

Difko

P/S Difko Nørrevænget, Silkeborg

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 40 98 11 36

Årsrapport 2019/2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. april 2021



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

P/S Difko Nørrevænget, Silkeborg
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 40 98 11 36
Hjemstedskommune: Herning
1. regnskabsår: 03.12.2019 - 31.12.2020

Selskabets komplementar

Difko Nørrevænget, Silkeborg Komplementaranpartsselskab

Bestyrelse

Martin Lose, formand
Henning Foldager
Thomas Hvalsø Hansen
Carl Aage Rabjerg

Direktion

Henning Foldager

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 3. december 2019 - 31. december 2020 for P/S Difko Nørrevænget, Silkeborg.

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.

Efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 10a er regnskabet ikke revisionspligtig efter årsregnskabslovens § 135 stk. 1, 3. pkt. Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet uden revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herring, den 11. marts 2021

Komplementarens direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Martin Lose
formand

Henning Foldager

Thomas Hvalsø Hansen

Carl Aage Rabjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.085.998 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.

Egenkapitalen udgør 9.585.998 kr. pr. 31. december 2020.

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

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat ekskl. afskrivninger på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, 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

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

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

Bygninger og særlige installationer er målt til anskaffelsessum med fradrag af foretagne afskrivninger. Bygningens anskaffelsessum afskrives over den forventede levetid med 4% p.a. og en scrapværdi på 50%. Forbedringer afskrives over restlejeperioden eller den forventede levetid. Særlige installationer afskrives over den forventede levetid med 10% p.a. og en scrapværdi på 50%.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u>
Bruttoresultat		1.521.493
Afskrivninger		-489.755
Resultat af ordinær primær drift		<u>1.031.738</u>
Finansielle indtægter		651.169
Finansielle omkostninger		-596.909
Årets resultat		<u>1.085.998</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat		1.085.998
		<u>1.085.998</u>

Balance

	<u>Note</u>	<u>2020</u>
Aktiver		
Navne- og stemmerettigheder	1	102.857
Immaterielle anlægsaktiver i alt		102.857
Investeringsejendom	2	25.257.988
Materielle anlægsaktiver i alt		25.257.988
Anlægsaktiver i alt		25.360.845
Andre tilgodehavender		215.074
Likvide beholdninger		481.008
Omsætningsaktiver i alt		696.082
Aktiver i alt		26.056.927
Passiver		
Kontant andel af stamkapitalen		500.000
Overført resultat		9.085.998
Egenkapital i alt		9.585.998
Gæld til kreditinstitutter	3	15.456.006
Anden gæld, langfristet	4	39.820
Langfristede gældsforpligtelser i alt		15.495.826
Kortfristet del af langfristet gæld	3	775.174
Øvrige gældsforpligtelser		199.929
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		975.103
Gældsforpligtelser i alt		16.470.929
Passiver i alt		26.056.927
Pantsætninger og eventualforpligtelser	5	

Egenkapitalopgørelse

	<u>2019/20</u>
Kontant andel af selskabskapitalen	
Saldo primo	0
Kapitalforhøjelse	500.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>
 Overført resultat	
Saldo primo	0
Overført fra overkurs ved emission	11.500.000
Årets resultat	1.085.998
Betalt ekstraordinært udbytte	-3.500.000
Saldo ultimo	<u>9.085.998</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 er et fastforrentet lån.

	<u>2019/20</u>
1 Immaterielle anlægsaktiver	
Navne- og stemmerettigheder	120.000
Kostpris 31.12.	120.000
Årets afskrivning	-17.143
Afskrivning 31.12.	-17.143
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	102.857
2 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01	0
Tilgang	25.730.600
Kostpris 31.12.	25.730.600
Værdiregulering 03.12.	0
Årets afskrivninger	-472.612
Værdiregulering 31.12.	-472.612
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	25.257.988

Noter

	<u>2019/20</u>
3	Gæld til kreditinstitutter
	16.231.180
	<u>16.231.180</u>
	Heraf forfalder indenfor 1 år
	-775.174
	<u>15.456.006</u>
	Efter 5 år eller senere forfalder
	<u>12.392.536</u>
4	Anden gæld, langfristet
	Lån stillet af Difko Nørrevænget, Silkeborg Komplementaranpartsselskab, med en forrentning der til enhver tid fastfættes af bestyrelsen. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil P/S Difko Nørrevænget, Silkeborg ophører som selskab.
5	Pantsætninger og eventualforpligtelser
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:
	1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen
	<u>16.290.000</u>

ΠΕΝΝΕΟ

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."

Thomas Hvalsø Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-871860870708

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-03-12 15:00:56Z

NEM ID 

Henning Foldager

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-03-12 16:09:08Z

NEM ID 

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-03-12 16:09:08Z

NEM ID 

Carl Aage Rabjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-775157686483

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-03-12 16:27:55Z

NEM ID 


Martin Lose

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-880493508915

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-03-23 16:33:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YWKSJ-7UULB-3E8CV-KDHTV-IFAEN-O05NL

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>