

# A/S Difko ValueBuilding III

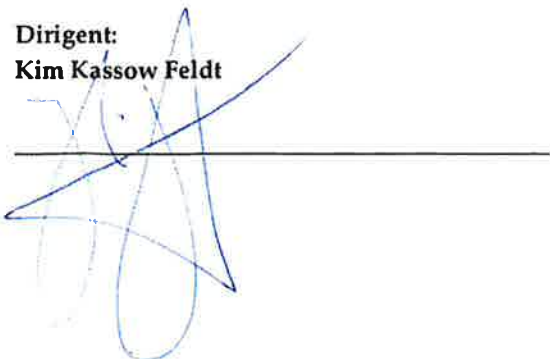
Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

**CVR nr. 36 94 55 75**

## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16. maj 2017.

**Dirigent:**  
**Kim Kassow Feldt**



## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

### Selskab

A/S Difko ValueBuilding III  
c/o Difko Administration A/S  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro  
CVR-nr.: 36 94 55 75  
Hjemstedskommune: Holstebro  
2. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Kim Kassow Feldt

### Bestyrelse

Michael Thatt, formand  
Carsten Lykke  
Jens Tange Møllmann

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for A/S Difko ValueBuilding III.

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 25. april 2017.

### Direktion

Kim Kassow Feldt

### Bestyrelse

Michael Thatt  
formand

Carsten Lykke

Jens Tange Møllmann

## Den uafhængige revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Difko ValueBuilding III

### Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko ValueBuilding III for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

### 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 regnskabet. 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.

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

### 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.

## Den uafhængige revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 25. april 2017

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg  
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 574.243.

Egenkapitalen udgør DKK 10.589.894 pr. 31. december 2016.

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

Årets resultat 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

### 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
<b>Nettoomsætning</b>	1	874.373	84.603
Andre eksterne omkostninger	2	-153.170	-111.278
<b>Resultat før afskrivninger og finansiering</b>		<b>721.203</b>	<b>-26.675</b>
Afskrivninger	5	-8.571	-4.286
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>712.632</b>	<b>-30.961</b>
Finansielle omkostninger	3	-19	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>712.613</b>	<b>-30.961</b>
Skat af årets resultat	4	-138.370	-13.388
<b>Årets resultat</b>		<b>574.243</b>	<b>-44.349</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		574.243	-44.349
		<b>574.243</b>	<b>-44.349</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>AKTIVER</b>			
Navne- og stemmerettigheder	5	47.143	55.714
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>47.143</u>	<u>55.714</u>
Andre kapitalandele	6	10.621.993	9.523.680
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.621.993</u>	<u>9.523.680</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.669.136</u>	<u>9.579.394</u>
Tilgodehavender		0	4.630
Likvide beholdninger	7	111.891	496.265
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>111.891</u>	<u>500.895</u>
<b>AKTIVER i alt</b>		<u>10.781.027</u>	<u>10.080.289</u>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital		10.000.000	10.000.000
Overkurs ved stiftelse		60.000	60.000
Overført resultat		529.894	-44.349
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8</b>	<b><u>10.589.894</u></b>	<b><u>10.015.651</u></b>
Udskudt skat		4.021	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.021</u></b>	<b><u>0</u></b>
Beregnet selskabsskat		147.737	13.388
Øvrige gældsforpligtelser	9	39.375	51.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>187.112</u></b>	<b><u>64.638</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>187.112</u></b>	<b><u>64.638</u></b>
<b>PASSIVER i alt</b>		<b><u>10.781.027</u></b>	<b><u>10.080.289</u></b>

Pantsætninger, eventualforpligtelser og ejerforhold er vist på side 14.

## Eventualforpligtelser og ejerforhold

### Pantsætninger

Ingen

### Kontraktlige forpligtelser

Ingen

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på tyske ejendomsanparter.

## Noter

	2016	2015
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Udlodning fra kapitalandele	665.569	84.603
Fortjeneste ved likvidation/salg	208.804	0
	<b>874.373</b>	<b>84.603</b>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsvederlag og forvaltningshonorar	-102.000	-50.000
Revisions- og advokatomkostninger	-29.155	-51.225
Diverse administrationsomkostninger	-22.015	-10.053
	<b>-153.170</b>	<b>-111.278</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter	-19	0
	<b>-19</b>	<b>0</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat	-138.370	-13.388
	<b>-138.370</b>	<b>-13.388</b>

## Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>5 Navne- og stemmerettigheder</b>		
Kostpris 01.01.	60.000	0
Årets tilgang	0	60.000
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>60.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 01.01.	-4.286	0
Årets afskrivninger	-8.571	-4.286
<b>Afskrivninger 31.12.</b>	<b><u>-12.857</u></b>	<b><u>-4.286</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>47.143</u></b>	<b><u>55.714</u></b>
<b>6 Andre kapitalandele (anparter)</b>		
Kostpris 01.01.	9.523.680	0
Årets tilgang	1.628.940	9.523.680
Årets afgang	-530.627	0
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b><u>10.621.993</u></b>	<b><u>9.523.680</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>10.621.993</u></b>	<b><u>9.523.680</u></b>
<b>Anparters dagsværdi</b>		
Porteføljens dagsværdi (EUR)	1.604.360	1.316.365
Porteføljens dagsværdi (DKK)	11.927.456	9.823.376
Kurtage, 4,50 %	-536.736	-442.052
	<b><u>11.390.721</u></b>	<b><u>9.381.324</u></b>



## Noter - fortsat

			<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>7</b>	<b>Likvide beholdninger</b>			
	Jyske Bank		111.891	496.265
			<u>111.891</u>	<u>496.265</u>
<b>8</b>	<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
	<hr/>			
	Saldo 01.01.2016	10.000.000	60.000	-44.349
				10.015.651
	Årets resultat		574.243	574.243
	<hr/>			
	Saldo 31.12.2016	10.000.000	60.000	529.894
				10.589.894
	<hr/>			
<b>9</b>	<b>Øvrige gældsforpligtelser</b>			
	Skyldig revision		38.125	50.000
	Skyldigt i øvrigt		1.250	1.250
			<u>39.375</u>	<u>51.250</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.”

## Jens Tange Møllmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-762863257973

IP: 194.182.239.118

2017-04-26 07:36:11Z

NEM ID 

## Kim Kassow Feldt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-697263532786

IP: 85.191.99.154

2017-04-26 08:44:23Z

NEM ID 

## Michael Thatt

Bestyrelsesformand

På vegne af: Difko Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-173180122190

IP: 194.182.239.118

2017-04-27 14:09:05Z

NEM ID 

## Carsten Lykke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Difko Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 194.182.239.118

2017-04-27 21:25:29Z

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2017-04-28 08:06:35Z

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 178.157.249.63

2017-04-30 13:47:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JYBEJ-1J5QW-PBHBC-XA4LC-J8N1E-OUVIG

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 tidsstempelt 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>