

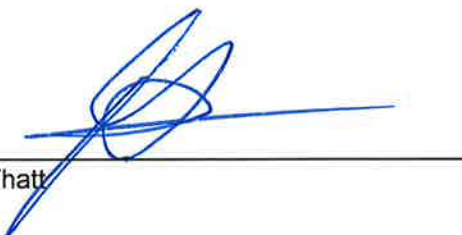
Difko Asset A/S

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
CVR-nr. 29 19 47 93

Årsrapport 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling den 9. december 2016

Dirigent



Michael Thatt

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Difko Asset A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 29 19 47 93
Hjemstedskommune: Holstebro
11. regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Selskabets øverste modervirksomhed:

Dansk Investeringsfond (hjemsted Holstebro)

Selskabets eneaktionær og modervirksomhed:

Difko A/S (hjemsted Holstebro)

Dattervirksomheder: (projektselskaber til videresalg)

(1.000 kr.)

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel i %</u>	<u>Selskabs- kapital</u>
A/S Difko Berlin II i likvidation	Holstebro	75,7	4.000
A/S Difko Frederikshavn I	Holstebro	100	5.002

Bestyrelse:

Adm. direktør Carsten Lykke, formand
HR-chef Jane Graugaard
CFO Michael Thatt

Direktion:

CFO Michael Thatt

Revision:

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Difko Asset A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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



Michael Thatt

Bestyrelse



Carsten Lykke
Formand



Jane Graugaard



Michael Thatt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Difko Asset A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Difko Asset A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

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 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Herning, den 9. december 2016

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 77 12 31


Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor


Henning Jøger Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at købe/sælge og besidde investeringsaktiver.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets aktivitet har været begrænset. Årets resultat har således i væsentlig grad været påvirket af manglende projektaktiviteter, som følge af fortsat vigende efterspørgsel på indkøbte projekter.

Som følge heraf udviser årets resultat et underskud på 2.175 tkr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver

Som følge af usikkerhed knyttet til koncernens forventede indtjenings- og aktivitetsmæssige udvikling, er der usikkerhed ved måling af selskabets tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber på 14 mio. kr. Ledelsen har vurderet koncernens driftsbudget og forventede betalingsstrømme. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingen er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg og udvikling af ejendomme og projekter, er der væsentlig usikkerhed ved måling af et datterselskabs projektejendom, der efter værdireguleringer er målt til 56,1 mio. kr. Ledelsen har gennemført nedskrivningstest og beregnet genindvindingsværdien 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 ekstern ekspert indhentet vurdering af ejendommen, som understøtter den indregnede værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets resultat samt finansielle stilling.

Forventet udvikling

For det kommende regnskabsår forventes et 0-resultat før værdireguleringer af selskaber til videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Difko Asset A/S' årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet udarbejder ikke koncernregnskab, jf. undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112. Årsrapporterne for Difko Asset A/S og dets datterselskaber indgår i koncernrapporten for Difko A/S (hjemsted Holstebro).

Årsregnskabet for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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 kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning med fradrag af afholdte eksterne udgifter. Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder omkostninger til møder og rejser, annoncer, advokat, revisor, telefon, edb-udgifter samt omkostninger til lokaler m.v.

Nettoomsætningen indregnes i takt med fakturering, dog således at såvel fakturering, som vedrører perioden efter balancedagen, som aftaler der faktureres efter balancedagen, periodiseres og indregnes i balancen som en periodeafgrænsningspost under kortfristede gældsforpligtelser henholdsvis modregnes i projekter til videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer og gældsforpligtelser.

Selskabsskat

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabets danske dattervirksomheder er sambeskattet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser i dattervirksomheder indregnes og måles efter equity-metoden, hvilket indebærer, at kapitalinteresser optages i balancen til den forholdsmæssige andel af indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af resultat.

Kapitalinteresser med negativ indre værdi indregnes til 0 kr., mens tilgodehavender hos sådanne virksomheder nedskrives med andel af den negative indre værdi. Såfremt den negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, opføres det resterende beløb under hensættelser under posten "Andre hensatte forpligtelser".

