

A/S Difko ValueBuilding II

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 34 89 97 62

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2025

Dirigent

Kim Feldt
Direktør

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko ValueBuilding II

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR-nr.: 34 89 97 62

Hjemstedskommune: Herning

12. regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Per Buhl Nielsen, formand

Kasper Holch Kragelund

Jens Fibiger-Henriksen

Direktion

Kim Kassow Feldt

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower

Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

CVR nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for A/S Difko ValueBuilding II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01 - 31.12.2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. februar 2025

Direktion

Kim Kassow Feldt

Bestyrelse

Per Buhl Nielsen
formand

Kasper Holch Kragelund

Jens Fibiger-Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Difko ValueBuilding II

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Difko ValueBuilding II for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Aarhus, den 26. februar 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 96 35 56

Jens Lauridsen

statsautoriseret revisor

mne34323

Ledelsesberetning

Aktivitet

Virksomhedens formål er at købe, eje og administrere tyske ejendomskommanditanparter direkte og tyske børsnoterede ejendomsaktier direkte og udøve virksomhed i forbindelse hermed.

Selskabet er pt. uden egentlig aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 14.813 kr.

Egenkapitalen udgør 1.846.770 kr. pr. 31. december 2024.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttoresultat		-112.699	-234.055
Personaleomkostninger	1	0	-25.000
Resultat af ordinær primær drift		-112.699	-259.055
Finansielle indtægter		101.649	45.465
Resultat før skat		-11.050	-213.590
Skat af årets resultat	2	-3.763	-58
Årets resultat		-14.813	-213.648
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-14.813	-213.648
		-14.813	-213.648

Balance

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	3	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		0	0
Likvide beholdninger		2.851.677	2.933.824
Omsætningsaktiver i alt		2.851.677	2.933.824
Aktiver i alt		2.851.677	2.933.824
Passiver			
Aktiekapital		400.000	400.000
Øvrige reserver		600.000	600.000
Overført resultat		846.770	861.583
Egenkapital i alt		1.846.770	1.861.583
Hensættelse til udskudt skat		982.969	1.021.559
Hensatte forpligtelser i alt		982.969	1.021.559
Kreditorer		20.000	23.182
Øvrige gældsforpligtelser		1.938	27.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		21.938	50.682
Gældsforpligtelser i alt		21.938	50.682
Passiver i alt		2.851.677	2.933.824

Egenkapitalopgørelse

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktiekapital		
Saldo primo	400.000	25.000.000
Kapitalnedsættelse	0	-24.600.000
Saldo ultimo	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Den hertil svarende aktiekapital udgør 400.000 aktier a 1 kr.	<u>400.000</u>	
<p>Af kapitalnedsættelsen i 2023 blev 24 mio. kr. udbetalt til aktionærerne, mens 0,6 mio. kr. blev overført til øvrige reserver.</p>		
Øvrige reserver		
Saldo primo	600.000	0
Kapitalnedsættelse	0	600.000
Saldo ultimo	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	861.583	1.075.231
Årets resultat	-14.813	-213.648
Saldo ultimo	<u>846.770</u>	<u>861.583</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1		
Personaleomkostninger		
Bestyrelsesvederlag	0	-25.000
	<u>0</u>	<u>-25.000</u>
Antal ansatte	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
2		
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-3.763	-58
	<u>-3.763</u>	<u>-58</u>
3		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	150.000	150.000
Kostpris ultimo	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Afskrivning primo	-150.000	-150.000
Afskrivning ultimo	<u>-150.000</u>	<u>-150.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter udlodninger fra kapitalandele. Udlodninger indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udlodningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorarer til selskabets bestyrelse og dertilhørende omkostninger.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster. Årets skattepligtige indkomster omfatter henholdsvis skattepligtig indkomst i Tyskland for tyske kapitalandele og skattepligtig indkomst i Danmark for selskabet.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige danske underskud, indregnes ikke i balancen, idet fremførselsberettigede underskud ikke forventes at kunne udnyttes.

Selskabet er ikke underlagt international sambeskatning med kapitalandelene i Tyskland.

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
-------------------	------

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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.”

Per Buhl Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: a60b47c3-784a-481d-b236-35b31e4a5a82

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-03-07 09:10:46 UTC



Kim Kassow Feldt

Direktør

Serienummer: 948075e0-79eb-4138-adc5-0a75fb08db70

IP: 86.58.xxx.xxx

2025-03-07 09:19:36 UTC



Jens Fibiger-Henriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 47c6b792-2a5f-4aee-a6e6-a968f9bc2f6b

IP: 217.195.xxx.xxx

2025-03-07 10:23:55 UTC



Kasper Holch Kragelund

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-03-07 15:03:44 UTC



Jens Lauridsen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
33963556

Revisor

Serienummer: 79143308-2c00-48cf-8dfc-a6f7a410dc74

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-03-09 18:09:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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