Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S DISKA & TEGUT

**C/O JS EJENDOMSFORMIDLING & ADM.,
HORNBÆK ENGVEJ 3, 8920 RANDERS**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. juni 2023

_____
John Skibsted

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Diska & Tegut c/o JS Ejendomsformidling og Adm Hornbæk Engvej 3 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 77 50 79 Stiftet: 1. august 2006 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rolf Pedersen
Komplementar	Komplementaranpartsselskabet Diska & Tegut
Kommanditister	Ole Jesper Hansen Thomas Holland Jensen Rolf Pedersen Lars Grue Jensen Jesper Dalum Ramskov Ole Verner Olsen Ole Viggo Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive HypoVereinsbank Holm 12 24937 Flensburg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Diska & Tegut.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 28. juni 2023

Direktion:

_____
Rolf Pedersen

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Rolf Pedersen Formand	Lars Grue Jensen	Jesper Dalum Ramskov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejeren af K/S Diska & Tegut

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Diska & Tegut for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kolding, den 28. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Schmidt
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45820

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets aktivitet består i at udleje fast ejendom beliggende i Tyskland.

Der er i kommanditselskabet tegnet 80 anparter fordelt på 7 kommanditister.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Begge selskabets ejendomme har været fuldt udlejet i hele regnskabsåret 2022.

Begge ejendomme er sat til salg til en samlet værdi af 2.040 t.EUR svarende til 15.194 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
DRIFTSRESULTAT		**746.180**	**673**
Finansielle omkostninger		-385.525	-402
ÅRETS RESULTAT		**360.655**	**271**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		360.655	271
I ALT		**360.655**	**271**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme		10.430.000	10.429
Materielle anlægsaktiver	1	**10.430.000**	**10.429**
ANLÆGSAKTIVER		**10.430.000**	**10.429**
Andre tilgodehavender		16.498	102
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		237.092	764
Periodeafgrænsningsposter		155.439	81
Tilgodehavender		**409.029**	**947**
Likvider		**285.865**	**21**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**694.894**	**968**
AKTIVER		**11.124.894**	**11.397**

PASSIVER			
Selskabskapital		8.250.000	8.250
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital		237.092	764
Overført overskud		-6.790.006	-7.678
EGENKAPITAL		**1.697.086**	**1.336**
Banklån		8.654.307	8.841
Lån hos kommanditisterne		176.350	176
Langfristede gældsforpligtelser	2	**8.830.657**	**9.017**
Gæld til pengeinstitutter		0	9
Banklån		340.000	720
Mellemregning komplementar		171.151	168
Anden gæld		86.000	66
Periodeafgrænsningsposter		0	81
Kortfristede gældsforpligtelser		**597.151**	**1.044**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**9.427.808**	**10.061**
PASSIVER		**11.124.894**	**11.397**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs-kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	8.250.000	237.092	-7.677.744	809.348
Forslag til resultatdisponering			360.655	360.655
Andre lovpligtige bindinger				
Indbetalt kapital			527.083	527.083
Egenkapital 31. december 2022	**8.250.000**	**237.092**	**-6.790.006**	**1.697.086**

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		1
	Investerings-ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022	17.878.655	
Kostpris 31. december 2022	**17.878.655**	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022	-7.448.655	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022	**-7.448.655**	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**10.430.000**	

Dagsværdi for investeringsejendomme
Selskabets erhvervsejendommene er beliggende i Markneukirchen og Langenleuba-Niederhain, Tyskland. Begge ejendomme er fuldt udlejet på balancedagen.

Ejendommenes dagsværdi er vurderet på baggrund af de fremtidige pengestrømme. Det gennemsnitlige driftsafkast forventes at udgøre 838 tkr., samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en samlet lejeindtægt på 1.242 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 354 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,0-8,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser **2**

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Banklån	8.994.307	340.000	6.650.000	9.561.403
Lån hos kommanditisterne	0	-176.350	0	0
	8.994.307	**163.650**	**6.650.000**	**9.561.403**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **3**
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 8.994 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 3.200 t.EUR svarende til 23.797 tkr., oprindeligt omhandlende 3 ejendomme. På nuværende tidspunkt er der givet pant i de 2 resterende investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.430 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Diska & Tegut for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter
Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen indregnes i de perioder, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for erhvervsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investereringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
Ikke indbetalt selskabskapital præsenteres efter bruttometoden, hvor der indregnes et tilgodehavende i omsætningsaktiver og en bunden reserve under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.