

# K/S Difko København II

CVR-nr. 28 10 31 31

## Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2015

Dirigent

  
Morten Bay Brødbeck

## 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  
11. regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### 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

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 9. februar 2015

### 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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 2014 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 er 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 9. februar 2015

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 1.233.105 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi og værdireguleringen af prioritetsgæld, der udgør henholdsvis 300.000 kr. og 189.167 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 23.096.789 kr. pr. 31. december 2014

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:

#### Investeringsjendom

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter		2.491.667	1.083.333
Driftsomkostninger	2	-223.169	-287.904
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.268.498</b>	<b>795.429</b>
Administrationsomkostninger	3	-193.483	-222.663
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>2.075.015</b>	<b>572.766</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	489.167	2.344.713
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.564.182</b>	<b>2.917.479</b>
Finansielle omkostninger	5	-1.331.077	-1.472.845
<b>Årets resultat</b>		<b>1.233.105</b>	<b>1.444.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		1.233.105	1.444.635
		<b>1.233.105</b>	<b>1.444.635</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendom	6	58.100.000	57.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>58.100.000</b>	<b>57.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>58.100.000</b>	<b>57.800.000</b>
Andre tilgodehavender	7	128.004	2.304.616
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>128.004</b>	<b>2.304.616</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>58.228.004</b>	<b>60.104.616</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	8	8.585.000	10.160.000
Overført resultat	9	14.511.789	13.278.684
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>23.096.789</b>	<b>23.438.684</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	31.617.677	33.108.837
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	12	301.233	300.024
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>31.918.910</b>	<b>33.408.861</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.301.993	580.855
Kortfristet del af langfristet gæld	11	300.000	900.000
Kassekredit		1.082.884	1.527.102
Øvrige gældsforpligtelser	13	527.428	249.114
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.212.305</b>	<b>3.257.071</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>35.131.215</b>	<b>36.665.932</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.228.004</b>	<b>60.104.616</b>
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>	14		

## 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 2014 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%	61.300.000	26.296.789
4,75%	58.100.000	23.096.789
5,00%	55.200.000	20.196.789

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

Selskabets prioritetsgæld og finanslån er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveaet.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	-904	-666
Vedligeholdelse	-101.452	-74.253
Forbrugsafgifter	-600	-21.046
Ejerforeningsbidrag	-120.213	-120.739
Udlejningsomkostninger	0	-71.200
	<u><b>-223.169</b></u>	<u><b>-287.904</b></u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-162.518	-161.284
Administrationsvederlag, ekstraordinært	0	-27.500
Vederlag Komplementarselskabet	-5.804	-5.571
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.300	-16.300
Porto m.v.	-177	-269
Bankgebyrer	-1.158	-1.036
Møder og rejser	-5.826	-9.143
Diverse administrationsomkostninger	-1.700	-1.560
	<u><b>-193.483</b></u>	<u><b>-222.663</b></u>
Selskabet har ingen ansatte		
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	300.000	1.800.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	189.167	544.713
	<u><b>489.167</b></u>	<u><b>2.344.713</b></u>

## Noter - fortsat

	2014	2013
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	-1.236.129	-1.284.024
Renter, finanslån	-31.892	-57.480
Renter, lån Komplementarselskabet	-20.701	-19.417
Låneomkostninger	0	-53.584
Renteudgifter, kassekredit	-42.355	-58.340
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-1.331.077</b>	<b>-1.472.845</b>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
<b>Købmagergade 13, København</b>		
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
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>48.887.294</b>	<b>48.887.294</b>
Værdiregulering 01.01.	8.912.706	7.112.706
Årets værdiregulering	300.000	1.800.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>9.212.706</b>	<b>8.912.706</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>58.100.000</b>	<b>57.800.000</b>
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.		
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	125.004	2.300.004
Mellemregning, lejere	0	1.612
Øvrige tilgodehavender	3.000	3.000
	<b>128.004</b>	<b>2.304.616</b>

I det kommende år forfalder 125.000 kr. til investorbetaling

## Noter - fortsat

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>8 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Saldo 01.01.	10.160.000	11.460.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	-1.575.000	-1.300.000
Saldo 31.12.	<b>8.585.000</b>	<b>10.160.000</b>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 158.700 kr.	<b>15.870.000</b>	
<b>9 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	13.278.684	11.834.050
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.233.105	1.444.635
	<b>14.511.789</b>	<b>13.278.684</b>
<b>10 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, opr. 19.980.000 kr.	20.007.173	20.631.923
Nykredit, opr. 13.065.000 kr.	12.912.497	13.057.769
	<b>32.919.670</b>	<b>33.689.692</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.301.993	-580.855
	<b>31.617.677</b>	<b>33.108.837</b>
Efter 5 år eller senere forfalder	<b>24.741.390</b>	<b>27.120.759</b>
Nominel restgæld udgør	<b>32.384.370</b>	<b>32.965.225</b>
<b>11 Gæld til banker</b>		
Jyske Bank A/S	300.000	900.000
	<b>300.000</b>	<b>900.000</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-300.000	-900.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
Efter 5 år eller senere forfalder	<b>0</b>	<b>0</b>
Nominel restgæld udgør	<b>300.000</b>	<b>900.000</b>

## Noter - fortsat

### 12 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.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>13 Øvrige gældsforpligtelser</b>		
Skyldig merværdiafgift	308.683	122.643
Revisionshonorar, anslået	15.300	15.300
Mellemregning, lejere	2.273	0
Øvrige skyldige omkostninger	201.172	111.171
	<u>527.428</u>	<u>249.114</u>

### 14 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:

1. Huslejekontoen (kassekredit)	<u>0</u>
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>125.004</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.	

# 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.

## ADM - Morten Bay Brødbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.114

04-03-2015 kl. 12:59:26 UTC

NEM ID 

## ADM - Morten Bay Brødbæk

Selskabsadministrator

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.114

04-03-2015 kl. 12:59:26 UTC

NEM ID 

## Niels Flemming Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-008609975575

IP: 87.59.46.52

04-03-2015 kl. 13:00:40 UTC

NEM ID 

## Niels Flemming Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-008609975575

IP: 87.59.46.52

04-03-2015 kl. 13:00:40 UTC

NEM ID 

## Erik Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-577822077403

IP: 87.58.114.211

04-03-2015 kl. 15:14:37 UTC

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-783073252111

IP: 83.136.94.4

04-03-2015 kl. 15:25:10 UTC

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-173248420535

IP: 93.166.125.198

09-03-2015 kl. 20:10:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FBY7H-P1UA4-LWPNO-8FB1Y-MM3LB-54W7V

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 tidsstemplet 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](mailto: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>