

K/S Difko København II

CVR-nr. 28 10 31 31

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2014

Dirigent


Morten Bay Brødbæk

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
10. regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

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 2013 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 resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 20. februar 2014

Komplementarens direktion

Niels Flemming Sørensen

Bestyrelse

Erik Nielsen
formand

Niels Flemming Sørensen

Morten Bay Brødbæk

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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 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, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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 20. februar 2014
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager 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 med overtagelse 31. december 2004.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.444.635 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 1.800.000 kr. og 544.713 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Årets resultat er påvirket negativt af, at selskabets lejemål har stået ledigt indtil genudlejning fra 1. juni 2013.

Egenkapitalen udgør 23.438.684 kr. pr. 31. december 2013

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 positivt 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 finansielle lån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finansielle lån 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>2013</u>	<u>2012</u>
Lejeindtægter		1.083.333	2.482.113
Driftsomkostninger	2	<u>-287.904</u>	<u>-489.800</u>
Bruttoresultat		795.429	1.992.313
Administrationsomkostninger	3	<u>-222.663</u>	<u>-337.909</u>
Resultat før afskrivninger		572.766	1.654.404
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	<u>2.344.713</u>	<u>-1.245.682</u>
Resultat af ordinær primær drift		2.917.479	408.722
Andre finansielle indtægter	5	0	1.453
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.472.845</u>	<u>-1.424.335</u>
Årets resultat		<u>1.444.635</u>	<u>-1.014.160</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		<u>1.444.635</u>	<u>-1.014.160</u>
		<u>1.444.635</u>	<u>-1.014.160</u>

Balance

	Note	2013	2012
Aktiver			
Investeringsejendom	7	57.800.000	56.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		57.800.000	56.000.000
Anlægsaktiver i alt		57.800.000	56.000.000
Andre tilgodehavender	8	2.304.616	5.467.314
Omsætningsaktiver i alt		2.304.616	5.467.314
Aktiver i alt		60.104.616	61.467.314
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	10.160.000	11.460.000
Overført resultat	10	13.278.684	11.834.050
Egenkapital i alt		23.438.684	23.294.050
Gæld til realkreditinstitutter	11	33.108.837	33.830.633
Gæld til banker	12	0	900.000
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	13	300.024	289.853
Langfristede gældsforpligtelser i alt		33.408.861	35.020.486
Gæld til realkreditinstitutter	11	580.855	1.168.392
Kortfristet del af langfristet gæld	12	900.000	700.000
Kassekredit		1.527.102	1.000.081
Øvrige gældsforpligtelser	14	249.114	284.306
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.257.071	3.152.779
Gældsforpligtelser i alt		36.665.932	38.173.265
Passiver i alt		60.104.616	61.467.314
Pantsætninger og eventualforpligtelser	15		

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 2013 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.)
4,50%	61.100.000	26.738.684
4,75%	57.800.000	23.438.684
5,00%	54.900.000	20.538.684

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

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 33,7 mio. kr. der er variabelt forrentet med restløbetid på henholdsvis 19 og 21 år. Finanslånet er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-666	-629
Vedligeholdelse	-74.253	-28.407
Ejerforeningsbidrag	-120.739	-126.589
Forbrugsafgifter	-21.046	0
Udlejningsomkostninger	-71.200	-10.000
Sagsomkostninger retssag	0	-324.175
	<u>-287.904</u>	<u>-489.800</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-161.284	-158.323
Administrationsvederlag, ekstraordinært	-27.500	-90.125
Vederlag Komplementarselskabet	-5.571	-5.460
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.300	-16.300
Advokat	0	-59.000
Porto m.v.	-269	-163
Bankgebyrer	-1.036	-795
Møder og rejser	-9.143	-7.163
Diverse administrationsomkostninger	-1.560	-580
	<u>-222.663</u>	<u>-337.909</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	1.800.000	-1.300.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	544.713	54.318
	<u>2.344.713</u>	<u>-1.245.682</u>

