

# A/S Difko ValueBuilding III

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 94 55 75

## Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. april 2018

Dirigent

**Kim Feldt**  
Direktør

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskab

A/S Difko ValueBuilding III  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro  
CVR-nr.: 36 94 55 75  
Hjemstedskommune: Holstebro  
3. regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Jørgen Kunter Pedersen, formand  
Lars Andersen  
Verner Kristiansen

### Direktion

Kim Kassow Feldt

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for A/S Difko ValueBuilding III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. april 2018

### Direktion

Kim Kassow Feldt

### Bestyrelse

Jørgen Kunter Pedersen  
formand

Lars Andersen

Verner Kristiansen

## Den uafhængige revisors 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko ValueBuilding III for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet - fortsat

- 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 9. april 2018

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor  
mne32205

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.045.825 kr.

A/S Difko ValueBuilding III har i 2017 forhøjet selskabskapitalen to gange. Første gang i januar 2017, hvor aktiekapitalen blev forhøjet med nominelt 2.600.000 kr. svarende til 260 nye aktier á nominelt 10.000 kr. til en tegningskurs på 12.500 kr. pr. aktie. I december blev kapitalen yderligere forhøjet med nominelt 3.400.000 kr. svarende til 340 aktier á nominelt 10.000 kr. til en tegningskurs på 15.000 kr. pr. aktie. Det samlede bruttoprovenu fra kapitalforhøjelserne andrager 8.350.000 kr.

Egenkapitalen udgør 19.985.719 kr. pr. 31. december 2017.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventet udvikling

Selskabet forventer positiv udvikling i de kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger:

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### 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

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 nominal 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.319.974</b>	<b>722.699</b>
Afskrivninger	2	-8.571	-8.571
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.311.403</b>	<b>714.128</b>
Finansielle omkostninger		-7.484	-1.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.303.919</b>	<b>712.613</b>
Skat af årets resultat	1	-258.094	-138.370
<b>Årets resultat</b>		<b>1.045.825</b>	<b>574.243</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		1.045.825	574.243
		<b>1.045.825</b>	<b>574.243</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Aktiver</b>			
Navne- og stemmerettigheder	2	38.572	47.143
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>38.572</b>	<b>47.143</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	15.082.556	10.621.993
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.082.556</b>	<b>10.621.993</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.121.128</b>	<b>10.669.136</b>
Andre tilgodehavender		35.875	0
Likvide beholdninger		5.295.372	111.891
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.331.247</b>	<b>111.891</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>20.452.375</b>	<b>10.781.027</b>
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital	4	16.000.000	10.000.000
Overført resultat	5	3.985.719	589.894
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>19.985.719</b>	<b>10.589.894</b>
Udskudt skat		91.028	4.021
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>91.028</b>	<b>4.021</b>
Beregnet selskabsskat		299.928	147.737
Kreditorer		44.450	38.125
Øvrige gældsforpligtelser		31.250	1.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>375.628</b>	<b>187.112</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>375.628</b>	<b>187.112</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>20.452.375</b>	<b>10.781.027</b>
Eventualforpligtelser og ejerforhold	6		

## Noter

	2017	2016
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat	-258.094	-138.370
	<b>-258.094</b>	<b>-138.370</b>
<b>2 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Navne- og stemmerettigheder	60.000	60.000
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
Afskrivning 01.01	-12.857	-4.286
Årets afskrivning	-8.571	-8.571
<b>Afskrivning 31.12.</b>	<b>-21.428</b>	<b>-12.857</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>38.572</b>	<b>47.143</b>
<b>3 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
<b>Anparter</b>		
Kostpris 01.01	10.621.993	9.523.680
Tilgang	7.232.500	1.628.940
Afgang	-2.771.937	-530.627
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>15.082.556</b>	<b>10.621.993</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>15.082.556</b>	<b>10.621.993</b>
<b>Anparters dagsværdi</b>		
Porteføljens dagsværdi (EUR)	2.547.560	1.604.360
Porteføljens dagsværdi (DKK)	18.966.332	11.927.456
Kurtage 4,5%	-853.485	-536.736
	<b>18.112.847</b>	<b>11.390.720</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>4 Aktiekapital</b>		
Saldo 01.01.	10.000.000	10.000.000
Kapitalforhøjelse	6.000.000	0
Saldo 31.12.	<u>16.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Aktiekapitalen består af 1.600 aktier a 10.000 kr.	<u>16.000.000</u>	
<b>5 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	589.894	15.651
Kontant indskud ved kapitalforhøjelse	2.350.000	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.045.825	574.243
	<u>3.985.719</u>	<u>589.894</u>
<b>6 Eventualforpligtelser og ejerforhold</b>		
<b>Pantsætninger</b>		
Ingen		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på tyske ejendomsanparter.		

# 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.”

## Jørgen Kunter Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-334836601006

IP: 212.98.113.211

2018-04-13 07:16:23Z

NEM ID 

## Verner Kristiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-637211251402

IP: 104.131.34.16

2018-04-13 08:41:53Z

NEM ID 

## Kim Kassow Feldt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-697263532786

IP: 176.21.240.136

2018-04-15 16:23:12Z

NEM ID 

## Lars Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-703836465469

IP: 176.20.51.202

2018-04-15 19:09:05Z

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2018-04-16 05:53:58Z

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2018-04-16 11:35:32Z

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 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>**