

A/S Difko ValueBuilding III

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 36 94 55 75

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinaire generalforsamling den 21. marts 2023



Kim Kassow Feldt

Dirigent

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 III
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 36 94 55 75
Hjemstedskommune: Herning
8. regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Jørgen Kunter Pedersen, formand
Lars Andersen
Verner Kristiansen

Direktion

Kim Kassow Feldt

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for A/S Difko ValueBuilding III.

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.

Herning, den 2. marts 2023

Direktion

Kim Kassow Feldt

Bestyrelse

Jørgen Kunter Pedersen
formand

Lars Andersen

Verner Kristiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Difko ValueBuilding III

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 A/S Difko ValueBuilding III for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 2. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Daniel Mogensen
statsautoriseret revisor
mne45831

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, eje og administrere tyske ejendomskommanditanparter direkte og udøve virksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.893.484 kr.

Egenkapitalen udgør 29.162.112 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

Selskabet forventer positiv udvikling i de kommende år.

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:

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

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttoresultat		2.436.200	3.786.979
Afskrivninger		-4.286	-8.571
Resultat af ordinær primær drift		2.431.914	3.778.408
Finansielle omkostninger		-108.643	-41.087
Resultat før skat		2.323.271	3.737.321
Skat af årets resultat	1	-429.787	-641.418
Årets resultat		<u>1.893.484</u>	<u>3.095.903</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		693.484	1.895.903
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
		<u>1.893.484</u>	<u>3.095.903</u>

Balance

	Note	2022	2021
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	2	0	4.286
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	4.286
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	33.313.437	32.228.100
Finansielle anlægsaktiver i alt		33.313.437	32.228.100
Anlægsaktiver i alt		33.313.437	32.232.386
Likvide beholdninger		51.886	156.705
Omsætningsaktiver i alt		51.886	156.705
Aktiver i alt		33.365.323	32.389.091
Passiver			
Aktiekapital		16.000.000	16.000.000
Overført resultat		11.962.112	11.268.628
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
Egenkapital i alt		29.162.112	28.468.628
Hensættelse til udskudt skat		1.701.511	1.701.511
Hensatte forpligtelser i alt		1.701.511	1.701.511
Bankgæld		1.999.245	1.433.468
Selskabsskat		428.705	143.880
Kreditorer		42.500	40.655
Øvrige gældsforpligtelser		31.250	600.949
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.501.700	2.218.952
Gældsforpligtelser i alt		2.501.700	2.218.952
Passiver i alt		33.365.323	32.389.091
Eventualforpligtelser og ejerforhold	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktiekapital		
Saldo primo	16.000.000	16.000.000
Saldo ultimo	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
Den hertil svarende aktiekapital udgør 1.600 aktier a 10.000 kr.	<u>16.000.000</u>	
Overført resultat		
Saldo primo	11.268.628	9.372.725
Årets resultat	693.484	1.895.903
Saldo ultimo	<u>11.962.112</u>	<u>11.268.628</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	1.200.000	1.000.000
Betalt udbytte	-1.200.000	-1.000.000
Udbytte	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Saldo ultimo	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>

Noter

	2022	2021
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-429.787	-641.418
	-429.787	-641.418
2 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	60.000	60.000
Kostpris 31.12.	60.000	60.000
Afskrivning 01.01	-55.714	-47.143
Årets afskrivning	-4.286	-8.571
Afskrivning 31.12.	-60.000	-55.714
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	4.286
3 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anparters		
Kostpris 01.01	32.228.100	28.266.900
Tilgang	2.067.928	10.005.081
Afgang	-982.591	-6.043.881
Kostpris 31.12.	33.313.437	32.228.100
Regnskabsmæssig værdi 31.12	33.313.437	32.228.100
Anparters dagsværdi		
Porteføljens dagsværdi (EUR)	4.530.319	4.725.271
Porteføljens dagsværdi (DKK)	33.690.169	35.139.475
Kurtage 4,4%	-1.482.367	-1.546.137
	32.207.802	33.593.338

Noter

4 Eventualforpligtelser og ejerforhold

Pantsætninger

Ingen

Kontraktlige forpligtelser

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Verner Kristiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 80d3a220-9ddf-43f9-a270-f6cee142104b

IP: 217.63.xxx.xxx

2023-03-07 12:32:20 UTC



Kim Kassow Feldt

Direktør

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

IP: 91.133.xxx.xxx

2023-03-07 12:34:38 UTC



Lars Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8047187c-4644-4421-860a-03ef9859ae9c

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-03-07 20:42:16 UTC



Jørgen Kunter Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: c9415174-43d6-408a-aac3-fd4bdada60d4

IP: 87.51.xxx.xxx

2023-03-09 07:54:00 UTC



Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-09 08:15:47 UTC



Daniel Mogensen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:14106004

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-03-09 12:55:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: A5W5N-563ZU-TT5ZU-3UDLF-XE2L2-NETXV

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>