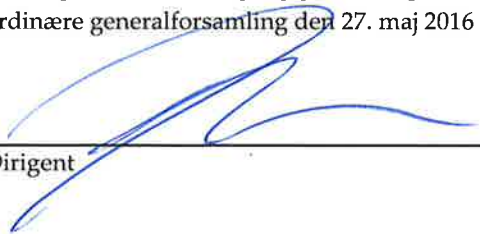


A/S Difko Berlin II
under frivillig likvidation
Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
CVR nr. 30 69 08 34

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. maj 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Likvidators påtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Likvidators beretning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko Berlin II under frivillig likvidation
Sønderlandsagade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 30690834
Hjemstedskommune: Holstebro
9. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Likvidator

Jens Tange Møllmann
Chefanalytiker, Difko Administration A/S

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Likvidators påtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for A/S Difko Berlin II under frivillig likvidation.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Likvidators beretning indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. maj 2016.



Jens Tange Møhlmann
Likvidator

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærene i A/S Difko Berlin II under frivillig likvidation

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko Berlin II under frivillig likvidation 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 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.

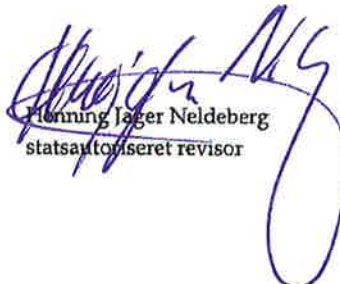
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 27. maj 2016.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31


Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor


Perning Jøger Neldeberg
statsautoriseret revisor

Likvidators beretning

Aktivitet

Selskabets ejendom blev solgt den 30. juni 2015.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på DKK 13.087.603, hvilket væsentligst skyldes salg af ejendom.

Likvidator anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør DKK 24.804.073 pr. 31. december 2015.

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

Likvidator forventer i det kommende år at likvidere selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk 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 tilbageførsler som følge 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 retlig 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.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle og udskudte skat. Den aktuelle skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25.

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme 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 investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Kreditorer indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Kreditorer omfatter skyldige beløb til leverandører af vare- og tjenesteydelser m.v. samt gældsforpligtelser til offentlige myndigheder, som er skyldige på statustidspunktet.

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse/Gewinn- und Verlustrechnung

		Note	2015	2014
Lejeindtægter	<i>Mieterträge</i>		2.499.980	4.773.275
Driftsomkostninger	<i>Betriebskosten</i>	2	-357.105	-695.907
Bruttoresultat	<i>Nettomiete</i>		2.142.875	4.077.368
Administrationsomkostninger	<i>Verwaltungskosten</i>	3	-534.214	-550.364
Resultat før afskrivninger	<i>Ergebnis vor Abschreibung und Finanzierung</i>		1.608.661	3.527.005
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<i>Wertregulierung Investitionsimmobilien netto</i>	4	12.580.809	3.459.533
Resultat før finansiering	<i>Ergebnis vor Finanzierung</i>		14.189.470	6.986.537
Finansielle indtægter	<i>Finanzielle Erträge</i>	5	229.954	459
Finansielle omkostninger	<i>Finanzielle Kosten</i>	6	-1.351.324	-2.344.639
Resultat før skat	<i>Ergebnis vor Steuer</i>		13.068.101	4.642.357
Skat af årets resultat	<i>Steuer von Jahresgewinn</i>		19.502	-3.989
Årets resultat	<i>Jahresgewinn</i>		13.087.603	4.638.368
Forslag til resultatdisponering:	<i>Vorschlag für die Gewinnverteilung</i>			
Overført resultat	<i>Übertrag Jahresgewinn</i>		13.087.603	4.638.368
			13.087.603	4.638.368

