

K/S Difko Østergade

CVR-nr. 32 55 42 88

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 Østergade

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 32 55 42 88

Hjemstedskommune: Holstebro

4. regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Selskabets komplementar

Kodif Østergade ApS

Bestyrelse

Irvin Silberling Svensson, formand

Anders Boelskift

Morten Bay Brødbæk

Direktion

Anders Boelskift

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

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

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 18. februar 2013

Komplementarens direktion

Anders Boelskift

Bestyrelse

Irvin Silberling Svensson
formand

Anders Boelskift

Morten Bay Brødbæk

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. marts 2013

Dirigent



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko Østergade

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Østergade 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 krav ifølge 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.

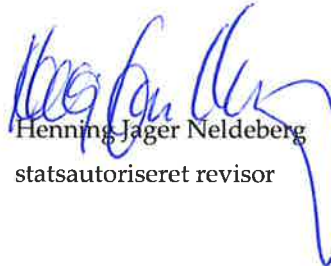
Herning, den 18. februar 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Niels Jørgen Lodahl
statsautoriseret revisor



Henning Jøger Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Østergade 15 st., ejerlejlighed nr. 3, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Selskabet købte ejendommen med overtagelse pr. 31. december 2009.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.848.024 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi på 1.000.000 kr. og positivt af værdireguleringen af prioritetsgæld på 494.164 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Årets resultat er endvidere påvirket negativt af omkostninger i forbindelse med om-/tilbygning af et lejemål, som blev genudlejet pr. 15. januar 2012 til en ny lejer.

Egenkapitalen udgør -1.828.844 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 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 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 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

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 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 ejendomsstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendom".

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 investeringsejendom".

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

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Lejeindtægter		1.877.083	1.433.387
Driftsomkostninger	2	-1.209.051	-132.135
Bruttoresultat		668.032	1.301.252
Administrationsomkostninger	3	-162.546	-167.849
Resultat før afskrivninger		505.486	1.133.403
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-531.552	-3.806.944
Resultat af ordinær primær drift		-26.066	-2.673.541
Andre finansielle indtægter	5	4.650	16.213
Finansielle omkostninger	6	-1.826.608	-1.806.647
Årets resultat		-1.848.024	-4.463.975
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-1.848.024	-4.463.975
		-1.848.024	-4.463.975

Balance

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	7	102.852	128.568
Immaterielle anlægsaktiver i alt		102.852	128.568
Investeringsejendom	8	44.600.000	45.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		44.600.000	45.600.000
Anlægsaktiver i alt		44.702.852	45.728.568
Andre tilgodehavender	10	4.778.800	6.313.409
Likvide beholdninger		157.054	4.757
Omsætningsaktiver i alt		4.935.854	6.318.166
Aktiver i alt		49.638.706	52.046.734
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	11	8.965.000	8.965.000
Overført resultat	12	-10.793.844	-8.945.819
Egenkapital i alt		-1.828.844	19.181
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	13	35.550.716	36.044.879
Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	14	145.115	138.788
Anden langfristet gæld		587.500	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		36.283.331	36.183.667
Kassekredit		14.579.193	15.786.754
Øvrige gældsforpligtelser	15	605.026	57.132
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.184.218	15.843.886
Gældsforpligtelser i alt		51.467.549	52.027.553
Passiver i alt		49.638.706	52.046.734
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 5,25% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.v.

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.)
0,25%	42.600.000	-3.848.024
Uændret	44.600.000	-1.848.024
-0,25%	46.800.000	351.976

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.

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 markedsforshold 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.

Noter - fortsat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<i>Renterisici</i>		
Selskabet har kreditforeningslån på i alt 35,6 mio kr., der er variabelt forrentet med restløbetid på 27 år. Kassekreditten er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveuet.		
Kapitalberedskab		
Som det fremgår af årsrapporten, udgør selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 -1.828.844 kr. som følge af årets og tidligere års underskud - væsentligst som følge af den negative udvikling i dagsværdien på selskabets ejendom.		
For at sikre kapitalberedskabet er der for det kommende år budgetteret med en ordinær investorindbetaling på 500.000 kr.		
2	Driftsomkostninger	
	0	-748
	-839.669	-83.928
	13.118	-27.459
	-382.500	-20.000
	<u>-1.209.051</u>	<u>-132.135</u>
3	Administrationsomkostninger	
	-103.928	-127.550
	-25.700	-12.750
	-2.773	-2.095
	-6.256	-5.107
	-16.300	-15.000
	-446	-946
	-2.732	-1.758
	-4.171	-2.343
	-240	-300
	<u>-162.546</u>	<u>-167.849</u>
	Selskabet har ingen ansatte	
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	
	-1.000.000	-3.600.000
	494.164	-181.228
	-25.716	-25.716
	<u>-531.552</u>	<u>-3.806.944</u>

