



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
L. Frandsensvej 2 A  
5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DAFICO, DANSK FINANCIERINGS COMPAGNI A/S**

**HEDESVINGET 22, 9520 SKØRPING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. maj 2017

---

Torben Storm Nielsen

**CVR-NR. 37 63 67 11**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Dafico, Dansk Financierings Compagni A/S Hedesvinget 22 9520 Skørping
	CVR-nr.: 37 63 67 11 Stiftet: 9. september 1976 Hjemsted: Støvring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Storm Nielsen, Formand Marianne Adamsen John Dalsgaard Sørensen Natalie Marie Gulsrud Lars Christian Matthiesen
<b>Direktion</b>	John Dalsgaard Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank Hobrovej 91 9530 Støvring

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Dafico, Dansk Financierings Compagni 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 21. maj 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
John Dalsgaard Sørensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Torben Storm Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Marianne Adamsen

\_\_\_\_\_  
John Dalsgaard Sørensen

\_\_\_\_\_  
Natalie Marie Gulsrud

\_\_\_\_\_  
Lars Christian Matthiesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Dafico, Dansk Financierings Compagni A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Dafico, Dansk Financierings Compagni A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faaborg, den 21. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsbesiddelse til udlejning.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende regnskab indregnet et skatteaktiv på 293 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er vores vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Året resultat udgør et underskud på 1.708 tkr. mod et overskud på 34 tkr. sidste år.

Årets resultat før skat er negativ påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på ialt 2.457 tkr.

Årets resultat før skat og før værdireguleringer udgør 241 tkr. mod 43 tkr. sidste år, hvilket anses som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>325.287</b>	<b>153.689</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-20.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.457.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.131.713</b>	<b>133.689</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	171
Andre finansielle omkostninger.....		-84.707	-90.421
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.216.420</b>	<b>43.439</b>
Skat af årets resultat.....	2	508.725	-9.573
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.707.695</b>	<b>33.866</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.707.695	33.866
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.707.695</b>	<b>33.866</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investerings-ejendomme.....		8.500.000	10.957.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.500.000</b>	<b>10.957.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.500.000</b>	<b>10.957.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		292.768	0
Andre tilgodehavender.....		9.200	5.272
Periodeafgrænsningsposter.....		14.147	144.550
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>316.115</b>	<b>149.822</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>585.501</b>	<b>354.432</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>901.616</b>	<b>504.254</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.401.616</b>	<b>11.461.254</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.100.000	1.100.000
Overført overskud.....		5.855.645	7.563.339
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>6.955.645</b>	<b>8.663.339</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	215.957
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>215.957</b>
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.094.442	2.259.735
Anden gæld.....		348.729	314.823
Periodeafgrænsningsposter.....		2.800	7.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.445.971</b>	<b>2.581.958</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.445.971</b>	<b>2.581.958</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.401.616</b>	<b>11.461.254</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 1)			
Løn og gager.....	0	20.000	
	<b>0</b>	<b>20.000</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-508.725	9.573	
	<b>-508.725</b>	<b>9.573</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		11.000.084	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>11.000.084</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-43.084	
Årets værdireguleringer.....		-2.457.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>-2.500.084</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>8.500.000</b>	
<b>Dagsværdi for investeringsejendom</b>			
Retail- og beboelsesejendomme er beliggende i Aalborg og er i al væsentlighed fuldt udlejet. Retail- og beboelsesejendommenes dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarked på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	1.100.000	7.563.340	8.663.340
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.707.695	-1.707.695
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>1.100.000</b>	<b>5.855.645</b>	<b>6.955.645</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Ingen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Ingen.			

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

7

Der er i nærværende regnskab indregnet et skatteaktiv på 293 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er vores vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dafico, Dansk Financierings Compagni A/S for 2016 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 vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets bestyrelse og administrator. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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