

K/S Diska & Tegut

c/o JS Ejendomsformidling og Adm, Hornbæk Engvej 3, 8920 Randers NV
CVR-nr. 29 77 50 79

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

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

John Skibsted

Indholdsfortegnelse

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	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13-16

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
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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 20. juni 2025

Direktion:

Rolf Pedersen

Bestyrelse:

Rolf Pedersen
Formand

Lars Grue Jensen

Jesper Dalum Ramskov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S Diska & Tegut

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Diska & Tegut for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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 20. juni 2025

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 2024.

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

Udviklingen i årets resultat er afledt af finansielle udfordringer som følge af stigende inflation og renter. Det vurderes, at forholdene forbedres i takt med, at den generelle finansielle uro stabiliseres.

Gennem aktiv budgettering, stram likviditetsstyring og handlingsplan vurderes budget 2025 at kunne realiseres under den aktuelle kreditramme. Med den usikkerhed, der er forbundet hermed, herunder forventninger til fremtiden og budgetlægning, aflægges årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Selskabets ejerkreds har ligeledes tilkendegivet at støtte op om selskabet.

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	2024 kr.	2023 tkr.
Værdiregulering af investeringsejendomme		2.445.000	0
Driftsresultat		3.218.241	727
Finansielle indtægter		51	0
Finansielle omkostninger		-646.700	-632
Årets resultat		2.571.592	95
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.571.592	95
I alt		2.571.592	95

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme		12.875.000	10.429
Materielle anlægsaktiver	1	12.875.000	10.429
Anlægsaktiver		12.875.000	10.429
Andre tilgodehavender		74.814	8
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		205.837	206
Periodeafgrænsningsposter		0	209
Tilgodehavender		280.651	423
 Likvider		 52.697	 160
 Omsætningsaktiver		 333.348	 583
Aktiver		13.208.348	11.012

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Kommanditistindbetalinger		8.250.000	8.250
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital		205.837	206
Overført overskud		-4.092.095	-6.664
Egenkapital		4.363.742	1.792
Banklån		7.864.967	8.227
Lån hos kommanditisterne		176.350	176
Langfristede gældsforpligtelser	2	8.041.317	8.403
Gæld til pengeinstitutter		45.062	0
Banklån		500.000	540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.000	99
Anden gæld		182.227	178
Kortfristede gældsforpligtelser		803.289	817
Gældsforpligtelser		8.844.606	9.220
Passiver		13.208.348	11.012
Forudsætninger for fortsat drift	3		
Medarbejderforhold	4		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Lommanditist- indbetalinger	Reserve for ik- ke indbetalt kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	8.250.000	205.837	-6.663.687	1.792.150
Forslag til resultatdisponering			2.571.592	2.571.592
Egenkapital 31. december 2024	8.250.000	205.837	-4.092.095	4.363.742

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	17.878.655
Kostpris 31. december 2024	17.878.655
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-7.448.655
Årets værdireguleringer	2.445.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-5.003.655
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.875.000

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 869 tkr., samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en samlet lejeindtægt på 1.305 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 435 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.

2 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
kr.				
Banklån	8.364.967	500.000	5.450.000	8.766.948
Lån hos kommanditisterne	176.350	0	0	176.350
	8.541.317	500.000	5.450.000	8.943.298

3 | Forudsætninger for fortsat drift

Udviklingen i årets resultat er afledt af finansielle udfordringer som følge af stigende inflation og renter. Det vurderes, at forholdene forbedres i takt med den generelle finansielle uro stabiliseres.

Gennem aktiv budgettering, stram likviditetsstyring og handlingsplan vurderes budget 2025 at kunne realiseres under den aktuelle kreditramme, med den usikkerhed der er forbundet hermed, herunder forventninger til fremtiden og budgetlægning, aflægges årsrapporten under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Selskabets ejerkreds har ligeledes tilkendegivet at støtte op om selskabet.

	2024	2023
4 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Diska & Tegut for 2024 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.

Skat af årets resultat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

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 investeringsejendommens 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.