140.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-140.000</u>	<u>-140.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	33.790.150	33.790.150
Kostpris 31.12.	<u>33.790.150</u>	<u>33.790.150</u>
Værdiregulering 01.01.	-2.590.150	1.109.850
Årets værdiregulering	-2.600.000	-3.700.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-5.190.150</u>	<u>-2.590.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>28.600.000</u>	<u>31.200.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	6,50%	6,25%

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. december 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 2.023 .

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 126 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 1.897.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 6,50% 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.)
6,75%	27.500.000	5.464.830
6,50%	28.600.000	6.564.830
6,25%	29.800.000	7.764.830

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	9.804.721	7.704.721
Regulering af kontant andel af stamkapital	0	2.100.000
Saldo 31.12.	<u>9.804.721</u>	<u>9.804.721</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 756 kommanditistanparter a 17.000 kr.	<u>12.852.000</u>	
8 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-313.221	2.396.491
Overført, jf. resultatdisponeringen	-2.926.670	-2.709.712
	<u>-3.239.891</u>	<u>-313.221</u>
9 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	21.938.720	23.490.470
	<u>21.938.720</u>	<u>23.490.470</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.486.300	-1.468.880
	<u>20.452.420</u>	<u>22.021.590</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>14.358.750</u>	<u>15.126.354</u>
Nominel restgæld udgør	<u>20.281.270</u>	<u>21.750.150</u>
10 Anden gæld, langfristet		
Lån stillet af Kodif Herning II 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 Herning II ophører som selskab.		
11 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen (kassekredit)		
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>1.820.066</u>	
3. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>38.050.000</u>	
4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
5. 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.”

ADM - Morten Bay Brødbæk

Direktør

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

2017-03-03 13:30:17Z

NEM ID 

ADM - Morten Bay Brødbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

2017-03-03 13:30:17Z

NEM ID 

Trygve Thykjær

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-496455900486

IP: 94.191.188.160

2017-03-03 15:02:11Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2017-03-03 16:03:39Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2017-03-06 06:57:55Z

NEM ID 

ADM - Morten Bay Brødbæk

Dirigent

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

2017-03-06 07:16:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I6NNY-CDI0T-KE0DB-BXY41-BNQHJ-PPQ3Z

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>