

K/S Difko Herning I

CVR-nr. 27 93 03 44

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 Herning I
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 27 93 03 44
Hjemstedskommune: Holstebro,
9. regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Herning I ApS

Bestyrelse

Statsaut. Ejendomsmægler Torben Clausen, formand
Michael Graff Nielsen
Senior manager Henning Foldager

Direktion

Michael Graff Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S Difko Herning I.

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 13. marts 2013

Komplementarens direktion


Michael Graff Nielsen

Bestyrelse



Torben Clausen
formand


Michael Graff Nielsen


Henning Foldager

Godkendt på selskabets generalforsamling den 9. april 2013

Dirigent



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Herning I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Herning I 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 i henhold til 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regskabet.

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften. Ledelsen bedømmer, at der tilvejebringes tilstrækkelig finansiering til at fortsætte driften i 2013, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

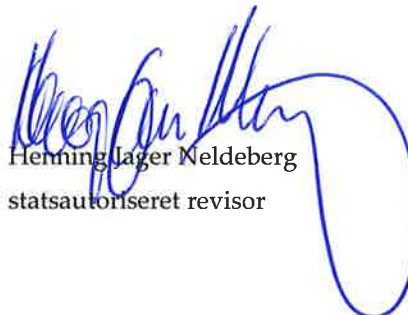
Herning, den 13. marts 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Niels Jørgen Lodahl
statsautoriseret revisor



Henning Jøger Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Dalgashus, beliggende i Herning, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningssituationen i ejendommen har fortsat i 2012 være meget utilfredsstillende, og ved årets udgang var der således ca. 1200 m² ledige butikslokaler, svarende til 50% af ejendommens totale areal.

Den utilfredsstillende udlejningssituation påvirker naturligvis årets resultat, der udviser et underskud på 5.206.830 kr. mod et budgetteret underskud på 189.000 kr.

Den væsentligste årsag til underskuddet er en negativ værdiregulering af ejendommens værdi på 4.300.000 kr. mod forventet uændret værdi. Den negative værdiregulering skyldes, at ledelsen som følge af den generelle markedsudvikling har reduceret forventningen til lejeniveau ved genudlejning.

Derudover har den manglende udlejning medført, at lejeindtægterne er 666.000 kr. lavere end forventet.

Egenkapitalen udgør -4.246.576 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, at udlejnings- og driftssituationen kan forbedres i løbet af 2013.

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 retlig 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 ejendomme.

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

Investeringer 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 investeringsejendommen. 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

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 "Værdiregulering af investeringsejendomme, netto".

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

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Lejeindtægter		1.489.566	1.616.430
Andre driftsindtægter		21.646	21.646
Driftsomkostninger	2	-611.220	-290.377
Bruttoresultat		899.992	1.347.699
Administrationsomkostninger	3	-209.071	-203.252
Resultat før afskrivninger		690.921	1.144.447
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-4.298.826	-4.303.274
Resultat af ordinær primær drift		-3.607.905	-3.158.827
Andre finansielle indtægter	5	1.401	0
Finansielle omkostninger	6	-1.600.326	-1.669.105
Årets resultat		-5.206.830	-4.827.932
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-5.206.830	-4.827.932
		-5.206.830	-4.827.932

Balance

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	8	32.800.000	37.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		32.800.000	37.100.000
Anlægsaktiver i alt		32.800.000	37.100.000
Andre tilgodehavender	9	3.350.282	1.510.582
Omsætningsaktiver i alt		3.350.282	1.510.582
Aktiver i alt		36.150.282	38.610.582
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	10	11.703.000	7.903.000
Overført resultat	11	-15.949.576	-10.742.746
Egenkapital i alt		-4.246.576	-2.839.746
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12	33.053.038	33.492.868
Langfristet gæld til banker	13	2.300.000	3.900.000
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	14	263.304	242.203
Anden langfristet gæld		214.945	324.494
Langfristede gældsforpligtelser i alt		35.831.287	37.959.565
Gæld til realkreditinstitutter	12	417.399	403.381
Kortfristet del af langfristet gæld	13	3.065.664	1.400.000
Kassekredit		892.317	1.554.652
Øvrige gældsforpligtelser	15	190.191	132.730
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.565.571	3.490.763
Gældsforpligtelser i alt		40.396.858	41.450.328
Passiver i alt		36.150.282	38.610.582
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 ejendomsmarkederne 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 7,00% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

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

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
7,25%	31.600.000	-5.546.576
7,00%	32.800.000	-4.246.576
6,75%	34.100.000	-3.046.576

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 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger - 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 ejendommenes dagsværdi.

Renterisici

- Et realkreditlån på 20,4 mio. kr., der er afdragsfrit indtil d. 31.03.2015, med rentetilpasning pr. 31.12.2014, rente på 3,4240% og udløb d. 31.12.2025.
- Et realkreditlån på 7,5 mio. kr. med rentetilpasning pr. 31.12.2014, rente på 3,4306% og udløb d. 31.12.2025.
- Et realkreditlån på 6,0 mio. kr., der er afdragsfrit indtil d. 30.06.2017, variabelt forrentet, rente på 1,8230% og udløb d. 30.09.2027.
- Et variabelt forrentet finanslån på 6.500.000 kr. med en rente på 5,17% og med udløb d. 31.12.2015.

Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

Kapitalberedskab

Der er i ultimo 2012 besluttet at opkræve 3.000.000 kr. hos kommandisterne i 2013. Såfremt indtjeningen ikke bedres vil det blive nødvendigt at indkalde yderligere kapital fra kommandisterne i andet halvår af 2013, for at selskabet kan overholde afdragsforpligtigelserne på de optagne lån.

Det er ledelsens og administrators forventning, at den yderligere kapital tilvejebringes, og at selskabet kan fortsætte driften for 2013. Som følge heraf er årsrapporten for 2012 aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Noter - fortsat

	2012	2011
2 Driftsomkostninger		
Indretning af lejemål	-222.163	0
Forbrugsafgifter	-326.642	-268.177
Udlejningsomkostninger	-62.415	-22.200
	<u>-611.220</u>	<u>-290.377</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-170.050	-165.942
Administrationsvederlag, ekstraordinært	-3.000	0
Vederlag Komplementarselskabet	-5.166	-4.654
Revision	-16.300	-15.000
Kontingenter	-4.897	-3.668
Porto m.v.	-624	-592
Bankgebyrer	-3.263	-2.648
Møder og rejser	-5.531	-10.448
Diverse administrationsomkostninger	-240	-300
	<u>-209.071</u>	<u>-203.252</u>
Selskabet har ingen ansatte		
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	-4.300.000	-3.300.000
Værdiregulering af priotetsgæld	1.174	-977.558
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	0	-25.716
	<u>-4.298.826</u>	<u>-4.303.274</u>
5 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, kommandister	1.401	0
Finansielle indtægter i alt	<u>1.401</u>	<u>0</u>

Noter - fortsat

	2012	2011
6		
Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-1.287.064	-1.329.736
Renter, finanslån	-263.869	-300.771
Renter, lån Komplementarselskabet	-16.863	-9.344
Realiseret valutakursregulering, gæld	21.256	7.055
Renteudgifter, øvrige	-53.786	-36.309
Finansielle omkostninger i alt	-1.600.326	-1.669.105
7		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	180.000	180.000
Kostpris 31.12.	180.000	180.000
Afskrivning 01.01	-180.000	-154.284
Årets afskrivning	0	-25.716
Værdiregulering 31.12.	-180.000	-180.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	0
8		
Investerings ejendom		
Dalgashus, Herning		
Købspris	48.471.991	48.471.991
Udbudsvederlag	2.243.600	2.243.600
Øvrige købsomkostninger	112.186	112.186
Forbedring	53.300	53.300
Tinglysning skøde	146.150	146.150
Tinglysning pantebreve	810.280	810.280
Advokat og revisor	127.814	127.814
Kostpris 31.12.	51.965.321	51.965.321
Værdiregulering 01.01.	-14.865.321	-11.565.321
Årets værdiregulering	-4.300.000	-3.300.000
Værdiregulering 31.12.	-19.165.321	-14.865.321
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	32.800.000	37.100.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,00%	7,00%
Samlet ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 er 41.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 3.146.700 kr.		

Noter - fortsat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
9 Andre tilgodehavender		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	3.000.000	1.500.000
Debitorer	327.685	0
Mellemregning, lejere	22.597	10.582
	<u>3.350.282</u>	<u>1.510.582</u>
I det kommende år forfalder 3.000.000 kr. til investorbetaling		
10 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	7.903.000	6.403.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	3.800.000	1.500.000
Saldo 31.12.	<u>11.703.000</u>	<u>7.903.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 185.300 kr.		
11 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-10.742.746	-5.914.814
Overført, jf. resultatdisponeringen	-5.206.830	-4.827.932
	<u>-15.949.576</u>	<u>-10.742.746</u>
12 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, 3,4240%, opr. 19.253.000, tilpasningslån	20.306.621	20.361.963
Nykredit, 3,4306%, opr. 9.627.000, tilpasningslån	7.061.982	7.493.563
Nykredit, 1,8230%, opr. 6.111.000, var. obl. lån	6.101.834	6.040.723
	<u>33.470.437</u>	<u>33.896.249</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-417.399	-403.381
	<u>33.053.038</u>	<u>33.492.868</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>25.277.614</u>	<u>27.647.564</u>
Nominel restgæld udgør	<u>32.079.070</u>	<u>32.482.451</u>

Noter - fortsat

	2012	2011
13 Langfristet gæld til banker		
Nykredit Bank, opr. 11.000.000	5.365.664	5.300.000
	5.365.664	5.300.000
Heraf forfalder indenfor 1 år	-3.065.664	-1.400.000
	2.300.000	3.900.000
Efter 5 år eller senere forfalder	0	0
Nominel restgæld udgør	5.365.664	5.300.000
14 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Herning I 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 Herning I ophører som selskab.		
15 Øvrige gældsforpligtelser		
Forudfaktureret leje	0	52.944
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	112.434	0
Skyldig merværdiafgift	58.660	62.870
Revisionshonorar, anslået	15.300	15.000
Øvrige skyldige omkostninger	3.797	1.916
	190.191	132.730
16 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen (kassekredit)	-892.317	
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	3.000.000	
3. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	51.486.000	
4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
5. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer		
6. Kommanditisternes forpligtelser til at foretage indbetalinger i overensstemmelse tegningsaftalen		