

P/S Difko Nørrevænget, Silkeborg

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 40 98 11 36

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. februar 2024

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
4. regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 2023 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 9. februar 2024

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 651.225 kr.

Egenkapitalen udgør 11.473.931 kr. pr. 31. december 2023.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttoresultat		1.665.368	1.574.113
Afskrivninger		-489.755	-489.755
Resultat af ordinær primær drift		1.175.613	1.084.358
Finansielle indtægter		141	2.107.310
Finansielle omkostninger		-524.529	-214.479
Årets resultat		651.225	2.977.189
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		651.225	2.977.189
		651.225	2.977.189

Balance

	Note	2023	2022
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	5	51.429	68.571
Immaterielle anlægsaktiver i alt		51.429	68.571
Investeringsejendom	6	23.840.152	24.312.764
Materielle anlægsaktiver i alt		23.840.152	24.312.764
Anlægsaktiver i alt		23.891.581	24.381.335
Andre tilgodehavender		0	3.978
Likvide beholdninger		211.772	360.216
Omsætningsaktiver i alt		211.772	364.194
Aktiver i alt		24.103.353	24.745.529
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		10.973.931	11.122.706
Egenkapital i alt		11.473.931	11.622.706
Gæld til kreditinstitutter	7	12.375.528	11.990.235
Anden gæld, langfristet	8	39.820	39.820
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.415.348	12.030.055
Kortfristet del af langfristet gæld	7	0	875.039
Kreditorer		1.309	7.986
Øvrige gældsforpligtelser		212.765	209.743
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		214.074	1.092.768
Gældsforpligtelser i alt		12.629.422	13.122.823
Passiver i alt		24.103.353	24.745.529
Pantsætninger og eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2023</u>	<u>2022</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	11.122.706	8.945.517
Årets resultat	651.225	2.977.189
Betalt ekstraordinært udbytte	-800.000	-800.000
Saldo ultimo	<u>10.973.931</u>	<u>11.122.706</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 renteniveaulet.

	<u>2023</u>	<u>2022</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	141	2.107.310
	<u>141</u>	<u>2.107.310</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	-524.529	-214.479
	<u>-524.529</u>	<u>-214.479</u>
5 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	120.000	120.000
Kostpris 31.12.	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Årets afskrivning	-68.571	-51.429
Afskrivning 31.12.	<u>-68.571</u>	<u>-51.429</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>51.429</u>	<u>68.571</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</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.	-1.417.836	-945.224
Årets afskrivninger	-472.612	-472.612
Værdiregulering 31.12.	<u>-1.890.448</u>	<u>-1.417.836</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>23.840.152</u>	<u>24.312.764</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
7		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	12.375.528	12.865.274
	<u>12.375.528</u>	<u>12.865.274</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	-875.039
	<u>12.375.528</u>	<u>11.990.235</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>4.424.145</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.		
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 registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carl Aage Rabjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a1253c9e-fd8c-48b3-a6e4-f3c5aa488019

IP: 87.56.xxx.xxx

2024-02-28 08:59:11 UTC



Henning Foldager

Direktør

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

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-02-28 09:11:54 UTC



Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-02-28 09:11:54 UTC



Martin Lose

Bestyrelsesformand

Serienummer: d6b95d36-5b55-40fc-bf07-df602fabf93a

IP: 144.129.xxx.xxx

2024-02-28 12:49:04 UTC



Martin Lose

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d6b95d36-5b55-40fc-bf07-df602fabf93a

IP: 144.129.xxx.xxx

2024-02-28 12:49:04 UTC



Thomas Hvalsø Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 358c91ab-5bf0-427b-b439-af2eaa3dd9b

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-02-28 19:43:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3WZEC-Y253B-A4EF3-KEDIP-EVQ7X-P2U5G

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/validator**

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

Dirigent

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

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-02-29 06:46:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3WZEC-Y2S3B-A4EF3-KEDIP-EVQ7X-P2U5G

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/validator>**