A/S Difko Berlin II

CVR nr. 30 69 08 34

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2015

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko Berlin II
Sønderlandsagade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 30690834
Hjemstedskommune: Holstebro
8. regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Vagn Beyer, formand
Flemming Birk
Carsten Skov-Aggerholm

Direktion

Carsten Skov-Aggerholm

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for A/S Difko Berlin II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 20. maj 2015.

Direktion

Carsten Skov-Aggerholm

Bestyrelse

Vagn Beyer, formand | Flemming Birk | Carsten Skov-Aggerholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i A/S Difko Berlin II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko Berlin II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 20. maj 2015.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Elly-Heuss-Knapp-Strasse 21, 23, Liselotte-Berger-Platz 4-9, Elfriede-Kuhr-Strasse 18, 20, 12355 Berlin-Rudow, Tyskland samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på DKK 4.638.368, hvilket væsenligst skyldes en positiv værdiregulering på ejendommen og lånet hos Aareal Bank.

Bestyrelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør DKK 11.716.470 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 også i det kommende år et positivt resultat før eventuel værdiregulering af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk 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 tilbageførsler som følge 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.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle og udskudte skat. Den aktuelle skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25.

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme 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 investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, 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 investeringsejendom, netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Kreditorer indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Kreditorer omfatter skyldige beløb til leverandører af vare- og tjenesteydelser m.v. samt gældsforpligtelser til offentlige myndigheder, som er skyldige på statustidspunktet.

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse/Gewinn- und Verlustrechnung

		Note	2014	2013
Lejeindtægter	*Mieterträge*		4.773.275	5.244.741
Driftsomkostninger	*Betriebskosten*	2	-695.907	-850.621
Nettoleje	*Nettomiete*		**4.077.368**	**4.394.120**
Administrationsomkostninger	*Verwaltungskosten*	3	-550.364	-568.692
Resultat før værdiregulering og finansiering	***Ergebnis vor Abschreibung und Finanzierung***		**3.527.005**	**3.825.428**
Værdiregulering af investeringsejendom, netto	*Wertregulierung Investitionsimmobilien netto*	4	3.459.533	4.761.668
Resultat før finansiering	***Ergebnis vor Finanzierung***		**6.986.537**	**8.587.096**
Finansielle indtægter	*Finanzielle Erträge*	5	459	3.044
Finansielle omkostninger	*Finanzielle Kosten*	6	-2.344.639	-2.426.232
Resultat før skat	***Ergebnis vor Steuer***		**4.642.357**	**6.163.909**
Skat af årets resultat	*Steuer von Jahresgewinn*		-3.989	18.921
Årets resultat	***Jahresgewinn***		**4.638.368**	**6.182.830**
Forslag til resultatdisponering:	***Vorschlag für die Gewinnverteilung***			
Overført resultat	*Übertrag Jahresgewinn*		4.638.368	6.182.830
			4.638.368	**6.182.830**

Balance/Balanz

Aktiver	*Aktiva*	Note	2014	2013
Navne- og stemmerettigheder	*Namens und Stimmrechte*	7	0	19.137
Immaterielle anlægs-aktiver i alt	***Summe Immaterielle Vermögensgegenstände***		**0**	**19.137**
Investeringsejendom	*Investitionsimmobilien*	8	75.552.540	72.663.322
Materielle anlægsaktiver i alt	***Summe Sachanlagen***		**75.552.540**	**72.663.322**
Anlægsaktiver i alt	***Summe Anlagevermögen***		**75.552.540**	**72.682.459**
Tilgodehavender i øvrigt	*Andere guthaben*	9	111.671	283.069
Likvide beholdninger	*Zahlungsmittel*		2.059.668	1.649.965
Omsætningsaktiver i alt	***Summe Umsatzaktiva***		**2.171.340**	**1.933.035**
Aktiver i alt	***Summe Aktiva***		**77.723.880**	**74.615.494**

