


K/S Difko Sjælland II

Merkurvej 1K, 7., 7400 Herning

CVR-nr. 29 18 08 14

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2023



Morten Bay
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 Sjælland II

Merkurvej 1K, 7.

7400 Herning

CVR-nr.: 29 18 08 14

Hjemstedskommune: Herning

18. regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Selskabets komplementar

Kodif Sjælland II ApS

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen, formand

Morten Bay

Niels Flemming Sørensen

Direktion

Niels Flemming Sørensen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Difko Sjælland 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 indeholde efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Herning, den 21. februar 2023

Komplementarens direktion

Niels Flemming Sørensen

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen
formand

Morten Bay

Niels Flemming Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Difko Sjælland II

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko Sjælland II for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 21. februar 2023

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 underskud på 918.376 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi der udgør -2.400.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 15.924.403 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

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 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 nominel 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttoresultat		1.657.231	2.807.974
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-2.400.000	4.033.245
Resultat af ordinær primær drift		-742.769	6.841.219
Finansielle omkostninger		-175.607	-132.735
Årets resultat		-918.376	6.708.484
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-918.376	6.708.484
		-918.376	6.708.484

Balance

	Note	2022	2021
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendom	4	27.100.000	29.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		27.100.000	29.500.000
Anlægsaktiver i alt		27.100.000	29.500.000
Debitorer		0	97.599
Omsætningsaktiver i alt		0	97.599
Aktiver i alt		27.100.000	29.597.599
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		8.445.001	8.445.001
Overført resultat		7.479.402	8.897.778
Egenkapital i alt		15.924.403	17.342.779
Gæld til kreditinstitutter	5	8.925.234	9.536.929
Anden gæld, langfristet	6	225.000	220.454
Deposita		652.465	636.269
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.802.699	10.393.652
Kortfristet del af langfristet gæld	5	636.980	743.195
Kassekredit		414.935	151.203
Kreditorer		84.228	47.508
Øvrige gældsforpligtelser		236.755	919.262
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.372.898	1.861.168
Gældsforpligtelser i alt		11.175.597	12.254.820
Passiver i alt		27.100.000	29.597.599
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	8.445.001	10.445.001
Udbytte	0	-2.000.000
Saldo ultimo	<u>8.445.001</u>	<u>8.445.001</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 215.000 kr.	<u>21.500.000</u>	
Overført resultat		
Saldo primo	8.897.778	2.189.294
Årets resultat	-918.376	6.708.484
Udbytte	-500.000	0
Saldo ultimo	<u>7.479.402</u>	<u>8.897.778</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 prioritetsgæld og kassekredit er variabelt forrentet.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-2.400.000	3.900.000
Fortjeneste ved salg af investeringsejendom	0	133.245
	<u>-2.400.000</u>	<u>4.033.245</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
Kostpris 31.12.	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
Afskrivning 01.01	<u>-180.000</u>	<u>-180.000</u>
Afskrivning 31.12.	<u>-180.000</u>	<u>-180.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>

	2022	2021
4 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	28.764.651	29.864.651
Afgang	0	-1.100.000
Kostpris 31.12.	28.764.651	28.764.651
Værdiregulering 01.01.	735.349	-3.164.651
Årets værdiregulering	-2.400.000	3.900.000
Afgang	0	0
Værdiregulering 31.12.	-1.664.651	735.349
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	27.100.000	29.500.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,50%	6,50%

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:

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	27.100.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	3,0%
Anvendte afkastkrav	7,50%

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%	26.200.000	15.024.403
Uændret	27.100.000	15.924.403
- 0,25%	28.000.000	16.824.403

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.

K/S Difko Sjælland II

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	9.562.214	10.280.124
	<u>9.562.214</u>	<u>10.280.124</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-636.980	-743.195
	<u>8.925.234</u>	<u>9.536.929</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>6.365.305</u>	<u>6.567.729</u>

6 Anden gæld, langfristet

Lån stillet af Kodif Sjælland 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 Sjælland II ophører som selskab.

7 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:

1 Huslejekontoen (kassekredit)	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>33.700.000</u>	<u>33.700.000</u>

4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter

5. 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.”

Niels Flemming Sørensen

Direktør

Serienummer: acffe921-8b8a-4450-af6e-f88b8465859a

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-25 16:53:34 UTC



Niels Flemming Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: acffe921-8b8a-4450-af6e-f88b8465859a

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-25 16:53:34 UTC



Niels Christian Leth Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0789beaf-c30c-450e-81a0-ca78290699ca

IP: 87.56.xxx.xxx

2023-02-26 11:38:17 UTC



Morten Bay

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 82.163.xxx.xxx

2023-02-26 20:30:30 UTC



Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-02-26 21:06:25 UTC



Daniel Mogensen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:14106004

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-02-28 06:13:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y1GSW-ECH03-FHTTI-4AX8M-JEIT4-OC613

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/validator>