

K/S Difko København II

CVR-nr. 28 10 31 31

Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko København II

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 28 10 31 31

Hjemstedskommune: Holstebro

9. regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko København II ApS

Bestyrelse

Civilingeniør Erik Nielsen, formand

Direktør Niels Flemming Sørensen

Senior manager Morten Bay Brødbæk

Direktion

Direktør Niels Flemming Sørensen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S Difko København II .

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 resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 4. april 2013

Komplementarens direktion


Niels Flemming Sørensen

Bestyrelse


Erik Nielsen
formand


Niels Flemming Sørensen


Mørten Bay Brødbæk

Godkendt på selskabets generalforsamling den 4. april 2013

Dirigent



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko København II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko København II for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 revisorslovgivning. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 4. april 2013

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Niels Jørgen Lodahl
statsautoriseret revisor



Henning Jøger Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Købmagergade 13, st., København, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Selskabet købte ejendommen ved aftale af den 12. november 2004 med overtagelse pr. 31. december 2004.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.014.160 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi med 1.300.000 kr. og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld med 54.318 kr., jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 23.294.050 kr. pr. 31. december 2012

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

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

Bestyrelsen forventer i det kommende år et negativt resultat ekskl. værdiregulering på investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

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:

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes 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

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Investeringsejendom

Investering i ejendom med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter		2.482.113	3.401.041
Driftsomkostninger	2	-489.800	-75.402
Bruttoresultat		1.992.313	3.325.639
Administrationsomkostninger	3	-337.909	-507.369
Resultat før afskrivninger		1.654.404	2.818.270
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-1.245.682	-7.713.745
Resultat af ordinær primær drift		408.722	-4.895.475
Andre finansielle indtægter	5	1.453	4.409
Finansielle omkostninger	6	-1.424.335	-1.494.607
Årets resultat		-1.014.160	-6.385.673
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-1.014.160	-6.385.673
		-1.014.160	-6.385.673

Balance

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	7	56.000.000	57.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		56.000.000	57.300.000
Anlægsaktiver i alt		56.000.000	57.300.000
Andre tilgodehavender	8	5.467.314	2.440.004
Likvide beholdninger		0	755.525
Omsætningsaktiver i alt		5.467.314	3.195.529
Aktiver i alt		61.467.314	60.495.529
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	11.460.000	7.910.000
Overført resultat	10	11.834.050	12.848.209
Egenkapital i alt		23.294.050	20.758.209
Gæld til realkreditinstitutter	11	33.830.633	35.053.344
Gæld til banker	12	900.000	1.600.000
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	13	289.853	225.000
Anden langfristet gæld		0	549.857
Langfristede gældsforpligtelser i alt		35.020.486	37.428.201
Gæld til realkreditinstitutter	11	1.168.392	1.134.732
Kortfristet del af langfristet gæld	12	700.000	600.000
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	14	0	5.342
Kassekredit		1.000.081	0
Øvrige gældsforpligtelser	15	284.306	569.045
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.152.779	2.309.119
Gældsforpligtelser i alt		38.173.265	39.737.320
Passiver i alt		61.467.314	60.495.529
Pantsætninger og eventualforpligtelser	16		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 4,75% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Afkastkravet er uændret i forhold til sidste år.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
5,00%	53.100.000	20.394.050
4,75%	56.000.000	23.294.050
4,50%	59.200.000	26.494.050

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Noter - fortsat

1 Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Renterisici

Selskabet har prioritetsgæld på 35 mio. kr. der er variabelt forrentet med restløbetid på henholdsvis 10 og 22 år. Finanslånet er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-629	-952
Vedligeholdelse	-28.407	0
Ejerforeningsbidrag	-126.589	-74.450
Udlejningsomkostninger	-10.000	0
Sagsomkostninger retssag	-324.175	0
	<u>-489.800</u>	<u>-75.402</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-158.323	-154.497
Administrationsvederlag, ekstraordinært	-90.125	-42.400
Vederlag Komplementarselskabet	-5.460	-5.342
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.300	-15.000
Advokat	-59.000	-278.000
Porto m.v.	-163	-344
Bankgebyrer	-795	-449
Møder og rejser	-7.163	-10.737
Diverse administrationsomkostninger	-580	-600
	<u>-337.909</u>	<u>-507.369</u>

