

## K/S Difko Varde I

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 26 85 05 17

## Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2024

---

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 Varde I  
Merkurvej 1K, 7. sal  
7400 Herning  
CVR-nr.: 26 85 05 17  
Hjemstedskommune: Herning  
22. regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Varde I ApS

### Bestyrelse

Jakob Lyby Hansen, formand  
Henning Foldager  
Anders Chr. Østergaard

### Direktion

Anders Chr. Østergaard

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

Herning, den 22. februar 2024

### Komplementarens direktion

Anders Chr. Østergaard

### Bestyrelse

Jakob Lyby Hansen  
formand

Henning Foldager

Anders Chr. Østergaard

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Difko Varde I

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Difko Varde I 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. 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 revisors 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 revisors 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.

### 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

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 22. februar 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 1.294.314 kr.

Egenkapitalen udgør 10.848.908 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 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:

#### 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

#### Investeringsejendomme

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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.546.050</b>	<b>771.683</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	191.400	441.549
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.737.450</b>	<b>1.213.232</b>
Finansielle indtægter		24.343	24.343
Finansielle omkostninger		-467.479	-209.426
<b>Årets resultat</b>		<b>1.294.314</b>	<b>1.028.149</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		1.294.314	1.028.149
		<b>1.294.314</b>	<b>1.028.149</b>

## Balance

	Note	2023	2022
<b>Aktiver</b>			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendom	4	24.500.000	23.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.500.000</b>	<b>23.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.500.000</b>	<b>23.100.000</b>
Andre tilgodehavender		0	1.873.474
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	80.862
Likvide beholdninger		544.487	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>544.487</b>	<b>1.954.336</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.044.487</b>	<b>25.054.336</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen		2.131.250	2.131.250
Overført resultat		8.717.658	7.423.344
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>10.848.908</b>	<b>9.554.594</b>
Gæld til kreditinstitutter	5	3.700.540	4.171.661
Anden gæld, langfristet	6	183.759	137.425
Deposita		1.033.096	45.283
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.917.395</b>	<b>4.354.369</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	446.778	446.785
Bankgæld		8.382.142	9.132.696
Kreditorer		51.869	1.017.588
Øvrige gældsforpligtelser		397.395	548.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.278.184</b>	<b>11.145.373</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.195.579</b>	<b>15.499.742</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.044.487</b>	<b>25.054.336</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Saldo primo	2.131.250	2.131.250
Saldo ultimo	<u>2.131.250</u>	<u>2.131.250</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 69.300 kr.	 <u>6.930.000</u>	
 <b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	7.423.344	6.395.195
Årets resultat	1.294.314	1.028.149
Saldo ultimo	<u>8.717.658</u>	<u>7.423.344</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 rentefastsættes inden for 1 år.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	191.400	441.549
	<u>191.400</u>	<u>441.549</u>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Navne- og stemmerettigheder	100.000	100.000
<b>Kostpris 31.12.</b>	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Afskrivning afgang	-100.000	-100.000
<b>Afskrivning 31.12.</b>	<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>4 Investeringsejendom</b>		
Kostpris 01.01	20.253.070	12.694.619
Tilgang	1.208.600	7.558.451
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b><u>21.461.670</u></b>	<b><u>20.253.070</u></b>
Værdiregulering 01.01.	2.846.930	2.405.381
Årets værdiregulering	191.400	441.549
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b><u>3.038.330</u></b>	<b><u>2.846.930</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>24.500.000</u></b>	<b><u>23.100.000</u></b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,25%	7,25%

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 2023 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>2023</u>
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	24.500.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	0,9%
Anvendte afkastkrav	7,25%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, 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%	24.100.000	10.448.908
Uændret	24.500.000	10.848.908
- 0,25%	25.000.000	11.348.908

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.

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>5</b>		
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>		
Gæld til kreditinstitutter	4.147.318	4.618.446
	<u>4.147.318</u>	<u>4.618.446</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-446.778	-446.785
	<u>3.700.540</u>	<u>4.171.661</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>1.710.469</u>	<u>2.157.584</u>
<b>6</b>		
<b>Anden gæld, langfristet</b>		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Varde 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 Varde I ophører som selskab.		
<b>7</b>		
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	19.032.500	19.032.500
2. 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.”

## Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 50eaf3e8-87bb-4e70-b9b7-62670ebffc29

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-02-22 13:56:33 UTC



## Jakob Lyby Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 91fc57fd-912b-4151-84d3-5347a3f6f7bc

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-02-22 16:59:06 UTC



## Anders Christian Østergaard

Direktør

Serienummer: c92e8ca2-924a-40c1-be60-44032c04bb53

IP: 37.97.xxx.xxx

2024-02-22 17:12:10 UTC



## Anders Christian Østergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c92e8ca2-924a-40c1-be60-44032c04bb53

IP: 37.97.xxx.xxx

2024-02-22 17:12:10 UTC



## Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-02-22 17:31:58 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

2024-02-22 19:08:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: ID:DC87K1HAY1D0F8AN6S6R4DZ-L1T6XQ-LUWYED-4WECZFX

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.”

**Henning Foldager**

Dirigent

Serienummer: 50eaf3e8-87bb-4e70-b9b7-62670ebffc29

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-03-21 12:00:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: TKC7L-NNLFH-6SKPW-LTCXJ-VWEIQ-VECYZ

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**