

## K/S Difko Næstved II

Merkurvej 1K, 7 sal, 7400 Herning

CVR-nr. 27 17 01 02

## Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2023

---

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 II

Merkurvej 1K, 7 sal

7400 Herning

CVR-nr.: 27 17 01 02

Hjemstedskommune: Herning

20. regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Difko Næstved II ApS

### Bestyrelse

Bent Josef Bächler, formand

Henning Foldager

Eigil Sejling Berwald

### Direktion

Eigil Sejling Berwald

### Revision

FER Fyns Erhvervsrevision I/S

Jakob Bødker

CVR nr. 21 44 75 87





## 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.

Odense C, den 21. marts 2023

FER Fyns Erhvervsrevision I/S

Jakob Bødker

CVR nr. 21 44 75 87

Jakob Bødker

Statsautoriseret revisor

mne23279

## 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 1.889.254 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi der udgør 1.100.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 3.560.599 kr. pr. 31. december 2022.

### 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 - 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 markedsf forholdene 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.

Afledte finansielle instrumenter (valutaterminskontrakter o.l.) måles til dagsværdi. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

	Note	2022	2021
<b>Bruttoresultat</b>		<b>887.512</b>	<b>903.193</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	1.100.000	-1.400.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.987.512</b>	<b>-496.807</b>
Finansielle indtægter		16.797	10.199
Finansielle omkostninger		-115.055	-128.762
<b>Årets resultat</b>		<b>1.889.254</b>	<b>-615.370</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		1.889.254	-615.370
		<b>1.889.254</b>	<b>-615.370</b>

## Balance

	Note	2022	2021
<b>Aktiver</b>			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendom	4	12.400.000	11.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.400.000</b>	<b>11.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.400.000</b>	<b>11.300.000</b>
Debitorer		11.367	0
Andre tilgodehavender		65.323	0
Likvide beholdninger		0	315.915
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>76.690</b>	<b>315.915</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.476.690</b>	<b>11.615.915</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen		3.020.000	3.020.000
Overført resultat		540.599	-1.348.655
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.560.599</b>	<b>1.671.345</b>
Gæld til kreditinstitutter	5	6.773.258	7.696.677
Anden gæld, langfristet	6	376.620	388.243
Deposita		92.400	272.607
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.242.278</b>	<b>8.357.527</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	906.621	907.236
Bankgæld		113.334	0
Kreditorer		80.532	38.801
Øvrige gældsforpligtelser		573.326	641.006
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.673.813</b>	<b>1.587.043</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.916.091</b>	<b>9.944.570</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.476.690</b>	<b>11.615.915</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Saldo primo	3.020.000	3.020.000
Saldo ultimo	<u>3.020.000</u>	<u>3.020.000</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 94.400 kr.	 <u>9.440.000</u>	
 <b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	-1.348.655	-733.285
Årets resultat	1.889.254	-615.370
Saldo ultimo	<u>540.599</u>	<u>-1.348.655</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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	1.100.000	-1.400.000
	<u>1.100.000</u>	<u>-1.400.000</u>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Navne- og stemmerettigheder	120.000	120.000
<b>Kostpris 31.12.</b>	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Afskrivning 01.01	-120.000	-120.000
<b>Afskrivning 31.12.</b>	<u>-120.000</u>	<u>-120.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>4 Investeringsejendom</b>		
Kostpris 01.01	21.979.925	21.979.925
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>21.979.925</b>	<b>21.979.925</b>
Værdiregulering 01.01.	-10.679.925	-9.279.925
Årets værdiregulering	1.100.000	-1.400.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-9.579.925</b>	<b>-10.679.925</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>12.400.000</b>	<b>11.300.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,50%	8,00%

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 2022 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>2022</u>
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	12.400.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	10,7%
Anvendte afkastkrav	8,50%

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%	12.000.000	3.160.599
Uændret	12.400.000	3.560.599
- 0,25%	12.800.000	3.960.599

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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>5</b>		
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>		
Gæld til kreditinstitutter	7.679.879	8.603.913
	<u>7.679.879</u>	<u>8.603.913</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-906.621	-907.236
	<u>6.773.258</u>	<u>7.696.677</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>3.067.340</u>	<u>3.972.365</u>
<b>6</b>		
<b>Anden gæld, langfristet</b>		
Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Næstved II ApS, hvorfra det forrentes med 2% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Difko Næstved II 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	<u>28.203.000</u>	<u>28.203.000</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 registeret, 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

2023-03-23 07:32:51 UTC



## Eigil Sejling Berwald

Direktør

Serienummer: f8b544c5-6ff6-4b26-9dfa-10671a6ce107

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-23 15:13:21 UTC



## Eigil Sejling Berwald

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f8b544c5-6ff6-4b26-9dfa-10671a6ce107

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-23 15:13:21 UTC



## Bent Josef Bächler

Bestyrelsesformand

Serienummer: f1a2d509-3af6-427f-b5ad-1e4b1259a4fc

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-03-24 12:55:19 UTC



## Jakob Bødker

Revisor

Serienummer: 717171ae-f97b-4d6e-944c-8947d916b390

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-24 12:59:23 UTC



PEENNEO.COM/DOCUMENTS/13101217171AEF97B4D6E944C8947D916B390

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 i 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 registereret, 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

2023-05-09 05:23:29 UTC



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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>