

A/S Difko ValueBuilding II

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 34 89 97 62

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2022

Kim Kassow Feldt

Dirigent

Kim Feldt
Direktør

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko ValueBuilding II
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 34 89 97 62
Hjemstedskommune: Herning
9. regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Per Buhl Nielsen, formand
Kasper Holch Kragelund
Jens Fibiger-Henriksen
Jørn Jensen Holm

Direktion

Kim Kassow Feldt

Revision

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for A/S Difko ValueBuilding II.

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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. april 2022

Direktion

Kim Kassow Feldt

Bestyrelse

Per Buhl Nielsen
formand

Kasper Holch Kragelund

Jens Fibiger-Henriksen

Jørn Jensen Holm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Difko ValueBuilding II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko ValueBuilding II for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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, den 6. april 2022

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 ejendomskommanditanparter direkte og tyske børsnoterede ejendomsaktier direkte og udøve virksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 380.268 kr.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned" har stor betydning for verdensøkonomien. Covid-19 har haft indvirkning på de fleste fonde - både driftsmæssige og kursmæssigt, men særligt fondene med shoppingcentre har været ramt på manglende huslejeindtægter og tilbageholdte udlodninger til anpartshaverne.

Egenkapitalen udgør 25.501.780 kr. pr. 31. december 2021.

Årets resultat anses på baggrund af Covid-19 situationen for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

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

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 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

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen 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

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.

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.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttoresultat		575.768	812.305
Personaleomkostninger	1	-50.000	-50.000
Resultat af ordinær primær drift		525.768	762.305
Finansielle omkostninger		-11.112	-16.485
Resultat før skat		514.656	745.820
Skat af årets resultat	2	-134.388	-172.668
Årets resultat		380.268	573.152
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-119.732	73.152
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
		380.268	573.152

Balance

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	20.640.456	20.640.456
Finansielle anlægsaktiver i alt		20.640.456	20.640.456
Anlægsaktiver i alt		20.640.456	20.640.456
Selskabsskat		799.201	245.091
Andre tilgodehavender	5	3.234.270	6.300.000
Likvide beholdninger		2.674.682	313.620
Omsætningsaktiver i alt		6.708.153	6.858.711
Aktiver i alt		27.348.609	27.499.167
Passiver			
Aktiekapital		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		1.780	121.512
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital i alt		25.501.780	25.621.512
Hensættelse til udskudt skat		1.750.585	1.789.218
Hensatte forpligtelser i alt		1.750.585	1.789.218
Kreditorer		37.188	37.187
Øvrige gældsforpligtelser		59.056	51.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		96.244	88.437
Gældsforpligtelser i alt		96.244	88.437
Passiver i alt		27.348.609	27.499.167
Eventualforpligtelser og ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiekapital		
Saldo primo	25.000.000	25.000.000
Saldo ultimo	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Den hertil svarende aktiekapital udgør 2.500 aktier a 10.000 kr.	<u>25.000.000</u>	
Overført resultat		
Saldo primo	121.512	48.360
Årets resultat	-119.732	73.152
Saldo ultimo	<u>1.780</u>	<u>121.512</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	500.000	3.000.000
Udbetalt udbytte	-500.000	-3.000.000
Udbytte	500.000	500.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1		
Personaleomkostninger		
Bestyrelsesvederlag	-50.000	-50.000
	<u>-50.000</u>	<u>-50.000</u>
2		
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-134.388	-172.668
	<u>-134.388</u>	<u>-172.668</u>
3		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	150.000	150.000
Kostpris ultimo	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Afskrivning primo	-150.000	-150.000
Afskrivning ultimo	<u>-150.000</u>	<u>-150.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
4		
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anparters		
Kostpris primo	20.640.456	20.640.456
Kostpris ultimo	<u>20.640.456</u>	<u>20.640.456</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.640.456</u>	<u>20.640.456</u>
Anparters dagsværdi		
Porteføljens dagsværdi (EUR)	2.988.126	2.979.203
Porteføljens dagsværdi (DKK)	22.229.563	22.163.183
Kurtag 4,4%	-978.101	-975.180
	<u>21.251.462</u>	<u>21.188.003</u>
Dagsværdien er opgjort på baggrund af seneste handelskurs inden balancedagen.		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5 Andre tilgodehavender		
Indestående på skattekonto	3.200.000	6.300.000
Øvrige tilgodehavender	34.270	0
	<u>3.234.270</u>	<u>6.300.000</u>

6 Eventualforpligtelser og ejerforhold

Pantsætninger

Ingen

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på tyske ejendomsanparter.

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."

Kim Kassow Feldt

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-697263532786

IP: 91.133.xxx.xxx

2022-04-07 07:29:48 UTC

NEM ID 

Jørn Jensen Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-407611515063

IP: 185.69.xxx.xxx

2022-04-07 07:42:00 UTC

NEM ID 

Per Buhl Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-563641960281

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-04-07 11:30:43 UTC

NEM ID 

Jens Fibiger-Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-408140062805

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-07 12:26:03 UTC

NEM ID 

Kasper Holch Kragelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-381624949255

IP: 8.42.xxx.xxx

2022-04-09 14:26:59 UTC

NEM ID 

Jens Lauridsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:84811611

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-04-10 12:24:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JW45A-YF1C4-KWLIH-CT7Q1-NZKKG-180KZ

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 tidsstemplet 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/validate>