Balance/Balanz

Passiver	***Passiva***	**Note**	**2014**	**2013**
Stamkapital	*Grundkapital*	10	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	*Übertrag Jahresgewinn*	11	7.716.470	3.049.631
Egenkapital i alt	***Summe Eigenkapital***		**11.716.470**	**7.049.631**
Prioritetsgæld	*Hypothekenschuld*	12	63.565.787	65.075.001
Langfristede gældsforpligtelser i alt	***Summe Langfristige Verbindlichkeiten***		**63.565.787**	**65.075.001**
Prioritetsgæld	*Hypothekenschuld*	12	952.781	928.077
Anden gæld	*Andere verbindlichkeiten*	13	1.488.841	1.562.784
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	***Summekurzfristige Verbindlichkeiten***		**2.441.622**	**2.490.861**
Gældsforpligtelser i alt	***Summe Verbindlichkeiten***		**66.007.410**	**67.565.863**
Passiver i alt	***Summe Passiva***		**77.723.880**	**74.615.494**

Pantsætninger, eventualforpligtelser, kontraktlige forpligtelser samt ejerforhold fremgår af side 22-23.

Die Verpfändungen, Eventualverbindlichkeiten, Vertragliche Verpflichtungen und Eigentum sind auf S. 22 -23 aufgelistet.

Noter

Anhang zum Geshäftsbericht

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.

Bei der Erstellung des Geschäftsberichtes nimmt die Unternehmensleitung zusammen mit dem Verwalter eine Reihe von bilanzmässigen Schätzungen und Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft vor Die negative Entwicklung auf den finanziellen Märkten und dem Immobilienmarkt hat zur Folge, dass immer noch grössere Unsicherheit als gewöhnlich bezüglich der Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten besteht.

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.

Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zum 31. Dezember 2014 ist von der Unternehmensleitung der Gesellschaft zusammen mit dem Verwalter der Gesellschaft bei Anwendung eines ertragsbasierten Bewertungsmodells festgelegt worden. Die Berechnungen basieren auf dem Budget des kommenden Jahres, das für Schwankungen, die als Einzelfälle betrachtet werden, korrigiert ist.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 5,75% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts zugrundelegende Ertragsanspruch beträgt 5,75% und wird jährlich vom Verwälter der Gesellschaft auf Grund der Entwicklung der Marktverhältnisse und des Immobilientyps u.a.m. festgelegt.

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

Konsequenzen in Bezug auf die Werte der Immobilien und das Eigenkapital der Gesellschaft der Änderung der Ertragshöhe der Immobilie sind in den untenstehenden Schema illustriert.

Afkastkrav / Ertragsanspruch	Værdi af ejendommen Zeitwert der immobilie	Egenkapital / Eigenkapital
5,25%	79.274.340	15.438.270
5,75%	75.552.540	11.716.470
6,00%	72.575.100	8.739.030

Noter (fortsat)

Anhang zum Geshäftsbericht

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger - fortsat

Særlige risici
Til selskabets aktiviteter 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 prognoticere 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.

Rente og valutarisici
Selskabet har et finanslån hos Aareal Bank på 7,9 mio. EUR med fast rente på 3,8% inkl. margin.

Sonderrisiken
Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft sind verschiedener Risikofaktoren ausgesetzt, von denen die wesentlichsten die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie sowie die Finanzrisiken sind, die generell von der Unsicherheit in den Immobilien- und Finanzmärkten beeinflusst sind.

Betriebs- und Marktrisiken
Es ist schwierig, die faktuellen Immobilien- und Marktverhältnisse über eine Jahresreihe zu prognostizieren, weshalb es erwartet werden muss, dass die tatsächlichen Betriebstätigkeiten in einer oder mehreren Beziehungen in sowohl positiver als negativer Richtung anders verläufen werden als im Rahmen der Festlegung des beizulegenden Zeitwerts vorausgesetzt.

Währungs- und Zinsrisiken
Das Unternehmen ist mit einem feste (3,8% p.a. inkl. Margen) verzinslichen erste Hypotheken (Aareal Bank) von 7,9 Millionen EUR finanziert.

