



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S DISKA & TEGUT**

**C/O JS EJENDOMSFORMIDLING & ADM.,  
HORNBÆK ENGVEJ 3, 8920 RANDERS**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2024

---

John Skibsted

**CVR-NR. 29 77 50 79**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Diska & Tegut c/o JS Ejendomsformidling og Adm Hornbæk Engvej 3 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 77 50 79 Stiftet: 1. august 2006 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Rolf Pedersen
<b>Komplementar</b>	Komplementaranpartsselskabet Diska & Tegut
<b>Kommanditister</b>	Ole Jesper Hansen Thomas Holland Jensen Rolf Pedersen Lars Grue Jensen Jesper Dalum Ramskov Ole Verner Olsen Ole Viggo Jørgensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive  HypoVereinsbank Holm 12 24937 Flensburg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Diska & Tegut.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 20. juni 2024

Direktion:

---

Rolf Pedersen

Bestyrelse:

---

Rolf Pedersen  
Formand

---

Lars Grue Jensen

---

Jesper Dalum Ramskov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejeren af K/S Diska & Tegut*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Diska & Tegut for regnskabsåret 1. januar - 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kolding, den 20. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Schmidt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45820

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udleje fast ejendom beliggende i Tyskland.

Der er i kommanditselskabet tegnet 80 anparter fordelt på 7 kommanditister.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Begge selskabets ejendomme har været fuldt udlejet i hele regnskabsåret 2023.

Begge ejendomme er sat til salg til en samlet værdi af 2.040 t.EUR svarende til 15.194 tkr.

Udviklingen i årets resultat er afledt af finansielle udfordringer som følge af stigende inflation og renter. Det vurderes, at forholdene forbedres i takt med den generelle finansielle uro stabiliseres.

Gennem aktiv budgettering, stram likviditetsstyring og handlingsplan vurderes budget 2024 at kunne realiseres under den aktuelle kreditramme, med den usikkerhed der er forbundet hermed, herunder forventninger til fremtiden og budgetlægning, aflægges årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Selskabets ejerkreds har ligeledes tilkendegivet at støtte op om selskabet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		727.441	746
Finansielle omkostninger.....		-632.376	-385
ÅRETS RESULTAT.....		95.065	361
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		95.065	361
I ALT.....		95.065	361



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		10.430.000	10.429
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>10.430.000</b>	<b>10.429</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.430.000</b>	<b>10.429</b>
Andre tilgodehavender.....		8.250	16
Krav på indbetaling af virksomhedskapital.....		205.837	237
Periodeafgrænsningsposter.....		208.637	156
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>422.724</b>	<b>409</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>159.526</b>	<b>286</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>582.250</b>	<b>695</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.012.250</b>	<b>11.124</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		8.250.000	8.250
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital.....		205.837	237
Overført overskud.....		-6.663.687	-6.790
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.792.150</b>	<b>1.697</b>
Banklån.....		8.226.949	8.654
Lån hos kommanditisterne.....		176.350	176
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>8.403.299</b>	<b>8.830</b>
Banklån.....		540.000	340
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		99.000	86
Anden gæld.....		177.801	171
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>816.801</b>	<b>597</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.220.100</b>	<b>9.427</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.012.250</b>	<b>11.124</b>
Eventualposter mv.	3		
Forudsætninger for fortsat drift	4		
Medarbejderforhold	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Kommandi- tistindbeta- linger	Reserve for ikke indbetalt kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	8.250.000	237.092	-6.790.007	1.697.085
Forslag til resultatdisponering.....			95.065	95.065
<b>Indbetalt kapital</b>				
Ikke indbetalt kapital.....		-31.255	31.255	0
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>8.250.000</b>	<b>205.837</b>	<b>-6.663.687</b>	<b>1.792.150</b>

## NOTER

		Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1</b>
kr.	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....	17.878.655	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>17.878.655</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	-7.448.655	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>-7.448.655</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>10.430.000</b>	

### Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets erhvervsejendommene er beliggende i Markneukirchen og Langenleuba-Niederhain, Tyskland. Begge ejendomme er fuldt udlejet på balancedagen.

Ejendommenes dagsværdi er vurderet på baggrund af de fremtidige pengestrømme. Det gennemsnitlige driftsafkast forventes at udgøre 869 tkr., samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en samlet lejeindtægt på 1.305 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 435 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,0-8,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Banklån.....	8.766.949	540.000	6.060.000	8.994.307	
Lån hos kommanditisterne.....	176.350	0	0	176.350	
	<b>8.943.299</b>	<b>540.000</b>	<b>6.060.000</b>	<b>9.170.657</b>	

### Eventualposter mv. 3

#### Eventualforpligtelser

Selskabets investorer har overfor K/S Diska & Tegut afgivet støtteerklæring hvori selskabet erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for forpligtelser og dermed sikre dem fortsatte drift af K/S Diska & Tegut. Denne erklæring er gældende indtil 31. december 2024.

**NOTER****Note****Forudsætninger for fortsat drift****4**

Udviklingen i årets resultat er afledt af finansielle udfordringer som følge af stigende inflation og renter. Det vurderes, at forholdene forbedres i takt med den generelle finansielle uro stabiliseres.

Gennem aktiv budgettering, stram likviditetsstyring og handlingsplan vurderes budget 2024 at kunne realiseres under den aktuelle kreditramme, med den usikkerhed der er forbundet hermed, herunder forventninger til fremtiden og budgetlægning, aflægges årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Selskabets ejerkreds har ligeledes tilkendegivet at støtte op om selskabet.

**Medarbejderforhold****5**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Diska & Tegut for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for erhvervsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital præsenteres efter bruttometoden, hvor der indregnes et tilgodehavende i omsætningsaktiver og en bunden reserve under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.