Noter - fortsat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
5 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	631	4.857
Renteindtægter, investorer	4.019	1.129
Garantiprovision i øvrigt	0	10.227
Renteindtægter, i øvrigt	0	0
Finansielle indtægter i alt	<u>4.650</u>	<u>16.213</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-1.345.696	-1.345.696
Renter, lån Komplementarselskabet	-9.504	-9.114
Låneomkostninger	-40.000	0
Renter, kassekredit	-431.408	-450.962
Renter, øvrige	0	-875
Finansielle omkostninger i alt	<u>-1.826.608</u>	<u>-1.806.647</u>
7 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	180.000	180.000
Kostpris 31.12.	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
Afskrivning 01.01	-51.432	-25.716
Årets afskrivning	-25.716	-25.716
Værdiregulering 31.12.	<u>-77.148</u>	<u>-51.432</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>102.852</u>	<u>128.568</u>

Noter - fortsat

	2012	2011
8 Investeringsejendom		
Østergade 15, st., København K		
Købspris	51.000.000	51.000.000
Mæglersalær	1.887.000	1.887.000
Projektkostninger	663.000	663.000
Advokat - berigtigelse handel	80.000	80.000
Advokat - påtegning prospekt	50.000	50.000
Øvrige købsomkostninger	250.000	250.000
Tinglysning skøde	307.400	307.400
Tinglysning pantebreve	5.600	5.600
Advokat og revisor	65.000	65.000
Kostpris 31.12.	54.308.000	54.308.000
Værdiregulering 01.01.	-8.708.000	-5.108.000
Årets værdiregulering	-1.000.000	-3.600.000
Værdiregulering 31.12.	-9.708.000	-8.708.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	44.600.000	45.600.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,25%	5,25%
Samlet ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 er 44.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 4.569.100 kr.		
10 Andre tilgodehavender		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	4.775.000	6.275.000
Debitorer	0	19.500
Tilgodehavende merværdiafgift	0	18.909
Forudbetalte omkostninger	3.800	0
	4.778.800	6.313.409
I det kommende år forfalder 500.000 kr. til investorbetaling		
11 Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo 01.01.	8.965.000	8.965.000
Saldo 31.12.	8.965.000	8.965.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 90.000 kr.	9.000.000	

Noter - fortsat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
12 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-8.945.819	-4.481.844
Overført, jf. resultatdisponeringen	-1.848.024	-4.463.975
Overført til Overskuds-/underskudskonto	0	0
	<u>-10.793.844</u>	<u>-8.945.819</u>
13 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
BRFKredit, opr. 25.551.000 F4 tilpasningslån	25.551.900	0
BRFKredit, opr. 10.000.000 F1 tilpasningslån	9.998.816	0
BRFKredit, 3,79%, opr. 35.551.900 kr. F3 tilpasningslån	0	36.044.879
	<u>35.550.716</u>	<u>36.044.879</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	0
	<u>35.550.716</u>	<u>36.044.879</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>35.550.716</u>	<u>36.044.879</u>
Nominel restgæld udgør	<u>35.551.900</u>	<u>35.551.900</u>
14 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)		
Lån stillet af Kodif Østergade 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 Østergade ophører som selskab.		
15 Øvrige gældsforpligtelser		
Skyldig merværdiafgift	123.433	0
Revisionshonorar, anslået	15.300	15.000
Skyldig omkostninger vedrørende køb af ejendom	20.554	20.554
Mellemregning, lejere	12.536	20.500
Forudbetalt leje	403.417	0
Øvrige skyldige omkostninger	29.786	1.078
	<u>605.026</u>	<u>57.132</u>

Noter - fortsat

16 Pantsætninger og eventualforpligtelser

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

1. Sikringskonto og kassekredit	<u>-14.422.139</u>
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>4.775.000</u>
3. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>53.881.900</u>

4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter

5. Kommanditisternes forpligtelse til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.