

K/S Difko København II

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 28 10 31 31

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2016

Morten Bay Brødbæk
Dirigent

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
12. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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
CVR nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 8. februar 2016

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 1. januar - 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 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 8. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 13.731.257 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommen og prioritetsgæld til dagsværdi, der udgør henholdsvis 12.700.000 kr. og 291 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Selskabet har solgt ejendommen med virkning pr. 1. februar 2016.

Egenkapitalen udgør 36.828.046 kr. pr. 31. december 2015.

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

Grundet salg af selskabets ejendom med virkning pr. 1. februar 2016, og deraf følgende salgsomkostninger i f.m. salget, forventer bestyrelsen i det kommende år et negativt resultat ekskl. værdiregulering på investeringsejendom og prioritetsgæld.

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:

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
-------------------	------

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		2.604.167	2.491.667
Driftsomkostninger	1	-452.832	-223.169
Bruttoresultat		2.151.335	2.268.498
Administrationsomkostninger	2	-354.220	-193.483
Resultat før afskrivninger		1.797.115	2.075.015
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	12.700.291	489.167
Resultat af ordinær primær drift		14.497.406	2.564.182
Finansielle omkostninger	4	-766.149	-1.331.077
Årets resultat		13.731.257	1.233.105
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		13.731.257	1.233.105
		13.731.257	1.233.105

Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	5	0	0
Investeringsjendom	6	70.800.000	58.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		70.800.000	58.100.000
Anlægsaktiver i alt		70.800.000	58.100.000
Andre tilgodehavender	7	0	128.004
Omsætningsaktiver i alt		0	128.004
Aktiver i alt		70.800.000	58.228.004
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	8	8.585.000	8.585.000
Overført resultat	9	28.243.046	14.511.789
Egenkapital i alt		36.828.046	23.096.789
Gæld til realkreditinstitutter	10	0	31.617.677
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	12	307.940	301.233
Langfristede gældsforpligtelser i alt		307.940	31.918.910
Gæld til realkreditinstitutter	10	31.617.386	1.301.993
Kortfristet del af langfristet gæld	11	0	300.000
Kassekredit		1.392.312	1.082.884
Øvrige gældsforpligtelser	13	654.316	527.428
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		33.664.014	3.212.305
Gældsforpligtelser i alt		33.971.954	35.131.215
Passiver i alt		70.800.000	58.228.004
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

Noter

	2015	2014
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-1.352	-904
Vedligeholdelse	-349.628	-101.452
Forbrugsafgifter	0	-600
Ejerforeningbidrag	-87.652	-120.213
Salgsomkostninger	-14.200	0
	-452.832	-223.169
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-163.259	-162.518
Administrationsvederlag, ekstraordinært	-6.000	0
Vederlag Komplementarselskabet	-5.913	-5.804
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.600	-16.300
Advokat	-152.500	0
Porto m.v.	-132	-177
Bankgebyrer	-1.158	-1.158
Møder og rejser	-6.874	-5.826
Diverse administrationsomkostninger	-1.784	-1.700
	-354.220	-193.483
Selskabet har ingen ansatte		
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	12.700.000	300.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	291	189.167
	12.700.291	489.167
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-700.659	-1.236.129
Renter, finanslån	-10.433	-31.892
Renter, lån Komplementarselskabet	-19.042	-20.701
Renteudgifter, kassekredit	-36.015	-42.355
Finansielle omkostninger i alt	-766.149	-1.331.077
5 Navne- og stemmerettigheder		
Navne- og stemmerettigheder	160.000	160.000
Kostpris 31.12.	160.000	160.000
Afskrivning 01.01	-160.000	-160.000
Værdiregulering 31.12.	-160.000	-160.000

Noter - forsat

	2015	2014
6 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.	9.212.706	8.912.706
Årets værdiregulering	12.700.000	300.000
Værdiregulering 31.12.	21.912.706	9.212.706
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	70.800.000	58.100.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	3,95%	4,75%
Samlet offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 er 52.400.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.839.000 kr.		
7 Andre tilgodehavender		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	0	125.004
Øvrige tilgodehavender	0	3.000
	0	128.004
I det kommende år forfalder 0 kr. til investorbetaling		
8 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	8.585.000	10.160.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	0	-1.575.000
Saldo 31.12.	8.585.000	8.585.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 158.700 kr.	15.870.000	
9 Overført resultat		
Saldo 01.01.	14.511.789	13.278.684
Overført, jf. resultatdisponeringen	13.731.257	1.233.105
	28.243.046	14.511.789

Noter - forsat

	2015	2014
10		
Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. 19.980.000 kr.	19.341.081	20.007.173
Nykredit, opr. 13.065.000 kr.	12.276.305	12.912.497
	<u>31.617.386</u>	<u>32.919.670</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-31.617.386	-1.301.993
	<u>0</u>	<u>31.617.677</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>24.741.390</u>
Nominel restgæld udgør	<u>31.082.376</u>	<u>32.384.370</u>
11		
Gæld til banker		
Jyske Bank A/S	0	300.000
	<u>0</u>	<u>300.000</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	-300.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld udgør	<u>0</u>	<u>300.000</u>
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.		
13		
Øvrige gældsforpligtelser		
Skyldig merværdiafgift	198.173	308.683
Revisionshonorar, anslået	15.600	15.300
Mellemregning, lejere	963	2.273
Øvrige skyldige omkostninger	439.580	201.172
	<u>654.316</u>	<u>527.428</u>
14		
Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen (kassekredit)	<u>1.392.312</u>	
2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>45.444.117</u>	
3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
4. Kommandististernes 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Flemming Sørensen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-008609975575

IP: 2.107.138.44

09-05-2016 kl. 15:45:16 UTC

NEM ID 

Niels Flemming Sørensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-008609975575

IP: 2.107.138.44

09-05-2016 kl. 15:45:16 UTC

NEM ID 

ADM - Morten Bay Brødbæk

bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

10-05-2016 kl. 06:48:17 UTC

NEM ID 

Erik Nielsen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-577822077403

IP: 188.176.141.161

10-05-2016 kl. 07:51:31 UTC

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.45

12-05-2016 kl. 07:54:09 UTC

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.45

16-05-2016 kl. 15:25:03 UTC

NEM ID 

ADM - Morten Bay Brødbæk

dirigent

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

17-05-2016 kl. 06:36:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BF4NO-8018P-SFHHE-I5OGA-HZKZH-MQDJE

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>