

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Difko Varde I

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Difko Varde I 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

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 25. februar 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Karsten Mehlsen
statsautoriseret revisor
mne18473

Egenkapitalopgørelse

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	2.131.250	2.131.250
Saldo ultimo	<u>2.131.250</u>	<u>2.131.250</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 69.300 kr.	 <u>6.930.000</u>	
 Overført resultat		
Saldo primo	8.717.658	7.423.344
Årets resultat	-1.843.135	1.294.314
Saldo ultimo	<u>6.874.523</u>	<u>8.717.658</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, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Renterisici

Selskabets lån skal rentefastsættes inden for 1 år.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2 Medarbejderforhold		
Antal beskæftiget i gennemsnit:	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-3.058.532	191.400
	<u>-3.058.532</u>	<u>191.400</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
4 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	21.461.670	20.253.070
Tilgang	58.532	1.208.600
Kostpris 31.12.	<u>21.520.202</u>	<u>21.461.670</u>
Værdiregulering 01.01.	3.038.330	2.846.930
Årets værdiregulering	-3.058.532	191.400
Værdiregulering 31.12.	<u>-20.202</u>	<u>3.038.330</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>21.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	9,00%	7,25%

Ejendommen kategori er en detailhandelsejendom

Beliggenhed: Varde, Region Syddanmark

Lejeforhold: ejendommen er udlejet med en gennemsnitsleje mellem 500 - 700 kr. pr. kvm. og på sædvanlige lejekontrakter med uopsigelighed og efterfølgende 3 - 6 måneders varsel.

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	21.500.000
Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	1,4%
Anvendte afkastkrav	9,00%

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

Noter

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%	21.200.000	8.705.773
Uændret	21.500.000	9.005.773
- 0,25%	21.800.000	9.305.773

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.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
5		
Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	10.676.196	4.147.318
	<u>10.676.196</u>	<u>4.147.318</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-752.913	-446.778
	<u>9.923.283</u>	<u>3.700.540</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>6.734.879</u>	<u>1.710.469</u>

6 Anden gæld, langfristet

Lån stillet af Komplementarselskabet Difko Varde I 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 Varde I ophører som selskab.

7 Pantsætninger og eventualforpligtelser

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

1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>19.032.500</u>	<u>19.032.500</u>
--	-------------------	-------------------

2. 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

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 82.163.xxx.xxx

2025-02-25 11:39:44 UTC



Anders Christian Østergaard

Direktør

Serienummer: c92e8ca2-924a-40c1-be60-44032c04bb53

IP: 37.97.xxx.xxx

2025-02-25 12:19:26 UTC



Anders Christian Østergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c92e8ca2-924a-40c1-be60-44032c04bb53

IP: 37.97.xxx.xxx

2025-02-25 12:19:26 UTC



Jakob Lyby Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 91fc57fd-912b-4151-84d3-5347a3f6f7bc

IP: 188.228.xxx.xxx

2025-02-26 08:55:45 UTC



Poul Spencer Poulsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

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

IP: 83.136.xxx.xxx

2025-02-26 08:59:11 UTC



Karsten Mehlsen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Revisor

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

IP: 208.127.xxx.xxx

2025-02-26 09:04:03 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 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: 82.163.xxx.xxx

2025-03-27 13:22:42 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 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