

# A/S Difko Frederikshavn I

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 28 11 67 21

## Årsrapport for 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. december 2017

---

Michael Thatt

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

13. regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Selskabets øverste modervirksomhed

Dansk Investeringsfond (hjemsted Holstebro)

### Selskabets eneaktionær og modervirksomhed

Difko Asset A/S (hjemsted Holstebro)

### Bestyrelse

Carsten Lykke, formand

Dorte Holm Ostersen

Michael Thatt

### Direktion

Carsten Lykke

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33771231

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 28. december 2017

### Direktion

Carsten Lykke

### Bestyrelse

Carsten Lykke  
formand

Dorte Holm Ostersen

Michael Thatt

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i A/S Difko Frederikshavn I

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko Frederikshavn I for regnskabsåret 01. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis(regnskabet).

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om vision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisions-påtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 28. december 2017

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33771231

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

Henning Jager 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 overskud på 2.321.788 kr.

Årets resultat før skat er påvirket positivt med 500.000 kr. i værdiregulering af ejendommen, 3.007.749 kr. som følge af værdiregulering af renteswap samt med 466.601 kr. i kursgevinst på prioritetsgæld. Værdireguleringerne foretages iflg. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Der i regnskabsåret udført ekstraordinære ombygning og vedligeholdelsesudgifter for i alt ca. 783.700 kr.

Egenkapitalen udgør -5.332.937 kr. pr. 30. september 2017

### Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### 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 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.

### Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har selskabet anvendt lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og anvendt dagsværdien primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Selskabet har tilsvarende som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af finansielle instrumenter. Disse finansielle instrumenter er hidtil målt til dagsværdi (indregnet via resultatopgørelsen). Selskabet har valgt fremadrettet at indregne finansielle instrumenter uden hensyntagen til, om der er tale om regnskabsmæssig afdækning med henblik på fortsat at måle finansielle instrumenter til dagsværdi (indregnet via resultatopgørelsen). Årets resultat er positivt påvirket med DKK 2.374.749 som følge heraf.

### 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 ejendommenes 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 aktivernes 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 ejendomstype 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.133.931</b>	<b>2.183.782</b>
Administrationsomkostninger	2	-237.689	-221.337
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>1.896.242</b>	<b>1.962.445</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	500.000	-1.669.776
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>2.396.242</b>	<b>292.669</b>
Finansielle indtægter	4	466.601	0
Finansielle omkostninger	5	-1.528.055	-1.683.866
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.334.788</b>	<b>-1.391.197</b>
Skat af ordinært resultat	6	987.000	-222.229
<b>Årets resultat</b>		<b>2.321.788</b>	<b>-1.613.426</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		2.321.788	-1.613.426
		<b>2.321.788</b>	<b>-1.613.426</b>

## Balance

	Note	2016/17	2015/16
<b>Aktiver</b>			
Navne- og stemmerettigheder	7	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme	8	56.600.000	56.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>56.600.000</b>	<b>56.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>56.600.000</b>	<b>56.100.000</b>
Udskudt skatteaktiv		1.787.000	800.000
Andre tilgodehavender		0	30.863
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.787.000</b>	<b>830.863</b>
Likvide beholdninger		94.623	127.760
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.881.623</b>	<b>958.623</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>58.481.623</b>	<b>57.058.623</b>
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital	9	5.002.000	5.002.000
Overført resultat	10	-10.334.937	-12.656.725
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-5.332.937</b>	<b>-7.654.725</b>
Prioritetsgæld	11	54.090.167	56.630.395
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		591.782	704.113
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>54.681.949</b>	<b>57.334.508</b>
Prioritetsgæld	11	2.073.625	0
Gæld til koncernforbundne selskaber		5.734.735	3.223.418
Øvrige gældsforpligtelser	12	1.324.251	4.155.422
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.132.611</b>	<b>7.378.840</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>63.814.560</b>	<b>64.713.348</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.481.623</b>	<b>57.058.623</b>
<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>	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 2017 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 4.771 realiseret med en forventet tomgang på 5 pct. - svarende til en nettoleje på TDKK 4.535.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 364 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 4.171.

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 markedsforshold, 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%	54.700.000	-7.232.937
6,75% / 8,25%	56.600.000	-5.332.937
6,50% / 8,00%	58.700.000	-3.232.937

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, herunder at 1.567 kvm. ud af et samlet lejemål på 5.971 kvm. henstår tomme, er der væsentlig usikkerhed ved måling af selskabets projektejendom, der efter værdireguleringer er målt til 56,6 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

På baggrund af selskabets budgetestimer ( nuværende udlejningsniveau) har selskabet reaktiveret udskudt skatteaktiv med TDKK 1.620. Det indregnede beløb svarer til den estimerede skattepligtige indkomst for de kommende 5 år.

