

A/S Difko Universitetsparken, Aalborg

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 37 20 52 57

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. april 2021



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

5. regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 2020 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.

Herning, den 25. marts 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko Universitetsparken, Aalborg for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 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 25. marts 2021

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 2.292.723 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 1.800.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 15.787.343 kr. pr. 31. december 2020.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttoresultat		1.663.914	1.598.445
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	1.800.000	0
Personaleomkostninger	3	0	-30.550
Afskrivninger	4	-32.143	-5.357
Resultat af ordinær primær drift		3.431.771	1.562.538
Finansielle omkostninger		-390.909	-585.338
Resultat før skat		3.040.862	977.200
Skat af årets resultat	5	-748.139	-154.248
Årets resultat		2.292.723	822.952
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		1.792.723	-2.685.372
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	3.508.324
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
		2.292.723	822.952

Balance

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	6	187.500	219.643
Immaterielle anlægsaktiver i alt		187.500	219.643
Investeringsejendom	7	57.800.000	56.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		57.800.000	56.000.000
Anlægsaktiver i alt		57.987.500	56.219.643
Debitorer		2.645	0
Selskabsskat		9.199	0
Andre tilgodehavender		0	157.383
Likvide beholdninger		496.643	126.444
Omsætningsaktiver i alt		508.487	283.827
Aktiver i alt		58.495.987	56.503.470

Balance

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Passiver			
Aktiekapital		12.600.000	12.600.000
Overført resultat		2.687.343	894.620
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital i alt		15.787.343	13.494.620
Hensættelse til udskudt skat		2.024.628	1.628.650
Hensatte forpligtelser i alt		2.024.628	1.628.650
Gæld til kreditinstitutter	8	39.373.490	39.672.246
Deposita		946.170	914.779
Langfristede gældsforpligtelser i alt		40.319.660	40.587.025
Kortfristet del af langfristet gæld	8	304.439	301.152
Selskabsskat		0	50.446
Kreditorer		58.667	113.901
Øvrige gældsforpligtelser		1.250	327.676
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		364.356	793.175
Gældsforpligtelser i alt		40.684.016	41.380.200
Passiver i alt		58.495.987	56.503.470
Pantsætninger og eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktiekapital		
Saldo primo	12.600.000	7.250.000
Kapitalforhøjelse	0	5.350.000
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	894.620	8.929.992
Overført til kapitalforhøjelse	0	-5.350.000
Årets resultat	1.792.723	822.952
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-3.508.324
Saldo ultimo	<u>2.687.343</u>	<u>894.620</u>
 Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	0	0
Betalt udbytte	0	0
Udbytte	500.000	0
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>0</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.

	2020	2019
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	1.800.000	0
	1.800.000	0
3 Personaleomkostninger		
Løn vicevært	0	-30.550
	0	-30.550
Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.		
4 Afskrivninger		
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	-32.143	-5.357
	-32.143	-5.357
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-282.801	-220.446
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-69.360	66.198
Regulering af udskudt skat	-395.978	0
	-748.139	-154.248

Noter

	2020	2019
6		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	225.000	0
Tilgang	0	225.000
Kostpris 31.12.	225.000	225.000
Afskrivning 01.01	-5.357	0
Årets afskrivning	-32.143	-5.357
Afskrivning 31.12.	-37.500	-5.357
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	187.500	219.643
7		
Investeringsjendom		
Kostpris 01.01	48.597.045	48.597.045
Kostpris 31.12.	48.597.045	48.597.045
Værdiregulering 01.01.	7.402.955	7.402.955
Årets værdiregulering	1.800.000	0
Værdiregulering 31.12.	9.202.955	7.402.955
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	57.800.000	56.000.000
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 2020 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:

	2020
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	57.800.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	1,6%
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%	54.500.000	12.487.343
Uændret	57.800.000	15.787.343
- 0,25%	61.600.000	19.587.343

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>2020</u>	<u>2019</u>
8		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	39.677.929	39.973.398
	<u>39.677.929</u>	<u>39.973.398</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-304.439	-301.152
	<u>39.373.490</u>	<u>39.672.246</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>38.286.932</u>	<u>38.604.883</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>

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.”

Henning Foldager

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-03-26 08:48:50Z

NEM ID 

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-03-26 08:48:50Z

NEM ID 

Hasse Kjærsgaard Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-839841032938

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-03-26 08:55:46Z

NEM ID 

Kasper Holch Kragelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-381624949255

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-03-26 09:20:38Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 208.127.xxx.xxx

2021-03-26 11:22:30Z

NEM ID 

Daniel Mogensen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:14106004

IP: 208.127.xxx.xxx

2021-03-29 09:44:58Z

NEM ID 

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/validate>