

P/S Difko Nørrevænget, Silkeborg

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 40 98 11 36

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. april 2025

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
5. regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 2024 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 25. februar 2025

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 590.023 kr.

Egenkapitalen udgør 11.763.954 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

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%.

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>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttoresultat		1.631.471	1.665.368
Afskrivninger		-489.755	-489.755
Resultat af ordinær primær drift		1.141.716	1.175.613
Finansielle indtægter		6.345	141
Finansielle omkostninger		-558.038	-524.529
Årets resultat		590.023	651.225
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		590.023	651.225
		590.023	651.225

Balance

	Note	2024	2023
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	5	34.286	51.429
Immaterielle anlægsaktiver i alt		34.286	51.429
Investeringsejendom	6	23.367.540	23.840.152
Materielle anlægsaktiver i alt		23.367.540	23.840.152
Anlægsaktiver i alt		23.401.826	23.891.581
Likvide beholdninger		506.916	211.772
Omsætningsaktiver i alt		506.916	211.772
Aktiver i alt		23.908.742	24.103.353
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		11.263.954	10.973.931
Egenkapital i alt		11.763.954	11.473.931
Gæld til kreditinstitutter	7	11.339.385	11.894.552
Anden gæld, langfristet	8	39.820	39.820
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.379.205	11.934.372
Kortfristet del af langfristet gæld	7	551.947	480.976
Kreditorer		0	1.309
Øvrige gældsforpligtelser		213.636	212.765
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		765.583	695.050
Gældsforpligtelser i alt		12.144.788	12.629.422
Passiver i alt		23.908.742	24.103.353
Pantsætninger og eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2024</u>	<u>2023</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	10.973.931	11.122.706
Årets resultat	590.023	651.225
Betalt ekstraordinært udbytte	-300.000	-800.000
Saldo ultimo	<u>11.263.954</u>	<u>10.973.931</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 med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Renterisici

Selskabets lån er et variabelt forrentet lån.

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

2 Afskrivninger

Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	-17.143	-17.143
	-17.143	-17.143

3 Finansielle indtægter

Finansielle indtægter i øvrigt	6.345	141
	6.345	141

4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger i øvrigt	-558.038	-524.529
	-558.038	-524.529

5 Immaterielle anlægsaktiver

Navne- og stemmerettigheder	120.000	120.000
Kostpris 31.12.	120.000	120.000
Afskrivning 01.01	-68.571	-51.428
Årets afskrivning	-17.143	-17.143
Afskrivning afgang	0	0
Afskrivning 31.12.	-85.714	-68.571
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	34.286	51.429

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
6 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	25.730.600	25.730.600
Kostpris 31.12.	25.730.600	25.730.600
Værdiregulering 01.01.	-1.890.448	-1.417.836
Årets afskrivninger	-472.612	-472.612
Værdiregulering 31.12.	-2.363.060	-1.890.448
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	23.367.540	23.840.152
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
7 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	11.891.332	12.375.528
	11.891.332	12.375.528
Heraf forfalder indenfor 1 år	-551.947	-480.976
	11.339.385	11.894.552
Efter 5 år eller senere forfalder	9.041.968	9.871.764
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.		
9 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	16.290.000	16.290.000

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: 104.28.xxx.xxx

2025-06-25 13:07:00 UTC



Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-25 13:07:00 UTC



Thomas Hvalsø Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 358c91ab-5bf0-427b-b439-af2eeaa3dd9b

IP: 80.163.xxx.xxx

2025-06-25 13:43:40 UTC



Martin Lose

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-25 16:49:37 UTC



Martin Lose

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-25 16:49:37 UTC



Carl Aage Rabjerg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.109.xxx.xxx

2025-06-26 07:58:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: 070EY-GPM6J-P2D6D-V6IS6-7UE4V-2XJMO

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.”

Henning Foldager

Dirigent

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-06-26 09:10:32 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.