Noter

Anhang zum Geshäftsbericht

			2014	2013
2	**Driftsomkostninger**	***Betriebskosten***		
	Vedligeholdelse, øvrige driftsomkostninger m.v.	*Instandhaltung, verschiedene Betriebskosten u.z.w.*	-533.634	-541.089
	Udlejers andel af fællesomkostninger	*Vermieter, Anteil Gemeinkosten*	-104.151	-159.287
	Hensat til tab på lejere	*Rückstellung für Verluste*	0	361.494
	Udlejningsomkostninger	*Mietpreise*	-58.122	-511.740
			-695.907	**-850.621**
3	**Administrationsomkostninger**	***Verwaltungskosten***		
	Administrationsvederlag	*Verwaltungsvergütung*	-204.681	-200.619
	Vederlag ejendomsadministrator	*Vergütung des Hauseverwalters*	-230.713	-251.718
	Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	*Wirtschafsprüfung und andere Buchfürungassistenz*	-75.819	-83.092
	Advokatbistand	*Kosten Rechtsanwalt*	-1.443	-5.590
	Diverse	*Andere Verwaltungskosten*	-33.378	-23.688
	Bankgebyrer	*Bankgebühren u.z.w.*	-4.329	-3.985
			-550.364	**-568.692**
4	**Værdiregulering af investeringsejendom, netto**	**Wertreguliering, Investitionsimmobilien netto**		
	Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	*Abschreibung Immaterielle Vermögengegenstände*	-19.137	-33.773
	Værdiregulering af ejendom	*Wertregulierung vom Gebäude*	3.051.876	2.983.200
	Værdiregulering gæld	*Wertregulierung vom Darlehen*	426.794	1.812.241
			3.459.533	**4.761.668**

Noter - fortsat

			2014	2013
5	**Finansielle indtægter**	***Finanzielle Erstäge***		
	Renteindtægter, banker	*Bankzinsen*	126	502
	Øvrige valutakursreguleringer	*Sonstige Wechelkursregulierung*	333	2.542
			459	**3.044**
6	**Finansielle omkostninger**	***Finanzielle Kosten***		
	Renteudgift, Prioritetsgæld	*Hypothekenschuld*	-2.271.931	-2.319.417
	Mellemregning Difko A/S	*Zwischenrechning Difko A/S*	-72.707	-106.815
			-2.344.639	**-2.426.232**
7	**Navne og stemmerettigheder**	***Namens- und Stimmrechte***		
	Kostpris 01.01.	*Kostenpreis 01.01.*	236.410	236.410
	Kostpris 31.12.	***Kostenpreis 31.12.***	**236.410**	**236.410**
	Af- og nedskrivninger 01.01.	*Abschreibungen und Entwertung 01.01.*	-217.273	-183.500
	Årets afskrivninger	*Abschreibungen des Geschäftsjahres*	-19.137	-33.773
	Afskrivninger 31.12.	***Abschreibungen 31.12.***	**-236.410**	**-217.273**
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.	***Bestand 31.12.***	**0**	**19.137**

Noter - fortsat

			2014	2013
8	**Materielle anlægsaktiver**			
	Investeringsejendom	***Investitionsimmobilien***		
	Købspris	*Kaufpreis*	76.520.387	76.520.387
	Købermægler m.v.	*Maklergebühren etc.*	8.543.646	8.543.646
	Advokat og revisor	*Rechtsanwalt etc.*	546.293	546.293
	Erhvervelsesskat	*Grunderwerbsteuer*	3.444.278	3.444.278
	Øvrige købsomkostninger	*Andere Anschaffungskosten*	1.171.379	1.171.379
	Kostpris 31.12	***Kostenpreis 31.12.***	**90.225.983**	**90.225.983**
	Værdiregulering 01.01.	***Wertregulierung 01.01.***	-17.562.661	-20.545.847
	Årets værdiregulering	*Wertregulierung*	3.051.876	2.983.200
	Teknisk valutakursregulering	*Technish Wechelkursregulierung*	-162.658	-14
	Værdiregulering 31.12	***Wertregulierung 31.12.***	**-14.673.443**	**-17.562.661**
	Regnskabsmæssig værdi 31.12	***Bestand 31.12.***	**75.552.540**	**72.663.322**

