

K/S Difko Herning II

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 30 08 04 24

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. juni 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 Herning II
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 30 08 04 24
Hjemstedskommune: Herning
17. regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Selskabets komplementar

Kodif Herning II ApS

Bestyrelse

Trygve Thykjær, formand
Niels Otto Sindberg
Morten Bay

Direktion

Morten Bay

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 2022 for K/S Difko Herning 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 19. juni 2023

Komplementarens direktion

Morten Bay

Bestyrelse

Trygve Thykjær
formand

Niels Otto Sindberg

Morten Bay

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Difko Herning 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 Herning 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer (IESBA Code) og de yderligere 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på regnskabsnote 1 "usikkerhed ved indregning og måling" samt note 4 "Investeringsejendomme". Heri redegør ledelsen for usikkerheden ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme pr. 31. december 2022.

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 19. juni 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 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 40.152 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi der udgør -500.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 2.176.333 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 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttoresultat		689.677	769.848
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-500.000	-500.000
Resultat af ordinær primær drift		189.677	269.848
Finansielle indtægter		-2.755	1.259.900
Finansielle omkostninger		-227.073	-597.446
Årets resultat		<u>-40.152</u>	<u>932.302</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-40.152	932.302
		<u>-40.152</u>	<u>932.302</u>

Balance

	Note	2022	2021
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendom	4	16.500.000	17.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		16.500.000	17.000.000
Anlægsaktiver i alt		16.500.000	17.000.000
Debitorer		285.469	183.242
Andre tilgodehavender		0	42.872
Omsætningsaktiver i alt		285.469	226.114
Aktiver i alt		16.785.469	17.226.114
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		12.852.000	12.852.000
Overført resultat		-10.675.667	-11.135.532
Egenkapital i alt		2.176.333	1.716.468
Gæld til kreditinstitutter	5	12.160.977	13.166.006
Anden gæld, langfristet	6	166.317	159.986
Deposita		262.375	260.966
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.589.669	13.586.958
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.007.783	1.009.652
Bankgæld		811.263	632.971
Kreditorer		133.499	42.126
Øvrige gældsforpligtelser		66.922	237.939
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.019.467	1.922.688
Gældsforpligtelser i alt		14.609.136	15.509.646
Passiver i alt		16.785.469	17.226.114
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	12.852.000	12.852.000
Saldo ultimo	<u>12.852.000</u>	<u>12.852.000</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 612 kommanditistanparter a 21.000 kr.	 <u>12.852.000</u>	
 Overført resultat		
Saldo primo	-11.135.532	-12.467.834
Årets resultat	-40.152	932.302
Indbetalinger udenfor resthæftelse	500.016	400.000
Saldo ultimo	<u>-10.675.667</u>	<u>-11.135.532</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

Der er mere end almindelig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendom som følge af, at 1.595 kvm. ud af ejendommens samlede lejearealer på 3.222 kvm. er til udlejning, og hvor der budgetteres med en ledighed på 6 måneder.

Renterisici

Selskabets lån skal rentefastsættes inden for 3 år.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-500.000	-500.000
	<u>-500.000</u>	<u>-500.000</u>
3 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	140.000	140.000
Kostpris 31.12.	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>
Afskrivning 01.01	-140.000	-140.000
Afskrivning 31.12.	<u>-140.000</u>	<u>-140.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	33.790.150	33.790.150
Kostpris 31.12.	<u>33.790.150</u>	<u>33.790.150</u>
Værdiregulering 01.01.	-16.790.150	-16.290.150
Årets værdiregulering	-500.000	-500.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-17.290.150</u>	<u>-16.790.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>16.500.000</u>	<u>17.000.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,25%	8,00%

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 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.

Der er mere end almindelig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets investeringsejendom som følge af, at 1.595 kvm. ud af ejendommens samlede lejearealer på 3.222 kvm. er til udlejning, og hvor der budgetteres med ledighed på 6 måneder.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2022</u>
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	16.500.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	4,0%
Anvendte afkastkrav	8,25%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, 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%	16.000.000	1.676.333
Uændret	16.500.000	2.176.333
- 0,25%	17.000.000	2.676.333

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.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	13.168.760	14.175.658
	<u>13.168.760</u>	<u>14.175.658</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.007.783	-1.009.652
	<u>12.160.977</u>	<u>13.166.006</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>8.463.328</u>	<u>9.214.059</u>

6 Anden gæld, langfristet

Lån stillet af Kodif Herning 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 Herning 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>38.050.000</u>	<u>38.050.000</u>

4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter

5. Kommanditisternes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.