Balance/Balanz

		<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver	Aktiva			
Navne- og stemmerettigheder	<i>Namens und Stimmrechte</i>	7	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	Summe Immaterielle Vermögensgegenstände		0	0
Investeringsejendom	<i>Investitionsimmobilien</i>	8	0	75.552.540
Materielle anlægsaktiver i alt	Summe Sachanlagen		0	75.552.540
Anlægsaktiver i alt	Summe Anlagevermögen		0	75.552.540
Andre tilgodehavender	<i>Andere guthaben</i>	9	29.972	111.671
Tilgodehavende i tilknyttet virksomhed			12.131.196	0
Likvide beholdninger	<i>Zahlungsmittel</i>		12.817.671	2.059.668
Omsætningsaktiver i alt	Summe Umsatzaktiva		24.978.839	2.171.340
Aktiver i alt	Summe Aktiva		24.978.839	77.723.880

Balance/Balanz

		<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver	Passiva			
Stamkapital	<i>Grundkapital</i>	10	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	<i>Übertrag Jahresgewinn</i>	11	20.804.073	7.716.470
Egenkapital i alt	<i>Summe Eigenkapital</i>		24.804.073	11.716.470
Prioritetsgæld	<i>Hypothekenschuld</i>	12	0	63.565.787
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<i>Summe Langfristige Verbindlichkeiten</i>		0	63.565.787
Prioritetsgæld	<i>Hypothekenschuld</i>	12	0	952.781
Anden gæld	<i>Andere verbindlichkeiten</i>	13	174.766	1.488.841
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<i>Summekurzfristige Verbindlichkeiten</i>		174.766	2.441.622
Gældsforpligtelser i alt	<i>Summe Verbindlichkeiten</i>		174.766	66.007.410
Passiver i alt	<i>Summe Passiva</i>		24.978.839	77.723.880
Pantsætninger, eventualforpligtelser, kontraktlige forpligtelser samt ejerforhold fremgår af side 22-23.	<i>Die Verpfändungen, Eventualverbindlichkeiten, Vertragliche Verpflichtungen und Eigentum sind auf S. 22 -23 aufgelistet.</i>			

Noter

Anhang zum Geschäftsbericht

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ejendommen er solgt pr. 30. juni 2015. Die Immobilie wurde am 30. Juni 2015 verkauft.

		2015	2014
2 Driftsomkostninger	Betriebskosten		
Vedligeholdelse, øvrige driftsomkostninger m.v.	Instandhaltung, verschiedene Betriebskosten u.z.w.	-271.218	-533.634
Udlejers andel af fællesomkostninger	Vermieter, Anteil Gemeinkosten	-63.745	-104.151
Hensat til tab på lejere	Rückstellung für Verluste	0	0
Udlejningsomkostninger	Mietpreise	-22.142	-58.122
		-357.105	-695.907
3 Administrationsomkostninger	Verwaltungskosten		
Administrationsvederlag	Verwaltungsvergütung	-208.384	-204.681
Vederlag ejendomsadministrator	Vergütung des Hauseverwalters	-229.685	-230.713
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	Wirtschaftsprüfung und andere Buchführungsassistenz	-72.653	-75.819
Advokatbistand	Kosten Rechtsanwalt	-6.157	-1.443
Diverse	Andere Verwaltungskosten	-13.410	-33.378
Bankgebyrer	Bankgebühren u.z.w.	-3.925	-4.329
		-534.214	-550.364
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	Wertregulierung, Investitionsimmobilien netto		
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	Abschreibung Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-19.137
Værdiregulering af ejendom	Wertregulierung vom Gebäude	12.580.809	3.051.876
Værdiregulering gæld	Wertregulierung vom Darlehen		426.794
		12.580.809	3.459.533

