

Difko

A/S Difko ValueBuilding II

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 34 89 97 62

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2019

Kim Feldt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko ValueBuilding II
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 34 89 97 62
Hjemstedskommune: Herning
6. regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

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

Direktion

Kim Kassow Feldt

Revision

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2018 for A/S Difko ValueBuilding II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. marts 2019

Direktion

Kim Kassow Feldt

Bestyrelse

Per Buhl Nielsen
formand

Kasper Holch Kragelund

Jens Fibiger-Henriksen

Jørn Elkjær-Holm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Difko ValueBuilding II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko ValueBuilding II for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 revisionspåtegning - fortsat

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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 årsregnskabet 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 26. marts 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 96 35 56

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor
mne34323

Ledelsesberetning

Aktivitet

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.471.439 kr.

Egenkapitalen udgør 28.766.243 kr. pr. 31. december 2018.

Generelt har ValueBuilding anparterne vist en positiv kursudvikling.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser i regnskabsklasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner, og er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

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 resultat-opgørelsen 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

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele (anparter) i tyske og danske 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 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.

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed 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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste		1.891.759	1.746.208
Personaleomkostninger	1	-52.039	-52.782
Afskrivninger	3	-21.428	-21.428
Resultat af ordinær primær drift		1.818.292	1.671.998
Finansielle omkostninger		-4.018	-3.812
Resultat før skat		1.814.274	1.668.186
Skat af årets resultat	2	-342.835	-324.570
Årets resultat		1.471.439	1.343.616
 Forslag til resultatdisponering:			
Foreslået udbytte		1.500.000	1.250.000
Overført resultat		-28.561	93.616
		1.471.439	1.343.616

Balance

	Note	2018	2017
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	21.428	42.856
Immaterielle anlægsaktiver i alt		21.428	42.856
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	27.748.540	27.748.540
Finansielle anlægsaktiver i alt		27.748.540	27.748.540
Anlægsaktiver i alt		27.769.968	27.791.396
Likvide beholdninger		1.942.338	1.390.256
Omsætningsaktiver i alt		1.942.338	1.390.256
Aktiver i alt		29.712.306	29.181.652
Passiver			
Aktiekapital	5	25.000.000	25.000.000
Overført resultat	6	2.266.243	2.294.804
Foreslået udbytte	6	1.500.000	1.250.000
Egenkapital i alt		28.766.243	28.544.804
Udskudt skat		585.370	379.964
Hensatte forpligtelser		585.370	379.964
Beregnet selskabsskat		268.778	165.594
Kreditorer		40.665	40.040
Øvrige gældsforpligtelser		51.250	51.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		360.693	256.884
Gældsforpligtelser i alt		360.693	256.884
Passiver i alt		29.712.306	29.181.652
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1		
Personaleomkostninger		
Bestyrelsesvederlag	-50.000	-50.000
Diverse personaleomkostninger	-2.039	-2.782
	<u>-52.039</u>	<u>-52.782</u>
Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.		
2		
Skat af årets resultat		
Beregnet skat	-342.835	-324.570
	<u>-342.835</u>	<u>-324.570</u>
3		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	150.000	150.000
Kostpris 31.12.	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Afskrivning 01.01	-107.144	-85.716
Årets afskrivning	-21.428	-21.428
Afskrivning 31.12.	<u>-128.572</u>	<u>-107.144</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>21.428</u>	<u>42.856</u>

Noter

	2018	2017
4 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anparter		
Kostpris	27.748.540	27.404.765
Tilgang	0	2.736.905
Afgang	0	-2.393.130
Kostpris 31.12	27.748.540	27.748.540
Regnskabsmæssig værdi 31.12	27.748.540	27.748.540
Anparters dagsværdi		
Porteføljens dagsværdi (EUR)	5.245.855	5.030.348
Porteføljens dagsværdi (DKK)	39.172.370	37.450.441
Kurtage 4,5%	-1.762.757	-1.685.270
	37.409.613	35.765.171
Dagsværdien er opgjort på baggrund af seneste handelskurs inden balancedagen.		
5 Aktiekapital		
Saldo 01.01.	25.000.000	25.000.000
Saldo 31.12.	25.000.000	25.000.000
Aktiekapitalen består af 2.500 aktier á 10.000 kr.	25.000.000	
6 Overført resultat		
Saldo 01.01.	2.294.804	2.201.188
Overført, jf. resultatdisponeringen	-28.561	93.616
	2.266.243	2.294.804
6 Foreslået udbytte		
Saldo 01.01	1.250.000	0
Årets udbetalte udbytte	-1.250.000	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.500.000	1.250.000
	1.500.000	1.250.000

Noter

7 **Pantsætninger og eventualforpligtelser**

Pantsætninger

Ingen

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på tyske ejendoms-anparter.

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.”

Per Buhl Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-563641960281

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-03-26 14:48:45Z

NEM ID 

Kasper Kragelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:30564936-RID:66710526

IP: 125.24.xxx.xxx

2019-03-26 15:37:13Z

NEM ID 

Jørn Elkjær-Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-407611515063

IP: 185.69.xxx.xxx

2019-03-26 15:41:05Z

NEM ID 

Kim Kassow Feldt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-697263532786

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-03-26 19:43:35Z

NEM ID 

Jens Fibiger-Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-408140062805

IP: 217.195.xxx.xxx

2019-03-27 07:04:16Z

NEM ID 

Jens Lauridsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:84811611

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-03-27 07:18:14Z

NEM ID 

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>