Noter - fortsat

	2013	2012
5 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	0	1.323
Kommanditisttilgodehavender	0	130
Finansielle indtægter i alt	0	1.453
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-1.284.024	-1.318.814
Renter, finanslån	-57.480	-85.330
Renter, lån Komplementarselskabet	-19.417	-19.077
Låneomkostninger	-53.584	0
Renteudgifter, kassekredit	-58.340	-1.114
Finansielle omkostninger i alt	-1.472.845	-1.424.335
7 Investeringsejendom		
Købmagergade 13, København		
Købspris	46.008.566	46.008.566
Mæglersalær	1.702.317	1.702.317
Projektkomkostninger	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.	7.112.706	8.412.706
Årets værdiregulering	1.800.000	-1.300.000
Værdiregulering 31.12.	8.912.706	7.112.706
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	57.800.000	56.000.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	4,75%	4,75%
Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 er 52.400.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.839.000 kr.		
8 Andre tilgodehavender		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	2.300.004	5.250.004
Tilgodehavende merværdiafgift	0	214.616
Mellemregning, lejere	1.612	2.694
Øvrige tilgodehavender	3.000	0
	2.304.616	5.467.314

I det kommende år forfalder 600.000 kr. til investorbetaling

Noter - fortsat

	2013	2012
9 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	11.460.000	7.910.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	-1.300.000	3.550.000
Saldo 31.12.	10.160.000	11.460.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 158.700 kr.	15.870.000	
10 Overført resultat		
Saldo 01.01.	11.834.050	12.848.209
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.444.635	-1.014.160
	13.278.684	11.834.050
11 Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, 3,42%, opr. 19.980.000 kr, F5 tilpasningslån	20.631.923	21.073.406
Nykredit, 1,76%, opr. 13.065.000 kr, F5 tilpasningslån	13.057.769	13.925.619
	33.689.692	34.999.025
Heraf forfalder indenfor 1 år	-580.855	-1.168.392
	33.108.837	33.830.633
Efter 5 år eller senere forfalder	27.120.759	25.112.447
Nominel restgæld udgør	32.965.225	33.353.576
12 Gæld til banker		
Jyske Bank, 3,50%, aftaleudlån	900.000	1.600.000
	900.000	1.600.000
Heraf forfalder indenfor 1 år	-900.000	-700.000
	0	900.000
Efter 5 år eller senere forfalder	0	0
Nominel restgæld udgør	900.000	1.600.000
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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
14 Øvrige gældsforpligtelser		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	0	150.000
Skyldig merværdiafgift	122.643	0
Revisionshonorar, anslået	15.300	15.300
Øvrige skyldige omkostninger	111.171	119.006
	<u>249.114</u>	<u>284.306</u>
15 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen (kassekredit)	<u>0</u>	
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>2.300.004</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.		

1 2 6 0 3 5 9 7 ☺ 1 2 6 0 3 5 9 7
9 5 8 8 5 2 3 0 ? 9 5 8 8 5 2 3 0
7 ? 0 4 3 8 ☺ 5 6 7 ? 0 4 3 8 ☺ 5

Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Morten Bay Brødbæk som Bestyrelsesmedlem, 10/03 2014 kl. 10:59:58 UTC

Niels Flemming Sørensen som Direktør, 10/03 2014 kl. 12:18:24 UTC

Niels Flemming Sørensen som Bestyrelsesmedlem, 10/03 2014 kl. 12:18:24 UTC

Erik Nielsen som Bestyrelsesformand, 10/03 2014 kl. 14:06:48 UTC

Henning Jager Neldeberg som Revisor, 12/03 2014 kl. 12:00:32 UTC

Poul Spencer Poulsen som Revisor, 12/03 2014 kl. 20:20:34 UTC

Penneo dokumentnøgle: TY1LT-C4KC9-L3KXL-OM908-JUSUK-0UIY0

PENEO™

Dokumentet er signeret digitalt med NemID via Penneo.com