

K/S Difko Herning II

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 30 08 04 24

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. juni 2025

Morten Bay

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Difko Herning II

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR-nr.: 30 08 04 24

Hjemstedskommune: Herning

19. regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Selskabets komplementar

Kodif Herning II ApS

Bestyrelse

Trygve Thykjær, formand

Niels Otto Sindberg

Morten Bay

Direktion

Morten Bay

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

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

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 17. juni 2025

Komplementarens direktion

Morten Bay

Bestyrelse

Trygve Thykjær
formand

Niels Otto Sindberg

Morten Bay

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Difko Herning II

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Difko Herning 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. 1. januar 2024 - 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.

Herning, den 17. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Karsten Mehlsen
statsautoriseret revisor
mne18473

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 1.261.941 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendommen til dagsværdi der udgør 800.000 kr, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør 4.223.752 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:

Investeringsejendomme

Investering i ejendom med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttoresultat		734.522	446.510
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	800.000	-500.000
Resultat af ordinær primær drift		1.534.522	-53.490
Finansielle indtægter		-2.755	-2.755
Finansielle omkostninger		-269.826	-234.018
Årets resultat		1.261.941	-290.263
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		1.261.941	-290.263
		1.261.941	-290.263

Balance

	Note	2024	2023
Aktiver			
Investeringsejendom	4	16.800.000	16.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		16.800.000	16.000.000
Anlægsaktiver i alt		16.800.000	16.000.000
Aktiver i alt		16.800.000	16.000.000
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		12.852.000	12.852.000
Overført resultat		-8.628.248	-10.280.192
Egenkapital i alt		4.223.752	2.571.808
Gæld til kreditinstitutter	5	10.156.514	11.157.813
Anden gæld, langfristet	6	201.461	186.209
Deposita		314.832	268.118
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.672.807	11.612.140
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.004.055	1.005.918
Bankgæld		779.406	741.059
Kreditorer		28.642	68.731
Øvrige gældsforpligtelser		91.337	343
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.903.440	1.816.051
Gældsforpligtelser i alt		12.576.247	13.428.191
Passiver i alt		16.800.000	16.000.000
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	12.852.000	12.852.000
Saldo ultimo	<u>12.852.000</u>	<u>12.852.000</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 612 kommanditistanparter a 21.000 kr.	 <u>12.852.000</u>	
 Overført resultat		
Saldo primo	-10.280.192	-10.675.667
Årets resultat	1.261.941	-290.263
Indbetalinger udenfor resthæftelsen	390.003	685.739
Saldo ultimo	<u>-8.628.248</u>	<u>-10.280.192</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.

Selskabets drift og behov for likviditet til finansiering af afdrag på langfristede gældsforpligtelser med snarligt udløb indebærer, at kommanditisterne i en kortere årrække må indbetale et beløb til selskabet. I det kommende år vil kommanditisterne afkræves indbetaling af et beløb i størrelsesordenen 0,3 mio. kr.

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 skal rentefastsættes inden for 2 år.

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

	2024	2023
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	800.000	-500.000
	800.000	-500.000
3 Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
4 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	33.790.150	33.790.150
Kostpris 31.12.	33.790.150	33.790.150
Værdiregulering 01.01.	-17.790.150	-17.290.150
Årets værdiregulering	800.000	-500.000
Værdiregulering 31.12.	-16.990.150	-17.790.150
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	16.800.000	16.000.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	8,00%

Noter

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2024</u>
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	16.800.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	2,0%
Anvendte afkastkrav	8,00%

Ejendommens kategori: Detailhandelsejendom

Beliggenhed: Herning

Lejeforhold: Ejendommen er udlejet med en gennemsnitsleje på 457 kr. pr. kvm. og på sædvanlige lejekontrakter med uopsigelig og efterfølgende 6 mdr. opsigelsesvarsel

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
+ 0,25%	16.300.000	3.723.752
Uændret	16.800.000	4.223.752
- 0,25%	17.300.000	4.723.752

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
5 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	11.160.569	12.163.731
	<u>11.160.569</u>	<u>12.163.731</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.004.055	-1.005.918
	<u>10.156.514</u>	<u>11.157.813</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>6.524.654</u>	<u>7.535.252</u>

6 Anden gæld, langfristet

Lån stillet af Kodif Herning II ApS, hvorfra det forrentes med 7% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Difko Herning II ophører som selskab.

7 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:

1 Huslejekontoen (kassekredit)	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>38.050.000</u>	<u>38.050.000</u>

4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter

5. 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.”

Morten Bay

Direktør

Serienummer: 223d7ef7-acbb-4e11-8389-85a4f8cad00

IP: 217.116.xxx.xxx

2025-06-23 12:45:22 UTC



Morten Bay

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 223d7ef7-acbb-4e11-8389-85a4f8cad00

IP: 217.116.xxx.xxx

2025-06-23 12:45:22 UTC



Trygve Thykjær

Bestyrelsesformand

Serienummer: 724cb33b-8947-4676-b63a-131a190ba312

IP: 195.215.xxx.xxx

2025-06-24 05:08:32 UTC



Niels Otto Sindberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6f0a594d-b05b-4e02-88a1-ec1357834856

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-06-25 12:46:03 UTC



Karsten Mehlsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

Serienummer: 85c644f7-d541-443e-9878-776aa1cb8eef

IP: 208.127.xxx.xxx

2025-06-25 13:36:49 UTC



Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

Serienummer: 3806bf59-803d-430f-b552-10b644410df0

IP: 208.127.xxx.xxx

2025-06-25 14:41:23 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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.”

Morten Bay

Dirigent

Serienummer: 223d7ef7-acbb-4e11-8389-85a4f8cad00

IP: 217.116.xxx.xxx

2025-06-26 14:05:03 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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