

K/S Difko Næstved II

Merkurvej 1K, 7 sal, 7400 Herning

CVR-nr. 27 17 01 02

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. april 2021

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

18. regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Difko Næstved 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 23. marts 2021

Komplementarens direktion

Eigil Sejling Berwald

Bestyrelse

Bent Josef Bächler
formand

Henning Foldager

Eigil Sejling Berwald

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 23. marts 2021

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 underskud på 2.821.054 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 2.286.715 kr. pr. 31. december 2020.

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

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. Investeringsjendommen 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

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttoresultat		817.711	702.429
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-3.500.000	0
Resultat af ordinær primær drift		-2.682.289	702.429
Finansielle indtægter		10.199	10.199
Finansielle omkostninger		-148.964	-186.202
Årets resultat		-2.821.054	526.426
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-2.821.054	526.426
		-2.821.054	526.426

Balance

	Note	2020	2019
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendom	4	12.700.000	16.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		12.700.000	16.200.000
Anlægsaktiver i alt		12.700.000	16.200.000
Debitorer		0	11.506
Likvide beholdninger		225.551	165.785
Omsætningsaktiver i alt		225.551	177.291
Aktiver i alt		12.925.551	16.377.291
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		3.020.000	3.020.000
Overført resultat		-733.285	2.087.769
Egenkapital i alt		2.286.715	5.107.769
Gæld til kreditinstitutter	5	8.615.707	9.250.946
Anden gæld, langfristet	6	384.250	385.711
Deposita		272.607	574.041
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.272.564	10.210.698
Kortfristet del af langfristet gæld	5	625.040	530.852
Kreditorer		89.684	22.942
Øvrige gældsforpligtelser		651.548	505.030
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.366.272	1.058.824
Gældsforpligtelser i alt		10.638.836	11.269.522
Passiver i alt		12.925.551	16.377.291
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
4 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	21.979.925	21.979.925
Kostpris 31.12.	<u>21.979.925</u>	<u>21.979.925</u>
Værdiregulering 01.01.	-5.779.925	-5.779.925
Årets værdiregulering	-3.500.000	0
Værdiregulering 31.12.	<u>-9.279.925</u>	<u>-5.779.925</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>12.700.000</u>	<u>16.200.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	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 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>
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	1,0%
Anvendte afkastkrav	8,00%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, 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%	12.300.000	1.886.715
Uændret	12.700.000	2.286.715
- 0,25%	13.100.000	2.686.715

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.

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: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-03-23 13:56:01Z

NEM ID 

Eigil Sejling Berwald

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-534698629705

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-03-23 15:08:20Z

NEM ID 

Eigil Sejling Berwald

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534698629705

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-03-23 15:08:20Z

NEM ID 

Bent Josef Bächler

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-660113166188

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-03-24 08:33:06Z

NEM ID 

Jakob Bødker

Revisor

Serienummer: CVR:21447587-RID:1132553724690

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-03-24 10:22:32Z

NEM ID 

Penneo.com dokumentnummer: BM3RS-3-V070E-8E6EID-55B6GDVEI2BMO-EDV8A

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/validate>

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: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-04-27 06:14:16Z

NEM ID 

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