

P/S Difko Nørrevænget, Silkeborg

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 40 98 11 36

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2022

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
2. regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 2019 - 31. december 2021 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 28. april 2022

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 859.519 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 9.445.517 kr. pr. 31. december 2021.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttoresultat		1.593.477	1.521.492
Afskrivninger		-489.755	-489.755
Resultat af ordinær primær drift		1.103.722	1.031.737
Finansielle indtægter		762	651.169
Finansielle omkostninger		-244.965	-596.909
Årets resultat		859.519	1.085.997
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		859.519	1.085.997
		859.519	1.085.997

Balance

	Note	2021	2020
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	1	85.714	102.857
Immaterielle anlægsaktiver i alt		85.714	102.857
Investeringsejendom	2	24.785.376	25.257.988
Materielle anlægsaktiver i alt		24.785.376	25.257.988
Anlægsaktiver i alt		24.871.090	25.360.845
Andre tilgodehavender		35.846	215.074
Likvide beholdninger		150.231	481.008
Omsætningsaktiver i alt		186.077	696.082
Aktiver i alt		25.057.167	26.056.927
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		8.945.517	9.085.998
Egenkapital i alt		9.445.517	9.585.998
Gæld til kreditinstitutter	3	14.682.448	15.456.006
Anden gæld, langfristet	4	39.820	39.820
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.722.268	15.495.826
Kortfristet del af langfristet gæld	3	773.558	775.174
Øvrige gældsforpligtelser		115.824	199.929
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		889.382	975.103
Gældsforpligtelser i alt		15.611.650	16.470.929
Passiver i alt		25.057.167	26.056.927
Pantsætninger og eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kontant andel af selskabskapitalen		
Saldo primo	500.000	0
Kapitalforhøjelse	0	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	9.085.998	0
Overført fra overkurs ved emission	0	11.500.000
Årets resultat	859.519	1.085.998
Betalt ekstraordinært udbytte	-1.000.000	-3.500.000
Saldo ultimo	<u>8.945.517</u>	<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

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 et fastforrentet lån.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	120.000	120.000
Kostpris 31.12.	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Årets afskrivning	-34.286	-17.143
Afskrivning 31.12.	<u>-34.286</u>	<u>-17.143</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>85.714</u>	<u>102.857</u>
2 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	25.730.600	0
Tilgang	0	25.730.600
Kostpris 31.12.	<u>25.730.600</u>	<u>25.730.600</u>
Værdiregulering 01.01.	-472.612	0
Årets afskrivninger	-472.612	-472.612
Værdiregulering 31.12.	<u>-945.224</u>	<u>-472.612</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>24.785.376</u>	<u>25.257.988</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
3		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	15.456.006	16.231.180
	<u>15.456.006</u>	<u>16.231.180</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-773.558	-775.174
	<u>14.682.448</u>	<u>15.456.006</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>11.600.179</u>	<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>	<u>16.290.000</u>

PENNEO

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.”

Henning Foldager

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-04-29 10:19:02 UTC

NEM ID 

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-04-29 10:19:02 UTC

NEM ID 

Thomas Hvalsø Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-871860870708

IP: 131.164.xxx.xxx

2022-04-29 12:04:07 UTC

NEM ID 

Carl Aage Rabjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-775157686483

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-04-29 12:27:36 UTC

NEM ID 

Martin Lose

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-880493508915

IP: 188.244.xxx.xxx

2022-04-29 13:00:48 UTC

NEM ID 

Martin Lose

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-880493508915

IP: 188.244.xxx.xxx

2022-04-29 13:00:48 UTC

NEM ID 

Henning Foldager

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-05-02 05:00:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W75U7-C8MX8-XN5KL-5BWKZ-8YQQP-UW0PB

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>