

A/S Difko ValueBuilding II

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28. april 2017.

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
4. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. marts 2017.

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko ValueBuilding II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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 årsregnskabet. 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.

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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:

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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 årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aarhus, den 24. marts 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 96 35 56

Torben Aunbøl
statsautoriseret revisor

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 814.775.

Egenkapitalen udgør DKK 27.201.188 pr. 31. december 2016.

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, som er uændret i forhold til sidste år, 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

	Note	2016	2015
Nettoomsætning	1	1.414.647	1.366.703
Andre eksterne omkostninger	2	-301.735	-292.550
Personaleomkostninger	3	-52.817	-54.212
Resultat før afskrivninger og finansiering		1.060.095	1.019.941
Afskrivninger	7	-21.429	-21.429
Resultat før finansiering		1.038.666	998.512
Finansielle indtægter	4	0	416
Finansielle omkostninger	5	-23	0
Resultat før skat		1.038.643	998.928
Skat af årets resultat	6	-223.868	-216.281
Årets resultat		814.775	782.647
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		814.775	782.647
		814.775	782.647

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
AKTIVER			
Navne- og stemmerettigheder	7	64.284	85.713
Immaterielle anlægsaktiver i alt		<u>64.284</u>	<u>85.713</u>
Andre kapitalandele	8	27.404.765	26.244.150
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>27.404.765</u>	<u>26.244.150</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.469.049</u>	<u>26.329.863</u>
Likvide beholdninger	9	95.762	528.308
Omsætningsaktiver i alt		<u>95.762</u>	<u>528.308</u>
AKTIVER i alt		<u>27.564.811</u>	<u>26.858.171</u>

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASSIVER			
Aktiekapital		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		2.201.188	1.386.413
Egenkapital i alt	10	<u>27.201.188</u>	<u>26.386.413</u>
Udskudt skat		235.927	98.622
Hensatte forpligtelser		<u>235.927</u>	<u>98.622</u>
Beregnet selskabsskat		34.636	281.541
Øvrige gældsforpligtelser	11	93.060	91.595
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>127.696</u>	<u>373.136</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>127.696</u>	<u>373.136</u>
PASSIVER i alt		<u>27.564.811</u>	<u>26.858.171</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

	2016	2015
1 Nettoomsætning		
Udlodning fra kapitalandele	1.414.647	1.366.703
	<u>1.414.647</u>	<u>1.366.703</u>
2 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsvederlag og forvaltningshonorar	-238.772	-234.090
Revisions- og advokatomkostninger	-41.062	-37.961
Diverse administrationsomkostninger	-21.901	-20.499
	<u>-301.735</u>	<u>-292.550</u>
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	-50.000	-50.000
Diverse omkostninger	-2.817	-4.212
	<u>-52.817</u>	<u>-54.212</u>
4 Finansielle indtægter		
Bankrenter	0	416
	<u>0</u>	<u>416</u>
5 Finansielle omkostninger		
Bankrenter	-23	0
	<u>-23</u>	<u>0</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat	-223.868	-216.281
	<u>-223.868</u>	<u>-216.281</u>

Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7 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.	-64.287	-42.858
Årets afskrivninger	-21.429	-21.429
Afskrivninger 31.12.	<u>-85.716</u>	<u>-64.287</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>64.284</u>	<u>85.713</u>
8 Andre kapitalandele (anparter)		
Kostpris 01.01.	26.244.150	25.142.779
Årets tilgang	1.160.615	1.101.371
Kostpris 31.12.	<u>27.404.765</u>	<u>26.244.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>27.404.765</u>	<u>26.244.150</u>
Anparters dagsværdi		
Porteføljens dagsværdi (EUR)	4.331.380	3.765.005
Porteføljens dagsværdi (DKK)	32.201.211	28.096.346
Kurtage, 4,50 %	-1.449.054	-1.264.336
	<u>30.752.156</u>	<u>26.832.010</u>

Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9 Likvide beholdninger		
Jyske Bank	95.762	528.308
	<u>95.762</u>	<u>528.308</u>

10 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo 01.01.2016	25.000.000	1.386.413	26.386.413
Årets resultat		814.775	814.775
Saldo 31.12.2016	<u>25.000.000</u>	<u>2.201.188</u>	<u>27.201.188</u>

11 Øvrige gældsforpligtelser

Skyldig revision	41.810	40.345
Skyldigt bestyrelsesonorar	50.000	50.000
Skyldigt i øvrigt	1.250	1.250
	<u>93.060</u>	<u>91.595</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Kassow Feldt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-697263532786

IP: 85.191.99.154

2017-03-30 09:58:10Z

NEM ID 

Jørn Elkjær-Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-407611515063

IP: 185.69.116.108

2017-03-30 10:04:05Z

NEM ID 

Per Buhl Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-563641960281

IP: 85.191.91.230

2017-03-30 12:39:39Z

NEM ID 

Jens Fibiger-Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-408140062805

IP: 195.184.103.4

2017-03-31 11:05:06Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-381624949255

IP: 49.48.55.88

2017-04-04 07:18:23Z

NEM ID 

Torben Aunbøl

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-771513158502

IP: 83.151.131.196

2017-04-04 08:35:55Z

NEM ID 

Jens Lauridsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:84811611

IP: 83.151.131.196

2017-04-05 08:46:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X104A-APPXB-36IOD-ZZUGU-P4C4Z-707AN

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>