

A/S Difko Universitetsparken, Aalborg

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 37 20 52 57

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. april 2022



Henning Foldager

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko Universitetsparken, Aalborg

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR-nr.: 37 20 52 57

Hjemstedskommune: Herning

6. regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Hasse Larsen, formand

Kasper Holch Kragelund,

Henning Foldager

Direktion

Henning Foldager

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 2021 for A/S Difko Universitetsparken, Aalborg.

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 24. marts 2022

Direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Hasse Larsen
formand

Kasper Holch Kragelund

Henning Foldager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i A/S Difko Universitetsparken, Aalborg

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko Universitetsparken, Aalborg for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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.

Herring, den 24. marts 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Daniel Mogensen
statsautoriseret revisor
mne45831

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed ved at erhverve og udleje ejendommene beliggende på matr. nr. 6am og 6an Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders beliggende Tinbergens Alle 27-49, 9260 Gistrup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.295.763 kr.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned" får stor betydning for verdensøkonomien. Det er ledelsens vurdering, at forholdet ikke har haft væsentlig indflydelse på selskabets drift og indtjening i regnskabsåret.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi der udgør 200.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 16.583.106 kr. pr. 31. december 2021.

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

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttoresultat		1.880.267	1.663.914
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	200.000	1.800.000
Afskrivninger	3	-32.143	-32.143
Resultat af ordinær primær drift		2.048.124	3.431.771
Finansielle indtægter		9	0
Finansielle omkostninger		-377.775	-390.909
Resultat før skat		1.670.358	3.040.862
Skat af årets resultat	5	-374.595	-748.139
Årets resultat		1.295.763	2.292.723
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		295.763	1.792.723
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
		1.295.763	2.292.723

Balance

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	6	155.357	187.500
Immaterielle anlægsaktiver i alt		155.357	187.500
Investeringsjendom	7	58.000.000	57.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		58.000.000	57.800.000
Anlægsaktiver i alt		58.155.357	57.987.500
Debitorer		0	2.645
Selskabsskat		0	9.199
Likvide beholdninger		1.069.887	496.643
Omsætningsaktiver i alt		1.069.887	508.487
Aktiver i alt		59.225.244	58.495.987

Balance

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passiver			
Aktiekapital		12.600.000	12.600.000
Overført resultat		2.983.106	2.687.343
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	500.000
Egenkapital i alt		16.583.106	15.787.343
Hensættelse til udskudt skat		2.068.650	2.024.628
Hensatte forpligtelser i alt		2.068.650	2.024.628
Gæld til kreditinstitutter	8	39.071.408	39.373.490
Deposita		990.161	946.170
Langfristede gældsforpligtelser i alt		40.061.569	40.319.660
Kortfristet del af langfristet gæld	8	307.763	304.439
Selskabsskat		80.586	0
Kreditorer		114.514	58.667
Øvrige gældsforpligtelser		9.056	1.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		511.919	364.356
Gældsforpligtelser i alt		40.573.488	40.684.016
Passiver i alt		59.225.244	58.495.987
Pantsætninger og eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiekapital		
Saldo primo	12.600.000	12.600.000
Saldo ultimo	<u>12.600.000</u>	<u>12.600.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 116 kommanditistanparter a 108.621 kr.	<u>12.600.000</u>	
Overført resultat		
Saldo primo	2.687.343	894.620
Årets resultat	295.763	1.792.723
Saldo ultimo	<u>2.983.106</u>	<u>2.687.343</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	500.000	0
Betalt udbytte	-500.000	0
Udbytte	1.000.000	500.000
Saldo ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</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

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Renterisici

Selskabets lån skal rentefastsættes inden for 4 år.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	200.000	1.800.000
	<u>200.000</u>	<u>1.800.000</u>
3 Afskrivninger		
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	-32.143	-32.143
	<u>-32.143</u>	<u>-32.143</u>
4 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	9	0
	<u>9</u>	<u>0</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-330.586	-282.801
Regulering af skat vedrørende tidligere år	13	-69.360
Regulering af udskudt skat	-44.022	-395.978
	<u>-374.595</u>	<u>-748.139</u>

Noter

	2021	2020
6		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	225.000	225.000
Kostpris 31.12.	225.000	225.000
Afskrivning 01.01	-37.500	-5.357
Årets afskrivning	-32.143	-32.143
Afskrivning 31.12.	-69.643	-37.500
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	155.357	187.500
7		
Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	48.597.045	48.597.045
Kostpris 31.12.	48.597.045	48.597.045
Værdiregulering 01.01.	9.202.955	7.402.955
Årets værdiregulering	200.000	1.800.000
Værdiregulering 31.12.	9.402.955	9.202.955
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	58.000.000	57.800.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	4,02%	4,02%

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 2021 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.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2021
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	58.000.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	1,3%
Anvendte afkastkrav	4,02%

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Noter

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%	54.700.000	13.283.106
Uændret	58.000.000	16.583.106
- 0,25%	61.800.000	20.383.106

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.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
8		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	39.379.171	39.677.929
	<u>39.379.171</u>	<u>39.677.929</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-307.763	-304.439
	<u>39.071.408</u>	<u>39.373.490</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>37.965.510</u>	<u>38.286.932</u>
9		
Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>40.800.000</u>	<u>40.800.000</u>

PEÑEEO

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.”

Henning Foldager

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-03-24 11:19:20 UTC

NEM ID 

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-03-24 11:19:20 UTC

NEM ID 

Hasse Kjærsgaard Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-839841032938

IP: 185.6.xxx.xxx

2022-03-24 16:54:42 UTC

NEM ID 

Kasper Holch Kragelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-381624949255

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-03-25 12:22:30 UTC

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 208.127.xxx.xxx

2022-03-25 12:53:34 UTC

NEM ID 

Daniel Mogensen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:14106004

IP: 208.127.xxx.xxx

2022-03-28 06:23:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0EYU-U3YQD-HHEDL-WUQ6I-WD0AV-4VGLQ

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>