#### 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 DKK 56,16 mio., der er variabel forrentet med restløbetid på 20 år. Selskabet har august 2008 indgået renteswap 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. 0,09%

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

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-196.751	-186.627
Direktions- og bestyrelsesansvarsforsikring	-5.566	-5.455
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-23.325	-21.893
Advokat	-1.616	0
Møder og rejser	-8.950	-4.967
Bankgebyrer	-1.185	-1.332
Diverse administrationsomkostninger	-296	-1.063
	<u><b>-237.689</b></u>	<u><b>-221.337</b></u>
<b>3 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	500.000	-1.800.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	0	130.224
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>-1.669.776</b></u>

<b>Noter</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
<b>4</b>		
<b>Finansielle indtægter</b>		
Amortisering, prioritetsgæld	532	0
Kursgevinst, refinansiering prioritetsgæld	466.069	0
	<b>466.601</b>	<b>0</b>
<b>5</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, kassekredit	-2.277	0
Renteudgifter, mellemregning	-211.340	-27.911
Renter, prioritetsgæld	-4.322.187	-4.255.504
Værdiregulering renteswap	3.007.749	2.599.549
	<b>-1.528.055</b>	<b>-1.683.866</b>
<b>6</b>		
<b>Skat af ordinært resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-633.000	5.188
Ændring udskudt skatteaktiv	1.620.000	-227.417
	<b>987.000</b>	<b>-222.229</b>



<b>Noter</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
<b>7 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Navne- og stemmerettigheder	200.000	200.000
<b>Kostpris 30.09</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Afskrivning 01.10	-200.000	-200.000
<b>Afskrivning 30.09</b>	<b>-200.000</b>	<b>-200.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
<b>Danmarksgade 78, Frederikshavn</b>		
Købspris	68.630.353	68.630.353
<b>Kostpris 30.09</b>	<b>68.630.353</b>	<b>68.630.353</b>
Værdiregulering 01.10	-12.530.353	-10.730.353
Årets værdiregulering	500.000	-1.800.000
<b>Værdiregulering 30.09</b>	<b>-12.030.353</b>	<b>-12.530.353</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09</b>	<b>56.600.000</b>	<b>56.100.000</b>
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.		
<b>9 Aktiekapital</b>		
Saldo 01.10	5.002.000	5.002.000
Saldo 30.09	<b>5.002.000</b>	<b>5.002.000</b>
Aktiekapitalen er fordelt således: A-aktier, 10 stk. a nom. 500.000 kr. A-aktier, 2 stk. a nom. 1.000 kr.		

<b>Noter</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
<b>10 Overført resultat</b>		
Saldo 01.10	-12.656.725	-11.043.299
Overført, jf. resultatdisponeringen	2.321.788	-1.613.426
	<b>-10.334.937</b>	<b>-12.656.725</b>
<b>11 Prioritetsgæld</b>		
R.D., Cibor6, opr. 56.704.000 kr.	56.153.001	56.619.071
Amortisering	10.791	11.324
	<b>56.163.792</b>	<b>56.630.395</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.073.625	0
	<b>54.090.167</b>	<b>56.630.395</b>
Efter 5 år eller senere forfalder	<b>42.988.849</b>	<b>46.191.244</b>
Nominel restgæld udgør	<b>56.153.001</b>	<b>56.704.000</b>
<b>12 Øvrige gældsforpligtelser</b>		
Skyldig moms	115.360	203.238
Skyldig revision	10.000	20.000
Skyldig renteswap	761.694	3.769.443
Mellemregning, lejere	185.757	122.561
Øvrige skyldige omkostninger	251.440	40.180
	<b>1.324.251</b>	<b>4.155.422</b>
<b>13 Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen (kassekredit)	<u>94.623</u>	
2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	<u>61.704.000</u>	
Der er tinglyst ejerpantebrev på 5.000.000 kr., der pr. 30/9 2017 er en uudnyttet sikkerhed, da den ikke er anvendt som sikkerhed hos banker og andre kreditorer.		
3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Lykke

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Difko Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-503269553369

IP: 185.40.44.246

2018-01-18 10:15:06Z

NEM ID 

## Dorte Holm Ostersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-383766607673

IP: 185.40.44.246

2018-01-18 12:25:49Z

NEM ID 

## Michael Thatt

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-173180122190

IP: 185.40.44.246

2018-01-19 14:22:06Z

NEM ID 

## Poul Spencer Poulsen

### Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.88.194.55

2018-01-20 12:41:50Z

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

### Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2018-01-22 14:21:53Z

NEM ID 

## Michael Thatt

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-173180122190

IP: 185.40.44.246

2018-01-22 14:39:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DOH2T-VGQIM-WNG4Q-8BNLU-85C5B-L8NED

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>