

K/S Difko Holstebro II

Merkurvej 1K, 7., 7400 Herning

CVR-nr. 26 40 84 90

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2024

Morten Bay

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko Holstebro II

Merkurvej 1K, 7.

7400 Herning

CVR-nr.: 26 40 84 90

Hjemstedskommune: Herning

22. regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Holstebro II ApS

Bestyrelse

Trygve Thykjær, formand

Jens Ulrik Jacobsen

Morten Bay

Direktion

Jens Ulrik Jacobsen

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 2023 for K/S Difko Holstebro II.

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

Herning, den 6. marts 2024

Komplementarens direktion

Jens Ulrik Jacobsen

Bestyrelse

Trygve Thykjær
formand

Jens Ulrik Jacobsen

Morten Bay

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Difko Holstebro II

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Difko Holstebro II for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar 2023 - 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på regnskabets note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling" samt note 3 "Investeringsejendomme". Heri redegør ledelsen for usikkerheden ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2023.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Herning, den 6. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Daniel Mogensen
statsautoriseret revisor
mne45831

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål 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 1.864.278 kr.

Egenkapitalen udgør 29.832.427 kr. pr. 31. december 2023.

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 ejendommene.

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 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:

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 ejendoms type 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttoresultat		2.492.363	2.253.415
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-100.000	-1.800.000
Resultat af ordinær primær drift		2.392.363	453.415
Finansielle indtægter		6.939	0
Finansielle omkostninger		-535.023	-474.059
Årets resultat		1.864.278	-20.644
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		1.864.278	-20.644
		1.864.278	-20.644

Balance

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	52.000.000	52.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		52.000.000	52.100.000
Anlægsaktiver i alt		52.000.000	52.100.000
Debitorer		0	143.240
Andre tilgodehavender		0	40.165
Likvide beholdninger		2.131.289	982.154
Omsætningsaktiver i alt		2.131.289	1.165.559
Aktiver i alt		54.131.289	53.265.559
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		4.669.000	4.669.000
Overført resultat		25.163.427	23.299.149
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt		29.832.427	27.968.149
Gæld til kreditinstitutter	4	18.236.445	19.699.570
Anden gæld, langfristet	5	605.128	557.570
Deposita		423.088	373.802
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.264.661	20.630.942
Kortfristet del af langfristet gæld	4	1.467.267	1.464.382
Investorlån		2.500.000	2.500.000
Kreditorer		422.409	66.582
Øvrige gældsforpligtelser		644.525	635.504
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.034.201	4.666.468
Gældsforpligtelser i alt		24.298.862	25.297.410
Passiver i alt		54.131.289	53.265.559
Pantsætninger og eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	4.669.000	4.669.000
Saldo ultimo	<u>4.669.000</u>	<u>4.669.000</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 145.500 kr.	 <u>14.550.000</u>	
 Overført resultat		
Saldo primo	23.299.149	23.319.793
Årets resultat	1.864.278	-20.644
Saldo ultimo	<u>25.163.427</u>	<u>23.299.149</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 ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse.

Drifts- og markedsrisici

Der er mere end almindelig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme som følge af, at 1.789 kvm. ud af ejendommenes samlede lejearealer på 5.223 kvm. er til udlejning, og hvor der budgetteres med ledighed på 6 måneder.

Renterisici

Af selskabets lån er 88% variabelt forrentet. De variable lån skal rentefastsættes inden for 1,25 år og 3 år.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-100.000	-1.800.000
	<u>-100.000</u>	<u>-1.800.000</u>
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01	51.489.880	51.489.880
Kostpris 31.12.	<u>51.489.880</u>	<u>51.489.880</u>
Værdiregulering 01.01.	610.120	2.410.120
Årets værdiregulering	-100.000	-1.800.000
Værdiregulering 31.12.	<u>510.120</u>	<u>610.120</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>52.000.000</u>	<u>52.100.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,75%	7,50%

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 ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Der er mere end almindelig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme som følge af, at 1.789 kvm. ud af ejendommenes samlede lejearealer på 5.223 kvm. er til udlejning, og hvor der budgetteres med ledighed på 6 måneder.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	52.000.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	2,0%
Anvendte afkastkrav	7,75%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsf forhold, ejendomstype m.v.

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

Afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Egenkapital (kr.)
+ 0,25%	50.300.000	28.132.427
Uændret	52.000.000	29.832.427
- 0,25%	53.800.000	31.632.427

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 ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	19.703.712	21.163.952
	<u>19.703.712</u>	<u>21.163.952</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.467.267	-1.464.382
	<u>18.236.445</u>	<u>19.699.570</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>12.446.337</u>	<u>13.925.893</u>
5		
Anden gæld, langfristet		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Holstebro II 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 Holstebro II ophører som selskab.		
6		
Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>39.603.000</u>	<u>39.603.000</u>
2. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
3. Kommanditisternes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Trygve Thykjær

Bestyrelsesformand

Serienummer: 724cb33b-8947-4676-b63a-131a190ba312

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-04-04 12:03:50 UTC



Morten Bay

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 223d7ef7-acbb-4e11-8389-85a4f8cad00

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-04 13:24:11 UTC



Jens Ulrik Jacobsen

Direktør

Serienummer: 2e4ceb17-1bdf-4bea-a395-5eca59a8fd35

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-05 06:29:03 UTC



Jens Ulrik Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2e4ceb17-1bdf-4bea-a395-5eca59a8fd35

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-05 06:29:03 UTC



Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

På vegne af: PwC

Serienummer: 3806bf59-803d-430f-b552-10b644410df0

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-04-05 07:17:39 UTC



Daniel Warming Mogensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

På vegne af: PwC

Serienummer: 4391c004-e98c-40bc-95fd-367ad08b2ba5

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-04-08 12:52:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: DDV/KZ-G44XK-K134L-QOFF3-MSZQ-QP8CZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Bay

Dirigent

Serienummer: 223d7ef7-acbb-4e11-8389-85a4f8fcad00

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-04-08 12:57:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: DDVKZ-G44XK-K134L-QOFF3-MS2ZQ-GP8CZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**