

# Difko

## K/S Difko Næstved I

Merkurvej 1K, 7 sal, 7400 Herning

CVR-nr. 26 32 19 21

## Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den xx 19/5 2021



xxxxxx HENNING FOLJED

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Difko Næstved I  
Merkurvej 1K, 7 sal  
7400 Herning  
CVR-nr.: 26 32 19 21  
Hjemstedskommune: Herning  
20. regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Selskabets komplementar

Komplmentarselskabet Difko Næstved I A/S

### Bestyrelse

Ib Ferløv Schwensen, formand  
Niels Brun Knudsen  
Bjarne van Reeuwijk

### Direktion

Bjarne van Reeuwijk

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Difko Næstved 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.

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

Herning, den 18. marts 2021

Komplementarens direktion

Bjarne van Reeuwijk

Bestyrelse



Ib Ferløv Schwensen  
formand



Niels Brun Knudsen



Bjarne van Reeuwijk

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Difko Næstved I

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Næstved I for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat


### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet - fortsat

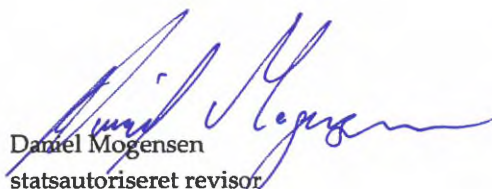
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 18. marts 2021

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

  
Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

  
Daniel Mogensen  
statsautoriseret revisor  
mne45831

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i fast ejendom, samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 781.127 kr.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned" får stor betydning for verdensøkonomien. Det er ledelsens vurdering, at forholdet ikke har haft væsentlig indflydelse på selskabets drift og indtjening i regnskabsåret.

Egenkapitalen udgør -1.350.829 kr. pr. 31. december 2020.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering på 400.000 kr.

### 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 ejendommen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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:

#### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

#### 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:

#### Investeringsjendomme

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 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 "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

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

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>569.993</b>	<b>528.308</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	400.000	200.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>969.993</b>	<b>728.308</b>
Finansielle indtægter		8.726	8.726
Finansielle omkostninger		-197.592	-244.295
<b>Årets resultat</b>		<b>781.127</b>	<b>492.739</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		781.127	492.739
		<b>781.127</b>	<b>492.739</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	3	9.200.000	8.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.200.000</b>	<b>8.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.200.000</b>	<b>8.800.000</b>
Tilgodehavende investorindskud	4	504.167	504.167
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>504.167</b>	<b>504.167</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.704.167</b>	<b>9.304.167</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen		11.377.504	10.877.500
Overført resultat		-12.728.333	-13.509.460
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-1.350.829</b>	<b>-2.631.960</b>
Gæld til kreditinstitutter	5	8.631.803	9.461.690
Anden gæld, langfristet	6	1.129.311	1.129.997
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.761.114</b>	<b>10.591.687</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	821.160	821.160
Bankgæld		210.565	414.889
Kreditorer		27.705	30.418
Øvrige gældsforpligtelser		234.452	77.973
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.293.882</b>	<b>1.344.440</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.054.996</b>	<b>11.936.127</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.704.167</b>	<b>9.304.167</b>
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>	<b>7</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Saldo primo	10.877.500	10.377.500
Kapitalforhøjelse	500.004	500.000
Saldo ultimo	<u>11.377.504</u>	<u>10.877.500</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 132.700 kr.	<u>13.270.000</u>	
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	-13.509.460	-14.002.199
Årets resultat	781.127	492.739
Saldo ultimo	<u>-12.728.333</u>	<u>-13.509.460</u>



## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

#### Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse.

#### 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 ejendommens dagsværdi

#### Renterisici

Selskabets lån skal løbende rentefastsættes.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	400.000	200.000
	<u>400.000</u>	<u>200.000</u>
<b>3 Investeringsejendom</b>		
Kostpris 01.01	24.871.350	24.871.350
<b>Kostpris 31.12.</b>	<u>24.871.350</u>	<u>24.871.350</u>
Værdiregulering 01.01.	-16.071.350	-16.271.350
Årets værdiregulering	400.000	200.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<u>-15.671.350</u>	<u>-16.071.350</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<u>9.200.000</u>	<u>8.800.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,00%	7,00%

## Noter

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.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020 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.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2020</u>
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	9.200.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	1,0%
Anvendte afkastkrav	7,00%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsf forhold, 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%	8.900.000	-1.650.829
Uændret	9.200.000	-1.350.829
- 0,25%	9.600.000	-950.829

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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>4 Tilgodehavende investorindskud</b>		
Indskud fra kommanditister, ej forfalden	500.000	500.000
Indskud fra kommanditister, forfalden	4.167	4.167
	<u>504.167</u>	<u>504.167</u>

I det kommende år forfalder 500.000 kr. til investorbetaling

## Noter

	2020	2019
<b>5</b>	<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	
	9.452.963	10.282.850
	<b>9.452.963</b>	<b>10.282.850</b>
	-821.160	-821.160
	<b>8.631.803</b>	<b>9.461.690</b>
	Efter 5 år eller senere forfalder	<b>6.043.340</b>
<b>6</b>	<b>Anden gæld, langfristet</b>	
	Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Næstved I A/S, hvorfra det forrentes med 3% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Difko Næstved I ophører som selskab.	
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>	
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:	
	1 Pantebrev til sikkerhed for ejerforeningen	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:	
	2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	24.686.000
	<b>24.686.000</b>	<b>24.686.000</b>
	(Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom andrager 9.200.000 kr.)	
	3. Kommanditisternes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.	