9	**Tilgodehavender i øvrigt**	***Andere Guthaben***		
	Tilgodehavende leje	*Guthaben Miete*	69.946	149.248
	Mellemregning, lejere	*Zwischenrechnung, Mieter*	0	93.250
	Periodeafgrænsningsposter	*Abgrenzung*	5.149	2.556
	Øvrige tilgodehavender	*Andere Guthaben*	36.576	38.014
			111.671	**283.069**

Noter - fortsat

			2014	2013
10	**Aktiekapital**	***Grundkapital***		
	Aktiekapital	*Grundkapital*	4.000.000	4.000.000
	Saldo 31.12	***Saldo 31.12***	**4.000.000**	**4.000.000**
	Aktiekapitalen er fordelt på 4000 aktier a 1000 kr.	Das Grundkapital is auf 4000 Aktien zu 1000 kr. verteilt.		
11	**Overført resultat**	***Übertrag Jahresgewinn***		
	Saldo 01.01.	*Saldo 01.01.*	3.049.631	-3.132.966
	Overført, jf. resultatdisponeringen	*Übertrag, vgl. Gewinnverteilung*	4.638.368	6.182.830
	Kursreguleringer	*Wechelkursregulierung*	28.471	-233
			7.716.470	**3.049.631**
12	**Prioritetsgæld**	***Hypothekenschuld***		
	Aareal Bank EUR 7.942.500	*Aareal Bank EUR 7.942.500*	64.518.568	66.003.078
			64.518.568	66.003.078
	Heraf forfalder inden for 1 år	*Davon fällig innerhalb 1 Jahre*	952.781	928.077
			63.565.787	**65.075.001**
	Efter 5 år eller senere forfalder	*Fällig nach 5 Jahren*	**0**	**0**
	Nominel restgæld udgør	*Nominelle Restschuld beträgt*	**59.120.793**	**60.178.510**

Noter - fortsat

			2014	2013
13	**Anden gæld**	***Sonstige Verbindlichkeiten***		
	Skyldig revision	*Offene Steuerprüfung*	58.662	55.722
	Skyldig tysk moms	*Offene deutsche Steuern*	15.525	13.690
	Mellemregning Difko Invest A/S	*Zwischenrechnung Difko Invest A/*	1.102.275	1.094.523
	Forudbetalt leje og depositum	*Abgrenzung*	66.485	103.302
	Skyldig i øvrigt	*Weitere Schulden*	245.895	295.548
			1.488.841	**1.562.784**

Noter - fortsat

14 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Der er tinglyst et pantebrev på 2.640.000 EUR i ejendommen. Pantebrevet beror hos Aareal Bank. Der er endvidere tinglyst et pantebrev på 6.160.000 EUR i ejendommen. Pantebrevet beror ligeledes hos Aareal Bank.

Der er transport i lejeindbetalinger på huslejekonto i Aareal Bank. Endvidere er er der transport i forsikringssummer samt rettigehederne til salg af grundstykket og øvrige likvide beholdninger.

Selskabets har indgået en aftale om selskabsadministration med Difko Administration A/S. Aftalen er af begge parter opsigelig med 12 måneders skriftligt varsel til udgangen af den 13. måned fra opsigelsens modtagelse. Det årlige administrationsvederlag udgør ca. t.kr. 173 ex. moms.

Selskabet har endvidere indgået en aftale om ejendomsadministration med Ernst G. Hachmann GmbH. Aftalen kan opsiges senest 6 måneder før udløb af kalenderår - med virkning for det efterfølgende år. Det årlige administrationsvederlag udgør 4,0% af den årlige nettoleje (uden varme).

Noter - fortsat

15 Ejerforhold

Disse aktionærer er noteret i
selskabets aktionærfortegnelse
som ejende minumum 5% af
stemmerne eller minimum 5%
af aktiekapitalen:
Difko Asset A/S, Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
FMKMT Invest ApS, Vindegårdsvej 11, 4632 Bjæverskov
V.B. Invest Odense ApS, Nils Erlings Allé 21, 5250 Odense SV