

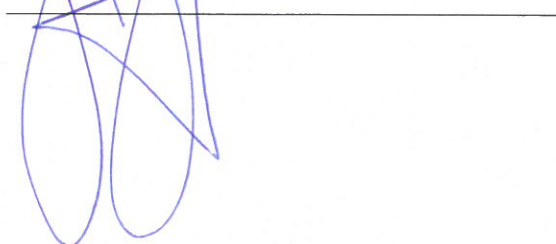
A/S Difko ValueBuilding II

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
CVR nr. 34 89 97 62

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 29. april 2016.

Dirigent:
Kim Kassow Feldt



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pantsætninger og ejerforhold	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko ValueBuilding II
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 34 89 97 62
Hjemstedskommune: Holstebro
3. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Kim Kassow Feldt

Bestyrelse

Per Buhl Nielsen, formand
Jens Fibiger-Henriksen
Kasper Holch Kragelund
Jørn Elkjær-Holm

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower
Værkmestergade 2
8000 Århus C
CVR nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Difko ValueBuilding II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

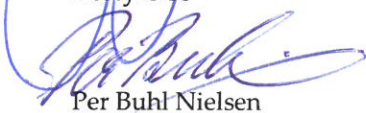
Holstebro, den 18. marts 2016.

Direktion



Kim Kassow Feldt

Bestyrelse



Per Buhl Nielsen
formand



Jens Fibiger-Henriksen



Kasper Holch Kragelund

Jørn Elkjær-Holm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Difko ValueBuilding II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko ValueBuilding II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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.

Århus, den 18. marts 2016.

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Torben Aunbøl
statsautoriseret revisor
CVR nr. 33 96 35 56



Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at købe, eje og administrere tyske ejendomskommanditanparter direkte og udøve virksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på DKK 782.647.

Egenkapitalen udgør DKK 26.386.413 pr. 31. december 2015.

Generelt har kursen på ValueBuilding-anparter vist en stigende tendens.

Årets resultat svarer til budget og anses som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Fremtiden

Selskabet forventer positiv udvikling i de kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er som følger:

Generelt

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 tidligere begivenhed har 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter udlodninger fra kapitalandele. Udlodninger indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udlodningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorarer til selskabets bestyrelse.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster. Årets skattepligtige indkomster omfatter henholdsvis skattepligtig indkomst i Tyskland for tyske kapitalandele og skattepligtig indkomst i Danmark for selskabet.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige danske underskud, indregnes ikke i balancen, idet fremførselsberettigede underskud ikke forventes at kunne udnyttes.

Selskabet er ikke underlagt international sambeskatning med kapitalandelene i Tyskland.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede navnerettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på grundlag af kostpris.

- Navnerettigheder 7 år

Der foretages nedskrivningstest på navnerettigheder, såfremt der er indikationer for værdifald. Navnerettigheden nedskrives til det højeste af navnerettighedens kapitalværdi og nettosalgspris (genvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele (anparter) i tyske kommanditselskaber måles til amortiseret kostpris inklusiv købs- og overdragelsesomkostninger, idet kapitalandelene forventes beholdt til udløb. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	1	1.366.703	1.133.362
Andre eksterne omkostninger	2	(292.550)	(295.401)
Personaleomkostninger	3	(54.212)	(55.498)
Resultat før afskrivninger og finansiering		1.019.941	782.463
Afskrivninger	6	(21.429)	(21.429)
Resultat før finansiering		998.512	761.034
Finansielle indtægter	4	416	13.933
Resultat før skat		998.928	774.967
Skat af årets resultat	5	(216.281)	(179.355)
Årets resultat		782.647	595.612
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		782.647	595.612
		782.647	595.612

Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
AKTIVER			
Navne- og stemmerettigheder	6	85.713	107.142
Immaterielle anlægsaktiver i alt		<u>85.713</u>	<u>107.142</u>
Andre kapitalandele	7	26.244.150	25.142.779
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>26.244.150</u>	<u>25.142.779</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.329.863</u>	<u>25.249.921</u>
Likvide beholdninger	8	528.308	670.713
Omsætningsaktiver i alt		<u>528.308</u>	<u>670.713</u>
AKTIVER i alt		<u>26.858.171</u>	<u>25.920.634</u>

Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PASSIVER			
Aktiekapital		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		1.386.413	603.766
Egenkapital i alt	9	<u>26.386.413</u>	<u>25.603.766</u>
Udskudt skat		98.622	19.378
Hensatte forpligtelser		<u>98.622</u>	<u>19.378</u>
Beregnet selskabsskat		281.541	199.743
Øvrige gældsforpligtelser	10	91.595	97.747
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>373.136</u>	<u>297.490</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>373.136</u>	<u>297.490</u>
PASSIVER i alt		<u>26.858.171</u>	<u>25.920.634</u>

Pantsætninger, eventualforpligtelser og ejerforhold er vist på side 14.

Eventualforpligtelser og ejerforhold

Pantsætninger

Ingen

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på tyske ejendomsanparter.

Ejerforhold

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

Michigan Invest ApS, 3480 Fredensborg

Kasper Kragelund Holding ApS, 8900 Randers C

Elkjaerholm Invest ApS, 7400 Herning

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Nettoomsætning		
Udlodning fra kapitalandele	1.366.703	1.133.362
	<u>1.366.703</u>	<u>1.133.362</u>
2 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsvederlag og forvaltningshonorar	(234.090)	(229.500)
Revisions- og advokatomkostninger	(37.961)	(35.498)
Diverse administrationsomkostninger	(20.499)	(30.403)
	<u>(292.550)</u>	<u>(295.401)</u>
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	(50.000)	(50.000)
Diverse omkostninger	(4.212)	(5.498)
	<u>(54.212)</u>	<u>(55.498)</u>
4 Finansielle indtægter		
Bankrenter	416	13.933
	<u>416</u>	<u>13.933</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat	(216.281)	(179.355)
	<u>(216.281)</u>	<u>(179.355)</u>

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Navne- og stemmerettigheder		
Kostpris 01.01.	150.000	150.000
Kostpris 31.12.	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Af- og nedskrivninger 01.01.	(42.858)	(21.429)
Årets afskrivninger	(21.429)	(21.429)
Afskrivninger 31.12.	<u>(64.287)</u>	<u>(42.858)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>85.713</u>	<u>107.142</u>
7 Andre kapitalandele (anparter)		
Kostpris 01.01.	25.142.779	14.698.790
Årets tilgang	1.101.371	10.443.989
Kostpris 31.12.	<u>26.244.150</u>	<u>25.142.779</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>26.244.150</u>	<u>25.142.779</u>
Anparters dagsværdi		
Porteføljens dagsværdi (EUR)	3.765.005	3.342.880
Porteføljens dagsværdi (DKK)	28.096.346	24.883.059
Kurtage, 4,50 %	(1.264.336)	(1.119.738)
	<u>26.832.010</u>	<u>23.763.321</u>

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8 Likvide beholdninger		
Jyske Bank	528.308	670.713
	<u>528.308</u>	<u>670.713</u>
9 Egenkapital		
	Aktiekapital	Overført resultat
		I alt
Saldo 01.01.2015	25.000.000	603.766
Årets resultat		782.647
Saldo 31.12.2015	<u>25.000.000</u>	<u>1.386.413</u>
		<u>26.386.413</u>
10 Øvrige gældsforpligtelser		
Skyldig revision	40.345	45.500
Skyldigt bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Skyldigt i øvrigt	1.250	2.247
	<u>91.595</u>	<u>97.747</u>