

A/S Difko ValueBuilding III

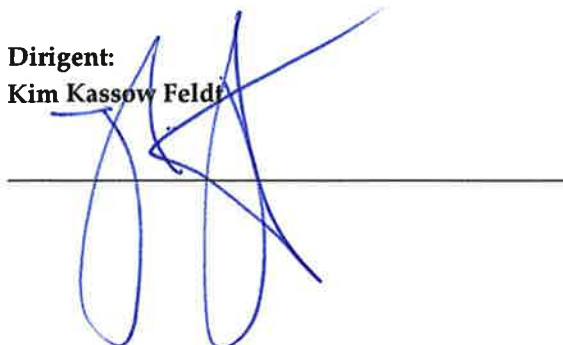
Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR nr. 36 94 55 75

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28. april 2016.

Dirigent:
Kim Kassow Feldt



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	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 III
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 36 94 55 75
Hjemstedskommune: Holstebro
1. regnskabsår: 18.06.2015 - 31.12.2015

Direktion

Kim Kassow Feldt

Bestyrelse

Michael Thatt, formand
Jens Tange Møllmann
Klaus H. Rasmussen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. juni - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. juni - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 12. april 2016.

Direktion

Kim Kassow Feldt

Bestyrelse

Michael Thatt
formand

Jens Tange Møllmann

Klaus H. Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Difko ValueBuilding III

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko ValueBuilding III for regnskabsåret 18. juni - 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 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, og 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 18. juni - 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 12. april 2016.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31


Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor


Henning Jäger 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 underskud på DKK 44.349.

Egenkapitalen udgør DKK 10.015.651 pr. 31. december 2015.

Selskabet blev fuldt investeret primo oktober efter investering i 16 fonde med sammenlagt over 40 ejendomme. A/S Difko ValueBuilding III blev fuldttegnet senere end planlagt, hvorfor årets udlodninger ligger under forventningen. Fra 2016 forventes resultatet at ligge på niveau med det prospekterede.

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 aktiverens 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>
Nettoomsætning	1	84.603
Andre eksterne omkostninger	2	-111.278
Resultat før afskrivninger og finansiering		<u>-26.675</u>
Afskrivninger	4	-4.286
Resultat før skat		<u>-30.961</u>
Skat af årets resultat	3	-13.388
Årets resultat		<u><u>-44.349</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-44.349
		<u><u>-44.349</u></u>

Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>
AKTIVER		
Navne- og stemmerettigheder	4	55.714
Immaterielle anlægsaktiver i alt		<u>55.714</u>
Andre kapitalandele	5	9.523.680
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>9.523.680</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.579.394</u>
Tilgodehavender		4.630
Likvide beholdninger	6	496.265
Omsætningsaktiver i alt		<u>500.895</u>
AKTIVER i alt		<u>10.080.289</u>

Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>
PASSIVER		
Aktiekapital		10.000.000
Overkurs		60.000
Overført resultat		-44.349
Egenkapital i alt	7	<u>10.015.651</u>
Beregnet selskabsskat		13.388
Øvrige gældsforpligtelser	8	51.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>64.638</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>64.638</u>
PASSIVER i alt		<u>10.080.289</u>

Pantsætninger, eventualforpligtelser og ejerforhold er vist på side 14.

Eventualforpligtelser og ejerforhold

Pantsætninger

Ingen

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har den 1. juli 2015 indgået administrationsaftale med Difko Administration A/S. Aftalen er uopsigelig indtil 31. december 2019, hvorefter den kan opsiges med 12 måneders varsel. Det årlige administrationsvederlag udgør t.DKK 51.

Selskabet har den 1. juli 2015 indgået forvaltningsaftale med ValueBuilding ApS. Aftalen er uopsigelig indtil 31. december 2019, hvorefter den kan opsiges med 12 måneders varsel. Det årlige forvaltningsvederlag udgør t.DKK 51.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på tyske ejendomsanparter.

Ejerforhold

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

Henrik Østergaard, 3400 Hillerød

Gadlet Holding ApS, 6000 Kolding

LMA Capital ApS, 3520 Farum

Jan Villenstein, 4000 Roskilde

Lise Kildemark, 3400 Hillerød

Bo Rhein-Knudsen, 8270 Højbjerg

Dora Levy, 2000 Frederiksberg

Verner Kristiansen Holding ApS, 2200 København N

Thomas Villadsen Holding ApS, 7400 Herning

Dansk Investeringsfond, 7500 Holstebro

Noter

	<u>2015</u>
1 Nettoomsætning	
Udlodning fra kapitalandele	84.603
	<u>84.603</u>
2 Andre eksterne omkostninger	
Administrationsvederlag og forvaltningshonorar	-50.000
Revisions- og advokatomkostninger	-51.225
Diverse administrationsomkostninger	-10.053
	<u>-111.278</u>
3 Skat af årets resultat	
Beregnet skat	-13.388
	<u>-13.388</u>

Noter - fortsat

	<u>2015</u>
4 Navne- og stemmerettigheder	
Årets tilgang	60.000
Kostpris 31.12.	<u>60.000</u>
Årets afskrivninger	-4.286
Afskrivninger 31.12.	<u>-4.286</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>55.714</u>
5 Andre kapitalandele (anparter)	
Årets tilgang	9.523.680
Kostpris 31.12.	<u>9.523.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>9.523.680</u>
Anparters dagsværdi	
Porteføljens dagsværdi (EUR)	1.316.365
Porteføljens dagsværdi (DKK)	9.823.376
Kurtage, 4,50 %	-442.052
	<u>9.381.324</u>

Noter - fortsat

	<u>2015</u>			
6 Likvide beholdninger				
Jyske Bank				496.265
				<u>496.265</u>
7 Egenkapital				
	Aktiekapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
				<u> </u>
Saldo 18.06.2015	500.000		0	500.000
Kapitalindskud 2015	9.500.000	500.000	0	10.000.000
Emissionsomkostninger	0	-440.000	0	-440.000
Årets resultat			-44.349	-44.349
Saldo 31.12.2015	10.000.000	60.000	-44.349	10.015.651
				<u> </u>
8 Øvrige gældsforpligtelser				
Skyldig revision				50.000
Skyldigt i øvrigt				1.250
				<u>51.250</u>