

K/S Difko Sønderborg I

Merkurvej 1K, 7 sal, 7400 Herning

CVR-nr. 30 06 61 62

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2025

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	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko Sønderborg I
Merkurvej 1K, 7 sal
7400 Herning
CVR-nr.: 30 06 61 62
Hjemstedskommune: Herning
19. regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Selskabets komplementar

Kodif Sønderborg I ApS

Bestyrelse

Poul Christensen, formand
Ole Thisted
Henning Foldager

Direktion

Henning Foldager

Revision

Martinsen Statsautoriseret Revisions-
partnerselskab
CVR nr. 32 28 52 01

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Difko Sønderborg I.

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 10. april 2025

Komplementarens direktion

Henning Foldager

Bestyrelse

Poul Christensen
formand

Ole Thisted

Henning Foldager

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Difko Sønderborg I

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Difko Sønderborg I for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

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.

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.

Risskov, den 10. april 2025

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

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 3.107.129 kr.

Egenkapitalen udgør 39.991.750 kr. pr. 31. december 2024.

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. 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

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles liniært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Hotel 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i datter virksomheder

Kapitalandele i datter virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Aktier i datterselskab måles efter equity-metoden, hvilket indebærer, at de i balancen optages til den indre værdi, og at datterselskabets resultat indgår i resultatopgørelsen. Ved disponering af årets resultat henføres datterselskabets resultat til opskrivningskontoen under egenkapitalen.

Datterselskabets resultat og indre værdi er indregnet på grundlag af en revideret årsrapport pr. 31.12.2024

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

	Note	2024	2023
Bruttoresultat		2.801.291	2.806.412
Afskrivninger	2	-1.268.000	-1.268.000
Resultat af ordinær primær drift		1.533.291	1.538.412
Finansielle indtægter		47.225	45.534
Finansielle omkostninger		-222.834	-245.961
Indtægter af kapitalandele		1.749.447	1.813.400
Årets resultat		3.107.129	3.151.385
Forslag til resultatdisponering:			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.749.447	1.813.400
Overført resultat		357.682	-662.015
Foreslået udlodning for regnskabsåret		1.000.000	2.000.000
		3.107.129	3.151.385

Balance

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktiver			
Ejendom	3	54.524.000	55.792.000
Materielle anlægsaktiver i alt		54.524.000	55.792.000
Kapitalandele i datter virksomheder	4	3.807.168	2.057.721
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.807.168	2.057.721
Anlægsaktiver i alt		58.331.168	57.849.721
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.176.120	1.176.120
Likvide beholdninger		1.506.130	2.748.099
Omsætningsaktiver i alt		2.682.250	3.924.219
Aktiver i alt		61.013.418	61.773.940
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		14.560.000	15.560.000
Reserve for nettoopskriv. efter den indre værdis metode		3.380.358	1.630.911
Overført resultat		21.051.392	19.693.710
Foreslået udlodning for regnskabsåret		1.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt		39.991.750	38.884.621
Gæld til kreditinstitutter	5	17.674.403	19.407.558
Anden gæld, langfristet	6	506.972	498.830
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.181.375	19.906.388
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.694.064	1.696.323
Kreditorer		316.593	417.927
Øvrige gældsforpligtelser		829.636	868.681
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.840.293	2.982.931
Gældsforpligtelser i alt		21.021.668	22.889.319
Passiver i alt		61.013.418	61.773.940
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	15.560.000	19.560.000
Tilbagebetaling af stamkapital	-1.000.000	-4.000.000
Saldo ultimo	<u>14.560.000</u>	<u>15.560.000</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 300.000 kr.	 <u>30.000.000</u>	
 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	1.630.911	-182.489
Årets opskrivning	1.749.447	1.813.400
Saldo ultimo	<u>3.380.358</u>	<u>1.630.911</u>
 Overført resultat		
Saldo primo	19.693.710	18.355.725
Årets resultat	357.682	-662.015
Udlodning	1.000.000	2.000.000
Saldo ultimo	<u>21.051.392</u>	<u>19.693.710</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.

Renterisici

Selskabets lån skal rentefastsættes 01.04.2026.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Årets afskrivning	-1.268.000	-1.268.000
	<u>-1.268.000</u>	<u>-1.268.000</u>
3 Ejendom		
Kostpris 01.01	73.481.940	73.481.940
Kostpris 31.12.	<u>73.481.940</u>	<u>73.481.940</u>
Værdiregulering 01.01.	-17.689.940	-16.421.940
Årets værdiregulering	-1.268.000	-1.268.000
Værdiregulering 31.12.	<u>-18.957.940</u>	<u>-17.689.940</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>54.524.000</u>	<u>55.792.000</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
4 Kapitalandele i datter virksomheder		
Kostpris	426.810	426.810
Kostpris 31.12	<u>426.810</u>	<u>426.810</u>
Værdiregulering 01.01	1.630.911	-182.489
Årets resultat	1.749.447	1.813.400
Værdiregulering 31.12	<u>3.380.358</u>	<u>1.630.911</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>3.807.168</u>	<u>2.057.721</u>
5 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	19.368.467	21.103.881
	<u>19.368.467</u>	<u>21.103.881</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.694.064	-1.696.323
	<u>17.674.403</u>	<u>19.407.558</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>10.478.721</u>	<u>12.164.106</u>
6 Anden gæld, langfristet		
Lån stillet af Kodif Sønderborg I ApS, hvorfra det forrentes med 2% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Difko Sønderborg I ophører som selskab.		
7 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>42.000.000</u>	<u>42.000.000</u>
3. Kommanditisternes forpligtelse til, at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.		

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: 172.225.xxx.xxx

2025-05-02 19:57:23 UTC



Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-05-02 19:57:23 UTC



Poul Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 2c6798d1-8a4e-4ece-bf4d-c2d0f0bc1005

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-03 11:07:23 UTC



Ole Thisted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 26677b6a-b45d-47e2-a2b9-a4c763c2c235

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-14 11:54:50 UTC



Erling Kirk Brødbæk

MARTINSEN STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32285201

Revisor

Serienummer: f29f6ef3-ca24-40a7-8b49-904c65069c56

IP: 77.233.xxx.xxx

2025-05-14 12:01:59 UTC



Henning Foldager

Dirigent

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-14 12:12:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.