

## K/S Difko Jylland I

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 29 24 24 02

# Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. juni 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 Jylland I  
Merkurvej 1K, 7. sal  
7400 Herning  
CVR-nr.: 29 24 24 02  
Hjemstedskommune: Herning  
18. regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Selskabets komplementar

Kodif Jylland I ApS

### Bestyrelse

Kim Qvistorff Kanstrup, formand  
Niels Christian Leth Nielsen  
Morten Bay

### Direktion

Niels Christian Leth Nielsen

### 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 Jylland 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 10. juni 2024

### **Komplementarens direktion**

Niels Christian Leth Nielsen

### **Bestyrelse**

Kim Qvistorff Kanstrup  
formand

Niels Christian Leth Nielsen

Morten Bay

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Difko Jylland I

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Difko Jylland 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. 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 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 10. juni 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 underskud på 681.395 kr.

Egenkapitalen udgør -269.013 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 at likvidere selskabet.

## 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 ejendommenes 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttoresultat</b>		-64.690	325.020
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-547.925	-2.272.475
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-612.615</b>	<b>-1.947.455</b>
Finansielle indtægter		71	4.725
Finansielle omkostninger		-68.851	-164.147
<b>Årets resultat</b>		<b>-681.395</b>	<b>-2.106.877</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-681.395	-2.106.877
		<b>-681.395</b>	<b>-2.106.877</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>
Investeringsejendomme	4	0	1.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.500.000</b>
Tilgodehavende investorindskud	5	0	79.825
Andre tilgodehavender		20.395	59.511
Likvide beholdninger		73.260	250.623
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>93.655</b>	<b>389.959</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>93.655</b>	<b>1.889.959</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen		18.514.000	18.343.000
Overført resultat		-18.783.013	-18.101.618
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-269.013</b>	<b>241.382</b>
Gæld til kreditinstitutter	6	0	1.138.611
Anden gæld, langfristet	7	344.827	329.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>344.827</b>	<b>1.467.775</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	0	157.936
Kreditorer		17.841	19.725
Øvrige gældsforpligtelser		0	3.141
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.841</b>	<b>180.802</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>362.668</b>	<b>1.648.577</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>93.655</b>	<b>1.889.959</b>
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Saldo primo	18.343.000	15.120.000
Kapitalforhøjelse	171.000	3.223.000
Saldo ultimo	<u>18.514.000</u>	<u>18.343.000</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 190.000 kr.	 <u>19.000.000</u>	
 <b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	-18.101.618	-15.994.741
Årets resultat	-681.395	-2.106.877
Saldo ultimo	<u>-18.783.013</u>	<u>-18.101.618</u>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

#### Særlige risici

Ingen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendom	-547.925	-2.272.475
	<u>-547.925</u>	<u>-2.272.475</u>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Navne- og stemmerettigheder	160.000	160.000
<b>Kostpris 31.12.</b>	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
Afskrivning 01.01	-160.000	-160.000
<b>Afskrivning 31.12.</b>	<u>-160.000</u>	<u>-160.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 01.01	5.481.489	31.440.642
Afgang	-5.481.489	-25.959.153
<b>Kostpris 31.12.</b>	<u>0</u>	<u>5.481.489</u>
Værdiregulering 01.01.	-3.981.489	-20.940.642
Årets afgang	3.981.489	19.231.628
Årets værdiregulering	0	-2.272.475
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<u>0</u>	<u>-3.981.489</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>

## Noter

### Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>5 Tilgodehavende investorindskud</b>		
Indskud fra kommanditister, forfalden	0	299.639
Hensat til tab kommanditister	0	-219.814
	<u>0</u>	<u>79.825</u>
I det kommende år forfalder 0 kr. til investorbetaling		
<b>6 Gæld til kreditinstitutter</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	1.296.547
	<u>0</u>	<u>1.296.547</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	-157.936
	<u>0</u>	<u>1.138.611</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>678.419</u>
<b>7 Anden gæld, langfristet</b>		
Lån stillet af Kodif Jylland 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 Jylland I ophører som selskab.		
<b>8 Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

# 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 Christian Leth Nielsen

Direktør

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-20 08:48:54 UTC



## Niels Christian Leth Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-20 08:48:54 UTC



## Morten Bay

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-06-20 13:21:59 UTC



## Kim Qvistorff Kanstrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: 26b5b431-5706-4086-837c-9b815679ef0f

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-26 11:20:43 UTC



## Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

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

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-06-26 13:58:47 UTC



## Daniel Warming Mogensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

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

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-06-26 16:48:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: E53XT-Y2EL4-WFDMQ-4AELP-OZUYU-8VDAS

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

2024-06-27 06:48:55 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 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>**