

A/S Difko

Universitetsparken, Aalborg

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 37 20 52 57

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024

Henning Foldager

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko Universitetsparken, Aalborg
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 37 20 52 57
Hjemstedskommune: Herning
8. regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 2023 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 5. april 2024

Direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Hasse Larsen
formand

Kasper Holch Kragelund

Henning Foldager

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i A/S Difko Universitetsparken, Aalborg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Difko Universitetsparken, Aalborg for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Herning, den 5. april 2024

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. Randers By, Sdr. Traders beliggende Tinbergens Alle 27-49, 9260 Gistrup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 3.376.533 kr.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi der udgør -5.800.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 11.911.470 kr. pr. 31. december 2023.

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 aktiverens 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttoresultat		1.881.065	1.941.797
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-5.800.000	-1.900.000
Afskrivninger		-32.143	-32.143
Resultat af ordinær primær drift		-3.951.078	9.654
Finansielle indtægter		250	0
Finansielle omkostninger		-368.195	-377.966
Resultat før skat		-4.319.023	-368.312
Skat af årets resultat	3	942.490	73.209
Årets resultat		-3.376.533	-295.103
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-3.376.533	-295.103
		-3.376.533	-295.103

Balance

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	4	91.071	123.214
Immaterielle anlægsaktiver i alt		91.071	123.214
Investeringsejendom	5	50.300.000	56.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		50.300.000	56.100.000
Anlægsaktiver i alt		50.391.071	56.223.214
Likvide beholdninger		1.963.444	965.502
Omsætningsaktiver i alt		1.963.444	965.502
Aktiver i alt		52.354.515	57.188.716
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		12.600.000	12.600.000
Overført resultat		-688.530	2.688.003
Egenkapital i alt		11.911.470	15.288.003
Hensættelse til udskudt skat		370.770	1.647.382
Hensatte forpligtelser i alt		370.770	1.647.382
Gæld til kreditinstitutter	6	38.457.135	38.765.970
Deposita		1.026.311	1.020.854
Langfristede gældsforpligtelser i alt		39.483.446	39.786.824
Kortfristet del af langfristet gæld	6	314.518	311.122
Selskabsskat		196.023	54.073
Kreditorer		75.160	100.062
Øvrige gældsforpligtelser		3.128	1.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		588.829	466.507
Gældsforpligtelser i alt		40.072.275	40.253.331
Passiver i alt		52.354.515	57.188.716
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
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	2.688.003	2.983.106
Årets resultat	-3.376.533	-295.103
Saldo ultimo	<u>-688.530</u>	<u>2.688.003</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	0	1.000.000
Betalt udbytte	0	-1.000.000
Saldo ultimo	<u>0</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 3 år.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-5.800.000	-1.900.000
	<u>-5.800.000</u>	<u>-1.900.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-334.023	-348.073
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-99	14
Regulering af udskudt skat	1.276.612	421.268
	<u>942.490</u>	<u>73.209</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	225.000	225.000
Kostpris 31.12.	<u>225.000</u>	<u>225.000</u>
Afskrivning 01.01	-101.786	-69.643
Årets afskrivning	-32.143	-32.143
Afskrivning 31.12.	<u>-133.929</u>	<u>-101.786</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>91.071</u>	<u>123.214</u>
5		
Investeringsjendom		
Kostpris 01.01	48.597.045	48.597.045
Kostpris 31.12.	<u>48.597.045</u>	<u>48.597.045</u>
Værdiregulering 01.01.	7.502.955	9.402.955
Årets værdiregulering	-5.800.000	-1.900.000
Værdiregulering 31.12.	<u>1.702.955</u>	<u>7.502.955</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>50.300.000</u>	<u>56.100.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	4,50%	4,25%

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 2023 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:

	<u>2023</u>
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	50.300.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	2,5%
Anvendte afkastkrav	4,50%

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%	47.700.000	9.311.470
Uændret	50.300.000	11.911.470
- 0,25%	53.200.000	14.811.470

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>2023</u>	<u>2022</u>
6		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	38.771.653	39.077.092
	<u>38.771.653</u>	<u>39.077.092</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-314.518	-311.122
	<u>38.457.135</u>	<u>38.765.970</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>7.712.101</u>	<u>37.640.579</u>
7		
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: 50eaf3e8-87bb-4e70-b9b7-62670ebffc29

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-04-05 13:18:44 UTC



Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 50eaf3e8-87bb-4e70-b9b7-62670ebffc29

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-04-05 13:18:44 UTC



Kasper Holch Kragelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9065f478-2ae3-443b-b998-b145371b39cc

IP: 85.184.xxx.xxx

2024-04-05 16:51:46 UTC



Hasse Kjærsgaard Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 47bcc647-7fb3-4fe3-8558-cc0d54cde9ce

IP: 188.181.xxx.xxx

2024-04-07 05:25:50 UTC



Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

Serienummer: 3806bf59-803d-430f-b552-10b644410df0

IP: 83.88.xxx.xxx

2024-04-07 07:13:39 UTC



Daniel Warming Mogensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

På vegne af: PwC

Serienummer: 4391c004-e98c-40bc-95fd-367ad08b2ba5

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-04-08 10:10:42 UTC



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**

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

Dirigent

Serienummer: 50eaf3e8-87bb-4e70-b9b7-62670ebffc29

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-04-23 11:25:57 UTC



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>**