Den indre værdi af kapitalinteresser i dattervirksomheder måles individuelt på baggrund af en vurdering af de underliggende projektaktiver. Aktiverne måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi eller discounted cashflow model, hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Afkastprocenten fastsættes projekt for projekt. Opgørelsen af dagsværdier foretages af ledelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de udgifter, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste		-47.680	-44.252
Resultat af dattervirksomheder	1	-1.727.457	11.861.836
Finansielle indtægter	2	497.507	101
Finansielle omkostninger	3	0	-62.959
Årets resultat før skat		-1.277.630	11.754.726
Skat af årets resultat	4	-897.030	523.891
Årets resultat		-2.174.660	12.278.617
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til overført resultat		-2.174.660	12.278.617
Resultatdisponering i alt		-2.174.660	12.278.617

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	5	3.619.161	18.878.192
Finansielle anlægsaktiver		3.619.161	18.878.192
Anlægsaktiver i alt		3.619.161	18.878.192
Tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber		14.265.627	0
Selskabsskat (sambeskatningsbidrag)		0	4.773
Udskudt skatteaktiv		0	897.030
Tilgodehavender		14.265.627	901.803
Omsætningsaktiver i alt		14.265.627	901.803
Aktiver i alt		17.884.788	19.779.995

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver			
Aktiekapital		505.000	505.000
Overført resultat		9.686.313	11.860.973
Egenkapital i alt	6	10.191.313	12.365.973
Andre hensatte forpligtelser	5	7.654.725	6.041.299
Hensatte forpligtelser		7.654.725	6.041.299
Gæld til koncernforbundne selskaber		0	1.337.723
Leverandører af vare- og tjenesteydelser		38.750	35.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		38.750	1.372.723
Gældsforpligtelser i alt		38.750	1.372.723
Passiver i alt		17.884.788	19.779.995
Pantsætninger og eventualforpligtelser	7		
Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver	8		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1 Resultat af dattervirksomheder		
Værdiregulering af kapitalinteresser i projekter til videresalg		
Årets resultatandele fra projekter til videresalg	-1.727.457	11.861.836
	<u>-1.727.457</u>	<u>11.861.836</u>
2 Finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	497.490	0
Andre renteindtægter	17	101
	<u>497.507</u>	<u>101</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	0	62.959
	<u>0</u>	<u>62.959</u>
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	-4.773
Regulering af udskudt skat	98.568	-19.118
Nedskrivning udskudt skat	798.462	-500.000
Skat af årets resultat	<u>897.030</u>	<u>-523.891</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
5 Kapitalinteresser i dattervirksomheder		
Kapitalinteresser i projekter til videresalg		
Kostpris 01.10	46.562.672	46.562.672
Kostpris 30.09	46.562.672	46.562.672
Op- og nedskrivninger 01.10	-44.871.665	-44.871.665
Op- og nedskrivninger 30.09	-44.871.665	-44.871.665
Resultatandele 01.10	11.145.886	-715.950
Årets resultatandele	-1.727.457	11.861.836
Årets udlodninger	-15.145.000	0
Resultatandele 30.09	-5.726.571	11.145.886
Selskaber til videresalg i alt	-4.035.564	12.836.893
Præsenteres således		
Projekter til videresalg	3.619.161	18.878.192
Andre hensatte forpligtelser	-7.654.725	-6.041.299
Selskaber til videresalg i alt	-4.035.564	12.836.893

Noter

6 Egenkapital



	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
1. oktober	505.000	11.860.973	12.365.973
Årets resultat	0	-2.174.660	-2.174.660
	505.000	9.686.313	10.191.313

Selskabskapitalen er fordelt på aktier a 1.000 kr.

Specifikation af bevægelser på aktiekapitalen (tdk)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. oktober	505	505	504	503	503
Kapitalforhøjelse	0	0	1	1	0
	505	505	505	504	503

7 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Noter

8 Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver

Som følge af usikkerhed knyttet til koncernens forventede indtjenings- og aktivitetsmæssige udvikling, er der usikkerhed ved måling af selskabets tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber på 14 mio. kr. Ledelsen har vurderet koncernens driftsbudget og forventede betalingsstrømme. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingen er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg og udvikling af ejendomme og projekter, er der væsentlig usikkerhed ved måling af et datterselskabs projektejendom, der efter værdireguleringer er målt til 56,1 mio. kr. Ledelsen har gennemført nedskrivningstest og beregnet genindvindingsværdien 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 eksternt ekspert indhentet vurdering af ejendommen, som understøtter den indregnede værdi.

Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør gennemsnitligt 7,26% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.v.

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

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

Afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Påvirkning af egenkapital (kr.)
7,01%	58.101.000	2.001.000
7,26%	56.100.000	0
7,51%	54.232.000	-1.868.000