

K/S Difko Herning II

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 30 08 04 24

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2016

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
10. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Selskabets komplementar

Kodif Herning II ApS

Bestyrelse

Trygve Thykjær, formand
Kent Nyborg Olesen
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 2015 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 15. marts 2016

Komplementarens direktion

Morten Bay Brødbæk

Bestyrelse

Trygve Thykjær
formand

Kent Nyborg Olesen

Morten Bay Brødbæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Herning II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Herning II for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Grundlag for konklusion med forbehold

Investeringsejendommen, der i balancen er indregnet med 31.200.000 kr. (afkastprocent 6,25 pct.), er efter vores opfattelse indregnet 2.300.000 kr. for højt, idet selskabet anvender en afkastprocent på 6,25 pct. mod et markedsafkast efter vores opfattelse i en størrelsesorden på 6,75 pct. Som følge heraf er årets resultat og egenkapital indregnet 2.300.000 kr. for højt.

Konklusion

Bortset fra indvirkningerne af det der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver årsregnskabet efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 15. marts 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 Tjelevej 26-28, Herning, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.709.712 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 3.700.000 kr. og 431.639 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 9.491.500 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		2.207.065	2.326.316
Driftsomkostninger	2	-161.394	-143.808
Bruttoresultat		2.045.671	2.182.508
Administrationsomkostninger	3	-238.385	-223.521
Resultat før afskrivninger		1.807.286	1.958.987
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-3.268.361	-1.089.962
Resultat af ordinær primær drift		-1.461.075	869.025
Andre finansielle indtægter	5	0	5
Finansielle omkostninger	6	-1.248.637	-1.327.728
Årets resultat		-2.709.712	-458.698
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-2.709.712	-458.698
		-2.709.712	-458.698

Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	7	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendom	8	31.200.000	34.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt		31.200.000	34.900.000
Anlægsaktiver i alt		31.200.000	34.900.000
Andre tilgodehavender	9	3.414.133	1.985.834
Omsætningsaktiver i alt		3.414.133	1.985.834
Aktiver i alt		34.614.133	36.885.834
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	10	9.804.721	7.704.721
Overført resultat	11	-313.221	2.396.491
Egenkapital i alt		9.491.500	10.101.212
Gæld til realkreditinstitutter	12	19.721.590	20.822.110
Gæld til banker	13	2.300.000	3.100.000
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	14	167.486	154.738
Deposita, gældsforpligtelser		129.010	126.779
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.318.086	24.203.626
Gæld til realkreditinstitutter	12	668.880	621.990
Kortfristet del af langfristet gæld	13	800.000	800.000
Kassekredit		1.002.584	778.772
Øvrige gældsforpligtelser	15	333.083	380.234
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.804.547	2.580.996
Gældsforpligtelser i alt		25.122.633	26.784.622
Passiver i alt		34.614.133	36.885.834
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 ejendommens dagsværdi, udgør 6,25% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Der er mere end almindelig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendom som følge af, at 1.595 kvm. ud af ejendommens samlede lejeareal på 3.182 kvm. er til udlejning

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.)
6,50%	30.000.000	8.291.500
6,25%	31.200.000	9.491.500
6,00%	32.500.000	10.791.500

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.

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.

Noter - fortsat

	2015	2014
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	-20.149	-24.943
Vedligeholdelse	-75.534	-85.268
Forbrugsafgifter	-25.254	0
Asset Management	0	-20.000
Udlejningsomkostninger	-29.526	0
Diverse	-10.931	-13.597
	-161.394	-143.808
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-202.280	-198.314
Administrationsvederlag, ekstraordinært	-9.000	0
Vederlag Komplementarselskabet	-2.852	-2.809
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.600	-16.300
Porto m.v.	-1.260	-441
Bankgebyrer	-2.735	-3.090
Møder og rejser	-1.799	-100
Diverse administrationsomkostninger	-1.859	-2.467
	-238.385	-223.521
Selskabet har ingen ansatte		
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-3.700.000	0
Værdiregulering af prioritetsgæld	431.639	-1.089.962
	-3.268.361	-1.089.962
5 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	0	5
Finansielle indtægter i alt	0	5
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-1.009.596	-1.012.272
Renter, finanslån	-222.791	-284.768
Renter, lån Komplementarselskabet	-8.331	-10.022
Renteudgifter, kassekredit	-10.801	-20.666
Konstaterede dividende på kommanditistilgodehavender	2.882	0
Finansielle omkostninger i alt	-1.248.637	-1.327.728

Noter - fortsat

	2015	2014
7		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	140.000	140.000
Kostpris 31.12.	140.000	140.000
Afskrivning 01.01	-140.000	-140.000
Værdiregulering 31.12.	-140.000	-140.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	0
8		
Investeringsjendom		
Købspris	31.751.000	31.751.000
Mæglersalær	1.177.525	1.177.525
Projektomkostninger	273.725	273.725
Advokat - berigtigelse handel	57.000	57.000
Advokat - påtegning prospekt	10.000	10.000
Revisor	73.000	73.000
Øvrige købsomkostninger	2.400	2.400
Tinglysning skøde	96.000	96.000
Tinglysning pantebreve	199.500	199.500
Øvrige låneomkostninger	150.000	150.000
Kostpris 31.12.	33.790.150	33.790.150
Værdiregulering 01.01.	1.109.850	1.109.850
Årets værdiregulering	-3.700.000	0
Værdiregulering 31.12.	-2.590.150	1.109.850
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	31.200.000	34.900.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	6,25%	6,25%
Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 er 8.150.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.800.000 kr.		
9		
Andre tilgodehavender		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	3.410.025	1.970.013
Debitorer	130.851	133.564
Hensat til tab investor	-126.743	-126.743
Øvrige tilgodehavender	0	9.000
	3.414.133	1.985.834

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
10 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	7.704.721	7.444.721
Regulering af kontant andel af stamkapital	2.100.000	260.000
Saldo 31.12.	<u>9.804.721</u>	<u>7.704.721</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 756 kommanditistanparter a 17.000 kr.	<u>12.852.000</u>	
I det kommende år forfalder 1.590.000 kr. til investorbetaling		
11 Overført resultat		
Saldo 01.01.	2.396.491	2.855.189
Overført, jf. resultatdisponeringen	-2.709.712	-458.698
	<u>-313.221</u>	<u>2.396.491</u>
12 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, opr. 19.050.000 kr.	17.119.115	17.987.076
Realkredit Danmark, opr. 4.000.000 kr.	3.271.355	3.457.023
	<u>20.390.470</u>	<u>21.444.100</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-668.880	-621.990
	<u>19.721.590</u>	<u>20.822.110</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>15.126.354</u>	<u>15.839.603</u>
Nominel restgæld udgør	<u>18.650.150</u>	<u>19.272.140</u>
13 Gæld til banker		
Sparekassen Kronjylland - Erhvervslån	3.100.000	3.900.000
	<u>3.100.000</u>	<u>3.900.000</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-800.000	-800.000
	<u>2.300.000</u>	<u>3.100.000</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld udgør	<u>3.100.000</u>	<u>3.900.000</u>

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
14		
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)		
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.		
15		
Øvrige gældsforpligtelser		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	20.000	20.000
Skyldig merværdiafgift	202.840	257.640
Revisionshonorar, anslået	15.600	15.300
Mellemregning, lejere	13.944	26.576
Øvrige skyldige omkostninger	80.699	60.718
	<u>333.083</u>	<u>380.234</u>
16		
Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen (kassekredit)		
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>3.410.025</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.		