

P/S Difko Nørrevænget, Silkeborg

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 40 98 11 36

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20.04.2023

Henning Foldager

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
3. regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Selskabets komplementar

Difko Nørrevænget, Silkeborg Komplementaranpartsselskab

Bestyrelse

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

Direktion

Henning Foldager

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Herning, den 04.04.2023

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 2.977.189 kr.

Egenkapitalen udgør 11.622.706 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

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.

Udbytte

Udbytte, som er foreslået i henhold til resultatdisponeringen, indregnes under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022	2021
Bruttoresultat		1.574.113	1.593.477
Afskrivninger	2	-489.755	-489.755
Resultat af ordinær primær drift		1.084.358	1.103.722
Finansielle indtægter	3	2.107.310	762
Finansielle omkostninger	4	-214.479	-244.965
Årets resultat		2.977.189	859.519
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		2.977.189	859.519
		2.977.189	859.519

Balance

	Note	2022	2021
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	5	68.571	85.714
Immaterielle anlægsaktiver i alt		68.571	85.714
Investeringsejendom	6	24.312.764	24.785.376
Materielle anlægsaktiver i alt		24.312.764	24.785.376
Anlægsaktiver i alt		24.381.335	24.871.090
Andre tilgodehavender		3.978	35.846
Likvide beholdninger		360.216	150.231
Omsætningsaktiver i alt		364.194	186.077
Aktiver i alt		24.745.529	25.057.167
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		11.122.706	8.945.517
Egenkapital i alt		11.622.706	9.445.517
Gæld til kreditinstitutter	7	11.990.235	14.682.448
Anden gæld, langfristet	8	39.820	39.820
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.030.055	14.722.268
Kortfristet del af langfristet gæld	7	875.039	773.558
Kreditorer		7.986	0
Øvrige gældsforpligtelser		209.743	115.824
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.092.768	889.382
Gældsforpligtelser i alt		13.122.823	15.611.650
Passiver i alt		24.745.529	25.057.167
Pantsætninger og eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kontant andel af selskabskapitalen		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 120.000 kr.	<u>12.000.000</u>	
Overført resultat		
Saldo primo	8.945.517	9.085.998
Årets resultat	2.977.189	859.519
Betalt ekstraordinært udbytte	-800.000	-1.000.000
Saldo ultimo	<u>11.122.706</u>	<u>8.945.517</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

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

Renterisici

Selskabets lån er variabelt forrentet.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Afskrivninger		
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	-17.143	-17.143
	<u>-17.143</u>	<u>-17.143</u>
3 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	2.107.310	762
	<u>2.107.310</u>	<u>762</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	-214.479	-244.965
	<u>-214.479</u>	<u>-244.965</u>
5 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	120.000	120.000
Kostpris 31.12.	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Årets afskrivning	-51.429	-34.286
Afskrivning 31.12.	<u>-51.429</u>	<u>-34.286</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>68.571</u>	<u>85.714</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	25.730.600	25.730.600
Kostpris 31.12.	<u>25.730.600</u>	<u>25.730.600</u>
Værdiregulering 01.01.	-945.224	-472.612
Årets afskrivninger	-472.612	-472.612
Værdiregulering 31.12.	<u>-1.417.836</u>	<u>-945.224</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>24.312.764</u>	<u>24.785.376</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
7		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	12.865.274	15.456.006
	<u>12.865.274</u>	<u>15.456.006</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-875.039	-773.558
	<u>11.990.235</u>	<u>14.682.448</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>4.424.145</u>	<u>11.600.179</u>
8		
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.		
9		
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>	<u>16.290.000</u>