

A/S Difko Frederikshavn I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 28 11 67 21

Årsrapport for 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. december 2016



Michael Dalt

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko Frederikshavn I
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 28 11 67 21
Hjemstedskommune: Holstebro
12. regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Selskabets øverste modervirksomhed

Dansk Investeringsfond (hjemsted Holstebro)

Selskabets eneaktionær og modervirksomhed

Difko Asset A/S (hjemsted Holstebro)
Selskabet indgår i koncernregnskabet.

Bestyrelse

Adm. direktør Carsten Lykke, formand
Direktør Jane Graugaard
CFO Michael Thatt

Direktion

Jane Graugaard

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33771231

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for A/S Difko Frederikshavn I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Holstebro, den 9. december 2016

Direktion



Jane Graugaard

Bestyrelse



Carsten Lykke
formand



Jane Graugaard



Michael Thatt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i A/S Difko Frederikshavn I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko Frederikshavn I for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herring, den 9. december 2016

PricewaterhouseCoopers

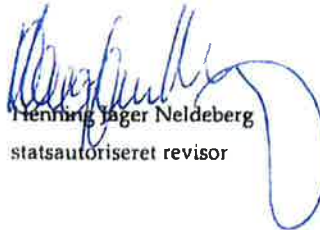
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33771231



Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor



Henning Jäger Neldeberg

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejerlejlighederne matr. nr. 33 B og 305 B Frederikshavn Bygrunde, beliggende Danmarksgade 78-80/Hangaardsvej 1-5 samt Parallelvej 27, 9900 Frederikshavn samt at udvikle, administrere og udleje ejerlejlighederne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 1.613.426 kr.

Årets resultat er påvirket negativt med 1.800.000 kr. i værdiregulering af ejendommen, 2.599.549 kr. som følge af værdiregulering af renteswap samt med 130.224 kr. i værdiregulering af prioritetsgæld. Værdireguleringerne foretages iflg. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere er der i regnskabsåret udført ekstraordinære ombygning og vedligeholdelsesudgifter for i alt ca. 1.110.500 kr.

Egenkapitalen udgør -7.654.725 kr. pr. 30. september 2016

Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg og udvikling af ejendomme og projekter, er der væsentlig usikkerhed ved måling af selskabets projektejendom, der efter værdireguleringer er målt til 56,1 mio. kr. Ledelsen har gennemført nedskrivningstests og beregnet genindvindingsværdier via afkastbaserede modeller. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske. Der er fra eksterne eksperter indhentet vurderinger af ejendommene, som understøtter de indregnede værdier.

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 negativt resultat ekskl. værdiregulering af investeringsejendom og renteswap.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B samt tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 retlig 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, samt værdiregulering af renteswap.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen:

Immaterielle anlægsaktiver

Investeringer i rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktiverens forventede brugstid på grundlag af kostpris.

- Navnerettigheder

7 år

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomsstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (valutaterminskontrakter o.l.) måles til dagsværdi. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes under tilgodehavender i øvrigt, henholdsvis andre gældsforpligtelser. Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er målt til dagsværdi, og ændringer i målingen indgår i resultatopgørelsen under elementet "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til markedsværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15
Bruttoresultat		2.183.782	3.423.680
Administrationsomkostninger	2	-221.337	-219.017
Resultat før afskrivninger		1.962.445	3.204.663
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	-1.669.776	1.002.152
Resultat før finansiering		292.669	4.206.815
Finansielle indtægter	4	0	43.686
Finansielle omkostninger	5	-1.683.866	-1.810.438
Ordinært resultat før skat		-1.391.197	2.440.063
Skat af ordinært resultat	6	-222.229	-438.814
Årets resultat		-1.613.426	2.001.249
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-1.613.426	2.001.249
		-1.613.426	2.001.249

Balance

	Note	2015/16	2014/15
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	7	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendomme	8	56.100.000	57.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt		56.100.000	57.900.000
Anlægsaktiver i alt		56.100.000	57.900.000
Udskudt skatteaktiv		800.000	1.022.229
Andre tilgodehavender		30.863	0
Tilgodehavender i alt		830.863	1.022.229
Likvide beholdninger		127.760	44.671
Omsætningsaktiver i alt		958.623	1.066.900
Aktiver i alt		57.058.623	58.966.900
Passiver			
Aktiekapital	9	5.002.000	5.002.000
Overført resultat	10	-12.656.725	-11.043.299
Egenkapital i alt		-7.654.725	-6.041.299
Prioritetsgæld	11	56.630.395	56.760.619
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		704.113	818.499
Langfristede gældsforpligtelser i alt		57.334.508	57.579.118
Gæld til koncernforbundne selskaber		3.223.418	495.484
Øvrige gældsforpligtelser	12	4.155.422	6.933.597
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.378.840	7.429.081
Gældsforpligtelser i alt		64.713.348	65.008.199
Passiver i alt		57.058.623	58.966.900
Pantsætninger og eventualforpligtelser	13		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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. 30. september 2016 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

