

A/S Difko ValueBuilding I

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 33 38 41 49

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2024

Kim Kassow Feldt

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko ValueBuilding I
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 33 38 41 49
Hjemstedskommune: Herning
13. regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Bent Agerholm Hansen, formand
Hans Peter Madsen
Johnny Madsen

Direktion

Kim Kassow Feldt

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C
CVR nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for A/S Difko ValueBuilding I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. marts 2024

Direktion

Kim Kassow Feldt

Bestyrelse

Bent Agerholm Hansen
formand

Hans Peter Madsen

Johnny Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Difko ValueBuilding I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko ValueBuilding I for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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.

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.

Aarhus C, den 13. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 96 35 56

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor
mne34323

Ledelsesberetning

Aktivitet

Virksomhedens formål er at købe, eje og administrere tyske og danske ejendomskommanditanparter direkte og udøve virksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.245.276 kr.

Generelt har ValueBuilding anparterne vist en negativ kursudvikling.

Egenkapitalen udgør 48.310.107 kr. pr. 31. december 2023.

Årets resultat anses for tilfredsstillende under hensyntagen til den generelle markedsudvikling.

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

Selskabet forventer positiv udvikling i de kommende år.

Resultatopgørelse

	Note	2023	2022
Bruttoresultat		2.725.326	3.836.829
Personaleomkostninger	1	-33.171	-34.694
Resultat af ordinær primær drift		2.692.155	3.802.135
Finansielle indtægter		29.724	335
Finansielle omkostninger		-6.324	-25.996
Resultat før skat		2.715.555	3.776.474
Skat af årets resultat	2	-470.279	-647.159
Årets resultat		2.245.276	3.129.315
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-554.724	-370.685
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.800.000	3.500.000
		2.245.276	3.129.315

Balance

	Note	2023	2022
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	46.117.517	49.973.971
Finansielle anlægsaktiver i alt		46.117.517	49.973.971
Anlægsaktiver i alt		46.117.517	49.973.971
Likvide beholdninger		3.990.594	1.712.261
Omsætningsaktiver i alt		3.990.594	1.712.261
Aktiver i alt		50.108.111	51.686.232
Passiver			
Aktiekapital		35.000.000	35.000.000
Overført resultat		10.510.107	11.064.831
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.800.000	3.500.000
Egenkapital i alt		48.310.107	49.564.831
Hensættelse til udskudt skat		1.724.197	2.047.486
Hensatte forpligtelser i alt		1.724.197	2.047.486
Kreditorer		41.307	42.665
Øvrige gældsforpligtelser		32.500	31.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		73.807	73.915
Gældsforpligtelser i alt		73.807	73.915
Passiver i alt		50.108.111	51.686.232
Eventualforpligtelser og ejerforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiekapital		
Saldo primo	35.000.000	35.000.000
Saldo ultimo	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Den hertil svarende aktiekapital udgør 3.500 aktier a 10.000 kr.	<u>35.000.000</u>	
Overført resultat		
Saldo primo	11.064.831	11.435.516
Årets resultat	-554.724	-370.685
Saldo ultimo	<u>10.510.107</u>	<u>11.064.831</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	3.500.000	3.500.000
Udbetalt udbytte	-3.500.000	-3.500.000
Udbytte	<u>2.800.000</u>	<u>3.500.000</u>
Saldo ultimo	<u>2.800.000</u>	<u>3.500.000</u>

Noter

	2023	2022
1 Personalemkostninger		
Bestyrelsesvederlag	-30.000	-30.000
Diverse personaleomkostninger	-3.171	-4.694
	-33.171	-34.694
Selskabet har ingen ansatte		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-470.279	-647.159
	-470.279	-647.159
3 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	375.000	375.000
Kostpris 31.12.	375.000	375.000
Afskrivning 01.01	-375.000	-375.000
Afskrivning 31.12.	-375.000	-375.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	0
4 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anparter		
Kostpris 01.01	49.973.971	49.377.188
Tilgang	0	911.322
Afgang	-2.919.991	-314.539
Kostpris 31.12.	47.053.980	49.973.971
Værdireguleringer 01.01	0	0
Nedskrivning	-936.463	0
Værdiregulering 31.12	-936.463	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12	46.117.517	49.973.971
Anparters dagsværdi		
Porteføljens dagsværdi (EUR)	6.478.185	7.832.900
Porteføljens dagsværdi (DKK)	48.281.265	58.250.144
Kurtage 4,4%	-2.124.376	-2.563.006
	46.156.889	55.687.138
Dagsværdien er opgjort på baggrund af seneste handelskurs inden balancedagen.		

Noter

5 Eventualforpligtelser og ejerforhold

Pantsætninger

Der er indgået en udbyttebegrænsningsaftale med Sydbank, der begrænser selskabet til ikke at udlodde mere end det samlede nettooverskud i indkomståret.

Kontraktlige forpligtelser

Ingen

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist for resttinskudsforpligtelsen på tyske ejendomsanparter.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter udlodninger, salg og likvidation samt nedskrivninger fra kapitalandele. Udlodninger indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udlodningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorarer til selskabets bestyrelse og dertilhørende omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster. Årets skattepligtige indkomster omfatter henholdsvis skattepligtig indkomst i Tyskland for tyske kapitalandele og skattepligtig indkomst i Danmark for selskabet.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige danske underskud, indregnes ikke i balancen, idet fremførselsberettigede underskud ikke forventes at kunne udnyttes.

Selskabet er ikke underlagt international sambeskatning med kapitalandelene i Tyskland.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele (anparter) i tyske og danske kommanditselskaber måles til amortiseret kostpris inklusiv købs- og overdragelsesomkostninger, idet kapitalandelene forventes beholdt til udløb.

Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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.”

Johnny Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4427826e-069c-4e9c-a97c-5fb90833a53d

IP: 89.184.xxx.xxx

2024-03-20 07:38:41 UTC



Kim Kassow Feldt

Direktør

Serienummer: 948075e0-79eb-4138-adc5-0a75fb08db70

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-03-20 07:49:01 UTC



Bent Agerholm Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1ad599e9-6521-48cb-aa42-3f259d2ca14b

IP: 83.137.xxx.xxx

2024-03-20 09:43:27 UTC



Hans Peter Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dd923a6e-c13f-444d-ab4d-fa2b9d8e3c45

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-03-23 20:03:33 UTC



Jens Lauridsen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
33963556

Revisor

Serienummer: 79143308-2c00-48cf-8dfc-a6f7a410dc74

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-03-23 20:19:13 UTC



Kim Kassow Feldt

Dirigent

Serienummer: 948075e0-79eb-4138-adc5-0a75fb08db70

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-04-02 15:24:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: NHODI-SWAJ6-DCKH4-MS5Z1-KDKL5-OSTEU

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**