Noter - fortsat

		2015	2014
5	Finansielle indtægter		
	<i>Finanzielle Erträge</i>		
	Renteindtægter, banker	12	126
	Udlån Difko Invest A/S	131.196	0
	Øvrige valutakursreguleringer	98.746	333
		229.954	459
6	Finansielle omkostninger		
	<i>Finanzielle Kosten</i>		
	Renteudgift, prioritetsgæld	-1.309.398	-2.271.931
	Mellemregning Difko Invest A/S	-41.926	-72.707
		-1.351.324	-2.344.639
7	Navne og stemmerettigheder		
	<i>Namens- und Stimmrechte</i>		
	Kostpris 01.01.	236.410	236.410
	Kostpris 31.12.	236.410	236.410
	Af- og nedskrivninger 01.01.	-236.410	-217.273
	Årets afskrivninger	0	-19.137
	Afskrivninger 31.12.	-236.410	-236.410
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	0

Noter - fortsat

		2015	2014
8	Materielle anlægsaktiver		
	<i>Investeringsejendom</i>		
	<i>Investitionsimmobilien</i>		
	Købspris	76.520.387	76.520.387
	Kaufpreis		
	Købermægler m.v.	8.543.646	8.543.646
	Maklergebühren etc.		
	Advokat og revisor	546.293	546.293
	Rechtsanwalt etc.		
	Erhvervelsesskat	3.444.278	3.444.278
	Grunderwerbsteuer		
	Øvrige købsomkostninger	1.171.379	1.171.379
	Andere Anschaffungskosten		
	Kostpris 31.12	90.225.983	90.225.983
	Kostenpreis 31.12.		
	Værdiregulering 01.01.	-14.673.443	-17.562.661
	Wertregulierung 01.01.		
	Årets værdiregulering	-75.552.540	3.051.876
	Wertregulierung		
	Teknisk valutakursregulering	0	-162.658
	Technish Wechselkursregulierung		
	Værdiregulering 31.12	-90.225.983	-14.673.443
	Wertregulierung 31.12.		
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	0	75.552.540
	Bestand 31.12.		
9	Andre tilgodehavender		
	<i>Andere Guthaben</i>		
	Tilgodehavende leje	0	69.946
	Guthaben Miete		
	Tilgodehavende tysk moms	23.840	0
	Guthaben deutsche Steuern		
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.149
	Abgrenzung		
	Øvrige tilgodehavender	6.132	36.576
	Andere Guthaben		
		29.972	111.671

Noter - fortsat

		2015	2014
10	Stamkapital	Grundkapital	
	Aktiekapital	4.000.000	4.000.000
	Saldo 31.12	4.000.000	4.000.000
	Aktiekapitalen er fordelt på 4000 aktier a 1000 kr.	Das Grundkapital is auf 4000 Aktien zu 1000 kr. verteilt.	
11	Overført resultat	Übertrag Jahresgewinn	
	Saldo 01.01.	7.716.470	3.049.631
	Overført, jf. resultatdisponeringen	13.087.603	4.638.368
	Kursreguleringer	0	28.471
		20.804.073	7.716.470
12	Prioritetsgæld	Hypothekensschuld	
	Aareal Bank EUR 7.942.500	0	64.518.568
		0	64.518.568
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	952.781
		0	63.565.787
	Efter 5 år eller senere forfalder	0	0
	Nominel restgæld udgør	0	59.120.793

Noter - fortsat

		2015	2014
13 Anden gæld	<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Skyldig revision	<i>Offene Steuerprüfung</i>	58.710	58.662
Skyldig tysk moms	<i>Offene deutsche Steuern</i>	0	15.525
Mellemregning Difko Invest A/S	<i>Zwischenrechnung Difko Invest A/S</i>	0	1.102.275
Forudbetalt leje og depositum	<i>Abgrenzung</i>	0	66.485
Skyldig i øvrigt	<i>Weitere Schulden</i>	116.056	245.895
		174.766	1.488.841

14 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Ingen.

15 Ejerforhold

Disse aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Difko Asset A/S, Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

FMKMT Invest ApS, Vindegårdsvej 11, 4632 Bjæverskov

V.B. Invest Odense ApS, Nils Erlings Allé 21, 5250 Odense SV