

K/S Difko København I

CVR-nr. 27 93 03 36

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. februar 2014



Henning Foldager
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 I

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 27 93 03 36

Hjemstedskommune: Holstebro

10 regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko København I ApS

Bestyrelse

Reg. Revisor Ib Ferløv Schwensen, formand

Cand. Merc. Bo Laursen Blach

Senior manager Henning Foldager

Direktion

Cand. Merc. Bo Laursen Blach

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Difko København 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 resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 12. februar 2014

Komplementarens direktion

Bo Laursen Blach

Bestyrelse

Ib Ferløv Schwensen
formand

Bo Laursen Blach

Henning Foldager

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko København I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko København I 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 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 12. februar 2014
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Nørregade 34 i København K, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Selskabet solgte pr. 4. november 2013 ejendommen for netto 17,7 mio.kr.

Selskabet vil herefter blive solvent likvideret i 1. halvår af 2014.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lejeindtægter		337.791	1.136.047
Driftsomkostninger	1	-222.414	-127.748
Bruttoresultat		115.377	1.008.299
Administrationsomkostninger	2	-219.891	-218.883
Resultat før afskrivninger		-104.514	789.416
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	1.343.949	-4.225.679
Resultat af ordinær primær drift		1.239.435	-3.436.263
Andre finansielle indtægter	4	12.073	248
Finansielle omkostninger	5	-709.079	-826.963
Årets resultat		542.429	-4.262.978
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		542.429	-4.262.978
		542.429	-4.262.978

Balance

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	6	0	17.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		0	17.600.000
Anlægsaktiver i alt		0	17.600.000
Andre tilgodehavender	7	123.711	1.531.867
Likvide beholdninger		658.945	0
Omsætningsaktiver i alt		782.656	1.531.867
Aktiver i alt		782.656	19.131.867
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	8	5.430.227	5.590.000
Overført resultat	9	-5.111.842	-5.654.272
Egenkapital i alt		318.385	-64.272
Gæld til realkreditinstitutter	10	0	17.886.082
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	11	261.237	246.934
Deposita, gældsforpligtelser		0	349.391
Langfristede gældsforpligtelser i alt		261.237	18.482.407
Gæld til realkreditinstitutter	10	0	570.752
Kassekredit		0	62.358
Øvrige gældsforpligtelser	12	203.034	80.622
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		203.034	713.732
Gældsforpligtelser i alt		464.271	19.196.139
Passiver i alt		782.656	19.131.867

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse	-12.300	-26.219
Forbrugsafgifter	-162.210	-101.529
Asset management honorar	-26.432	0
Udlejningsomkostninger	-4.500	0
Diverse	-16.972	0
	<u>-222.414</u>	<u>-127.748</u>
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-133.785	-131.162
Administrationsvederlag, ekstraordinært	-57.600	-3.250
Vederlag Komplementarselskabet	-4.990	-4.701
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-16.300	-16.300
Advokat	0	-51.655
Porto m.v.	-546	-422
Bankgebyrer	-1.804	-1.292
Møder og rejser	-4.716	-9.981
Diverse administrationsomkostninger	-150	-120
	<u>-219.891</u>	<u>-218.883</u>
Selskabet har ingen ansatte		
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	0	-4.600.000
Fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendom	86.380	0
Værdiregulering af prioritetsgæld	1.257.569	374.321
	<u>1.343.949</u>	<u>-4.225.679</u>
4 Andre finansielle indtægter		
Kommanditisttilgodehavender	12.073	248
Finansielle indtægter i alt	<u>12.073</u>	<u>248</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-692.063	-811.275
Renter, lån Komplementarselskabet	-16.838	-15.688
Renteudgifter, kassekredit	-178	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>-709.079</u>	<u>-826.963</u>

Noter - fortsat

	2013	2012
6 Investeringsejendom		
Nørregade 34, København		
Købspris	18.500.000	18.500.000
Udbudsvederlag	825.000	825.000
Revisor	70.000	70.000
Øvrige købsomkostninger	83.950	83.950
Forbedring	778.020	778.020
Tinglysning skøde	112.400	112.400
Tinglysning pantebreve	209.800	209.800
Øvrige låneomkostninger	49.250	49.250
Advokat og revisor	36.800	36.800
	<u>20.665.220</u>	<u>20.665.220</u>
Årets afgang	-20.665.220	0
Kostpris 31.12.	<u>0</u>	<u>20.665.220</u>
Værdiregulering 01.01.	-3.065.220	1.534.780
Årets værdiregulering	0	-4.600.000
Årets afgang	3.065.220	0
Værdiregulering 31.12.	<u>0</u>	<u>-3.065.220</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>17.600.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	0,00%	6,50%
7 Andre tilgodehavender		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	0	1.250.000
Debitorer	22.220	281.867
Tilgodehavende merværdiafgift	98.494	0
Øvrige tilgodehavender	2.997	0
	<u>123.711</u>	<u>1.531.867</u>
8 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	5.590.000	4.040.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	-159.773	1.550.000
Saldo 31.12.	<u>5.430.227</u>	<u>5.590.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 86.700 kr.	<u>8.670.000</u>	

Noter - fortsat

	2013	2012
9 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-5.654.272	-1.391.294
Overført, jf. resultatdisponeringen	542.429	-4.262.978
	-5.111.842	-5.654.272
10 Gæld til realkreditinstitutter		
FIH, opr. 11.100.000, 5,22%, indtil 30.09.2014	0	12.567.565
FIH, opr. 5.200.000, 2,38%, indtil 31.12.2012	0	5.133.629
FIH, opr. 3.500.000, 5,84%, indtil 31.12.2014	0	755.640
	0	18.456.834
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	-570.752
	0	17.886.082
Efter 5 år eller senere forfalder	0	11.380.253
Nominel restgæld udgør	0	16.797.418
11 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko København 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 København I ophører som selskab.		
12 Øvrige gældsforpligtelser		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	0	6.500
Skyldig merværdiafgift	0	27.754
Revisionshonorar, anslået	15.300	15.300
Skyldig rente prioritetsgæld	0	1.087
Mellemregning, lejere	0	15.774
Skyldig udlodning	0	0
Skyldig refusion ved salg	177.799	0
Øvrige skyldige omkostninger	9.935	14.207
	203.034	80.622

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

Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Bo Laursen Blach som Direktør, 06/03 2014 kl. 21:08:22 UTC

Bo Laursen Blach som Bestyrelsesmedlem, 06/03 2014 kl. 21:08:22 UTC

Ib Ferløv Schwensen som Bestyrelsesformand, 07/03 2014 kl. 08:00:56 UTC

Henning Foldager som Bestyrelsesmedlem, 10/03 2014 kl. 06:30:20 UTC

Poul Spencer Poulsen som Revisor, 12/03 2014 kl. 20:14:50 UTC

Henning Jager Neldeberg som Revisor, 13/03 2014 kl. 08:46:00 UTC

Penneo dokumentnøgle: PDFG7-06E8N-82V93-YE0F9-L9FKL-WDWEF

PEPNEO™

Dokumentet er signeret digitalt med NemID via Penneo.com