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 4.884 realiseret med en forventet tomgang på 5 pct. - svarende til en nettoleje på TDKK 4.647.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 284 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 4.363.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,75% og 8,25% for henholdsvis detaildel og kontordel og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
7,00% / 8,50%	54.100.000	-9.654.725
6,75% / 8,25%	56.100.000	-7.654.725
6,50% / 8,00%	58.300.000	-5.454.725

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 været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg og udvikling af ejendomme og projekter, er der væsentlig usikkerhed ved måling af selskabets projektejendom, der efter værdireguleringer er målt til 56,1 mio. kr. Ledelsen har gennemført nedskrivningstests og beregnet genindvindingsværdier via afkastbaserede modeller. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske. Der er fra eksterne eksperter indhentet vurderinger af ejendommene, som understøtter de indregnede værdier.

Noter

1 - fortsat

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

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 ejendommenes dagsværdi.

Renterisici

Selskabet har prioritetsgæld på 56,76 mio. kr. der er variabel forrentet med restløbetid på 21 år. Selskabet har august 2008 indgået renteswap til afdækning af prioritetslån opr. DKK 57.000.000 med udløb december 2017. Selskabet betaler en fast rente på 5,19% i hele renteswappens løbetid mod at modtage variabel rente årligt fastsat efter CiBOR 6. Den variable rente udgør p.t. 0,015%

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

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-186.627	-180.348
Direktions- og bestyrelsesansvarsforsikring	-5.455	-5.357
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-21.893	-21.271
Porto m.v.	-559	-133
Møder og rejser	-4.967	-10.431
Bankgebyrer	-1.332	-1.180
Diverse administrationsomkostninger	-504	-297
	<u>-221.337</u>	<u>-219.017</u>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-1.800.000	900.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	130.224	102.152
	<u>-1.669.776</u>	<u>1.002.152</u>

Noter**2015/16****2014/15****4 Finansielle indtægter**

Renteindtægter, skat	0	153
Renteindtægter, mellemregning	0	43.533
	0	43.686

5 Finansielle omkostninger

Renteudgifter, mellemregning	-27.911	0
Renter, prioritetsgæld	-4.255.504	-4.161.964
Værdiregulering renteswap	2.599.549	2.351.526
	-1.683.866	-1.810.438

6 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	-47.774
Regulering af udskudt skat	5.188	-291.040
Nedskrivning udskudt skatteaktiv	-227.417	-100.000
	-222.229	-438.814

Noter

	2015/16	2014/15
7 Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	200.000	200.000
Kostpris 30.09	200.000	200.000
Afskrivning 01.10	-200.000	-200.000
Årets afskrivning	0	0
Afskrivning 30.09	-200.000	-200.000
Regnskabsmæssig værdi 30.09	0	0

8 Investeringsejendom

Danmarksgade 78, Frederikshavn

Købspris	68.630.353	68.630.353
Kostpris 30.09	68.630.353	68.630.353
Værdiregulering 01.10	-10.730.353	-11.630.353
Årets værdiregulering	-1.800.000	900.000
Værdiregulering 30.09	-12.530.353	-10.730.353
Regnskabsmæssig værdi 30.09	56.100.000	57.900.000

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning for Detaildelen (2.297 kvm) 6,75% og for kontordelen (3.542 kvm) 8,25%

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 38.250.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.754.800 kr.

9 Aktiekapital

Saldo 01.10	5.002.000	5.002.000
Saldo 30.09	5.002.000	5.002.000

Aktiekapitalen er fordelt således:
A-aktier, 10 stk. a nom. 500.000 kr.
A-aktier, 2 stk. a nom. 1.000 kr.

Noter		2015/16	2014/15
10	Overført resultat		
	Saldo 01.10	-11.043.299	-13.044.548
	Overført, jf. resultatdisponeringen	-1.613.426	2.001.249
		-12.656.725	-11.043.299
11	Prioritetsgæld		
	R.D., Cibor6, opr. 56.704.000 kr.	56.630.395	56.760.619
		56.630.395	56.760.619
	Heraf forfalder indenfor 1 år	0	0
		56.630.395	56.760.619
	Efter 5 år eller senere forfalder	46.191.244	49.047.019
	Nominel restgæld udgør	56.704.000	56.704.000
12	Øvrige gældsforpligtelser		
	Skyldig moms	203.238	175.123
	Skyldig revision	20.000	20.000
	Skyldig renteswap	3.769.443	6.368.992
	Mellemregning, lejere	122.561	98.317
	Øvrige skyldige omkostninger	40.180	271.165
		4.155.422	6.933.597
13	Pantsætninger og eventualforpligtelser		
	Til sikkerhed for prioritetsgæld er der håndpant/transport i:		
	1. Huslejekontoen (kassekredit)	<u>127.760</u>	
	2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>61.704.000</u>	
	Heraf er 5.000.000 kr. stillet til sikkerhed for gæld i øverste moderselskab.		
	3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
	4. Kommanditisternes forpligtelse til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.		