Selskabet har ingen ansatte

Noter - fortsat

	2012	2011
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-1.300.000	-6.400.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	54.318	-1.290.887
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	0	-22.858
	<u>-1.245.682</u>	<u>-7.713.745</u>
5 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	1.323	4.247
Kommanditisttilgodehavender	130	162
Finansielle indtægter i alt	<u>1.453</u>	<u>4.409</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-1.318.814	-1.358.747
Renter, finanslån	-85.330	-113.910
Renter, lån Komplementarselskabet	-19.077	-15.750
Renter, øvrige	0	-6.200
Renteudgifter, kassekredit	-1.114	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>-1.424.335</u>	<u>-1.494.607</u>
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	160.000	160.000
Kostpris 31.12.	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
Afskrivning 01.01	-160.000	-137.142
Årets afskrivning	0	-22.858
Værdiregulering 31.12.	<u>-160.000</u>	<u>-160.000</u>

Noter - fortsat

	2012	2011
7 Investeringsejendom		
Købmagergade 13, København		
Købspris	46.008.566	46.008.566
Mæglersalær	1.702.317	1.702.317
Projektomkostninger	438.111	438.111
Øvrige købsomkostninger	85.095	85.095
Tinglysning skøde	249.900	249.900
Tinglysning pantebreve	293.305	293.305
Advokat og revisor	110.000	110.000
Kostpris 31.12.	48.887.294	48.887.294
Værdiregulering 01.01.	8.412.706	14.812.706
Årets værdiregulering	-1.300.000	-6.400.000
Værdiregulering 31.12.	7.112.706	8.412.706
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	56.000.000	57.300.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	4,75%	4,75%
Samlet ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 er 49.650.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.839.000 kr.		
8 Andre tilgodehavender		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	5.250.004	2.440.004
Tilgodehavende merværdiafgift	214.616	0
Mellemregning, lejere	2.694	0
	5.467.314	2.440.004
I det kommende år forfalder 1.650.000 kr. til investorbetaling		
9 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	7.910.000	6.410.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	3.550.000	1.500.000
Saldo 31.12.	11.460.000	7.910.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 158.700 kr.	15.870.000	

Noter - fortsat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
10 Overført resultat		
Saldo 01.01.	12.848.209	19.233.882
Overført, jf. resultatdisponeringen	-1.014.160	-6.385.673
	<u>11.834.050</u>	<u>12.848.209</u>
11 Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, 3,42 %, opr. 19.980.000 kr., tilpasningslån	21.073.406	21.130.838
Nykredit, 2,93%, opr. 18.500.000 kr., tilpasningslån	13.925.619	15.057.238
	<u>34.999.025</u>	<u>36.188.076</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.168.392	-1.134.732
	<u>33.830.633</u>	<u>35.053.344</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>25.112.447</u>	<u>27.190.845</u>
Nominel restgæld udgør	<u>33.353.576</u>	<u>34.488.309</u>
12 Gæld til banker		
Jyske Bank, 3,52%, tilpasningslån	1.600.000	2.200.000
	<u>1.600.000</u>	<u>2.200.000</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-700.000	-600.000
	<u>900.000</u>	<u>1.600.000</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld udgør	<u>1.600.000</u>	<u>2.200.000</u>
13 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)		

Lån stillet af Komplementarselskabet Difko København II ApS, hvorfra det forrentes med 7% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Difko København II ophører som selskab.

Noter - fortsat

	2012	2011
14 Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Komplementarselskabet	0	5.342
	<u>0</u>	<u>5.342</u>
15 Øvrige gældsforpligtelser		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	150.000	0
Skyldig merværdiafgift	0	151.676
Revisionshonorar, anslået	15.300	15.000
Mellemregning, lejere	0	96.056
Øvrige skyldige omkostninger	119.006	306.313
	<u>284.306</u>	<u>569.045</u>
16 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen (kassekredit)		
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>5.250.004</u>	
3. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>45.444.117</u>	
4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
5. Kommanditisternes forpligtelse til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.		