

K/S Difko Tårnby I

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 29 69 04 72

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. marts 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 Tårnby I

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR-nr.: 29 69 04 72

Hjemstedskommune: Herning

18. regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Selskabets komplementar

Kodif Tårnby I ApS

Bestyrelse

Bent Ove Larsen, formand

Carl Kruse Andersen

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 Tårnby 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 9. februar 2024

Komplementarens direktion

Niels Christian Leth Nielsen

Bestyrelse

Bent Ove Larsen
formand

Carl Kruse Andersen

Niels Christian Leth Nielsen

Morten Bay

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Difko Tårnby I

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Difko Tårnby 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 9. 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 2.438.483 kr.

Egenkapitalen udgør 43.248.183 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 ejendommene.

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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttoresultat		3.804.544	4.918.902
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	600.000	0
Resultat af ordinær primær drift		4.404.544	4.918.902
Finansielle indtægter		40.415	40.415
Finansielle omkostninger		-2.006.476	-1.855.731
Årets resultat		2.438.483	3.103.586
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		2.438.483	3.103.586
		2.438.483	3.103.586

Balance

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendomme	4	91.800.000	91.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt		91.800.000	91.200.000
Anlægsaktiver i alt		91.800.000	91.200.000
Debitorer		1.437	168.087
Andre tilgodehavender		97.776	0
Likvide beholdninger		619.896	805.709
Omsætningsaktiver i alt		719.109	973.796
Aktiver i alt		92.519.109	92.173.796
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		37.450.000	36.350.000
Overført resultat		5.798.183	3.359.700
Egenkapital i alt		43.248.183	39.709.700
Gæld til kreditinstitutter	5	39.240.257	42.561.026
Anden gæld, langfristet	6	4.445.559	4.216.679
Deposita		279.600	433.984
Langfristede gældsforpligtelser i alt		43.965.416	47.211.689
Kortfristet del af langfristet gæld	5	3.280.350	3.254.544
Finanslån		1.200.000	1.200.000
Kreditorer		399.880	52.536
Øvrige gældsforpligtelser		425.280	745.327
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.305.510	5.252.407
Gældsforpligtelser i alt		49.270.926	52.464.096
Passiver i alt		92.519.109	92.173.796
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	36.350.000	33.850.000
Kapitalforhøjelse	1.100.000	2.500.000
Saldo ultimo	<u>37.450.000</u>	<u>36.350.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 484.000 kr.	<u>48.400.000</u>	
Overført resultat		
Saldo primo	3.359.700	256.114
Årets resultat	2.438.483	3.103.586
Saldo ultimo	<u>5.798.183</u>	<u>3.359.700</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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi.

Renterisici

Selskabets prioritetsgæld og finanslån er variabelt forrentet.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	600.000	0
	<u>600.000</u>	<u>0</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	200.000	200.000
Kostpris 31.12.	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Afskrivning 01.01	-200.000	-200.000
Afskrivning 31.12.	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01	110.614.443	110.614.443
Kostpris 31.12.	<u>110.614.443</u>	<u>110.614.443</u>
Værdiregulering 01.01.	-19.414.443	-19.414.443
Årets værdiregulering	600.000	0
Værdiregulering 31.12.	<u>-18.814.443</u>	<u>-19.414.443</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>91.800.000</u>	<u>91.200.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,25% - 7,25%	6,75% - 7,00%

Noter

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 ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	91.800.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	4,1%
Anvendte afkastkrav	7,25% - 7,25%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Egenkapital (kr.)
+ 0,25%	88.600.000	40.048.183
Uændret	91.800.000	43.248.183
- 0,25%	95.200.000	46.648.183

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 ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	42.520.607	45.815.570
	<u>42.520.607</u>	<u>45.815.570</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-3.280.350	-3.254.544
	<u>39.240.257</u>	<u>42.561.026</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>25.824.680</u>	<u>28.999.518</u>
6		
Anden gæld, langfristet		
Anden gæld	5.645.559	5.416.679
	<u>5.645.559</u>	<u>5.416.679</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.200.000	-1.200.000
	<u>4.445.559</u>	<u>4.216.679</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>0</u>
7		
Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1 Huslejekontoen (kassekredit)		
2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>111.071.000</u>	<u>111.071.000</u>
3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
4. 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.”

Bent Ove Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Difko Tårnby I

Serienummer: 8fc98d69-252e-448c-b17b-02adcc489972

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-02-20 07:08:51 UTC



Bent Ove Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Difko Tårnby I

Serienummer: 8fc98d69-252e-448c-b17b-02adcc489972

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-02-20 07:08:51 UTC



Morten Bay

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-02-20 07:34:39 UTC



Niels Christian Leth Nielsen

Direktør

På vegne af: K/S Difko Tårnby I

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-20 09:50:30 UTC



Niels Christian Leth Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Difko Tårnby I

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-20 09:50:30 UTC



Carl Kruse Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9699182e-c6f7-4906-a0b2-884c4b3bff7

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-02-21 14:19:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: V4TZL-00J6Q-ZCSIA-GNBG4-X18OH-X8PB6

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.”

Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

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

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-02-21 14:33:56 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

2024-02-21 16:37:48 UTC



Morten Bay

Dirigent

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

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-03-06 07:49:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: V4TZL-00J6Q-ZCSIA-GN6G4-XI80H-X8PB6

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**