Difko Administration A/S

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
CVR-nr. 84 01 24 16

Årsrapport 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling den 9. december 2016

Dirigent

Michael Thatt

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 84 01 24 16
Hjemstedskommune: Holstebro
39. regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Selskabets øverste modervirksomhed:

Dansk Investeringsfond (hjemsted Holstebro)

Selskabets eneaktionær og modervirksomhed:

Difko A/S (hjemsted Holstebro)

Dattervirksomheder:

	Hjemsted	Ejer-andel i %	Selskabs-kapital
4 komplementarselskaber Albatros III-VIII ApS	Holstebro	100	725.000
Komplementarselskabet Eleonora ApS	Holstebro	100	125.000
Difko Administration Fyn ApS	Holstebro	100	125.000
Vejen Bycenter ApS	Holstebro	100	125.000

Bestyrelse:

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

Direktion:

Adm. direktør Carsten Lykke

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 Administration 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

Carsten Lykke
administrerende direktør

Bestyrelse

Jane Graugaard
Formand

Carsten Lykke

Michael Thatt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Difko Administration A/S
Påtegning af årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Difko Administration 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 Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet
Difko Administration A/S har stor erfaring i administration og ledelse af anlægs- og driftsaktiver og forvalter i dag knap 150 selskaber, hvis aktiviteter omfatter ejendomme, butikscentre, vindmøller og solceller. Difko Administration A/S sikrer en professionel administration og ledelse af de forvaltede selskaber fra start til likvidation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat efter skat udgør -3.228 tkr. hvilket anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af flere organisatoriske ændringer, herunder indsættelse af ny direktør.

Difko Administration A/S arbejder målrettet med at holde det fornødne løbende overblik for de administrerede selskaber i de nuværende konjunkturer, der fordrer særlig fokus på drift og likviditet.

Særlige risici
Administration af investeringsprojekter
Selskabet har de seneste år oplevet et naturligt fald i nettoomsætningen, som følge af udløb og ophør af egenudbudte investeringsprojekter. I regnskabsåret har Difko Administration formået at tiltrække administrationskontrakter fra K/S markedet, og denne udvikling forventes at fortsætte.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling
For det kommende regnskabsår forventes en tilfredsstillende indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Difko Administration 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 Administration 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 tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter gager til personale, regulering af feriepengeforpligtelse, bidrag til pension samt sociale omkostninger for regnskabsåret.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver. Endvidere indgår fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver.

Resultat i datter- og associerede virksomheder
Omfatter resultat af de 100% ejede dattervirksomheder samt associerede virksomheder.

Resultatandele indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som vedrører regnskabsåret.

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 gældsmetode 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

Immaterielle anlægsaktiver
Immaterielle anlægsaktiver er indregnet til kostprisen, tillagt omkostninger i forbindelse med erhvervelsen og med fradrag af foretagne afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært eller degressivt over perioder fra 3 til 10 år, svarende til den forventede økonomiske brugstid for investeringerne.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver vurderes løbende og nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwillen er knyttet til.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver er indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger. Afskrivningerne beregnes lineært over aktivernes forventede økonomiske brugstid, der vurderes til fem år for driftsmidler og inventar samt til tre år for edb-udstyr. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalinteresser i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter equity-metoden, hvilket indebærer, at kapitalinteresser optages i balancen til den forholdsmæssige andel af indre værdi med tillæg af merværdi (goodwill) ved investeringen.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af resultat efter fradrag af afskrivning på merværdi (goodwill). Resultatandele i nyerhvervede og solgte associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen for ejerperioden.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre kapitalandele (anparter) måles til dagsværdier, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Huslejedeposita optages til kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Foreslået udbytte for regnskabsåret
Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter udfakturerede honorarer og ydelser, som vedrører det efterfølgende regnskabsår og renter på finanslån, som vedrører regnskabsåret, men som endnu ikke er afholdt. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste		**16.700.864**	**24.619.989**
Personaleomkostninger	1	-20.399.569	-24.923.112
Resultat før afskrivninger		**-3.698.705**	**-303.123**
Af- og nedskrivninger	2	-54.986	-193.729
Resultat af primær drift		**-3.753.691**	**-496.852**
Resultat af dattervirksomheder	3	83.949	265.049
Finansielle indtægter	4	691.300	891.727
Finansielle omkostninger	5	-207.788	-170.914
Årets resultat før skat		**-3.186.230**	**489.010**
Skat af årets resultat	6	-41.287	-860.762
Årets resultat		**-3.227.517**	**-371.752**
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til overført resultat		-3.227.517	-371.752
Resultatdisponering i alt		**-3.227.517**	**-371.752**

Balance

	Note	2016	2015
Aktiver			
Administrationsaftaler	7	9.364	64.350
Immaterielle anlægsaktiver		**9.364**	**64.350**
Driftsmidler og inventar	8	0	0
Materielle anlægsaktiver		**0**	**0**
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	9	2.820.213	2.736.264
Huslejedepositum	10	243.830	323.312
Finansielle anlægsaktiver		**3.064.043**	**3.059.576**
Anlægsaktiver i alt		**3.073.407**	**3.123.926**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.665.580	814.601
Tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber		12.037.817	16.923.636
Andre tilgodehavender		86.553	35.008
Periodeafgrænsningsposter		56.863	468.810
Udskudt skatteaktiv		0	41.230
Tilgodehavender		**13.846.813**	**18.283.285**
Likvide beholdninger		**4.452.270**	**5.011.698**
Omsætningsaktiver i alt		**18.299.083**	**23.294.983**
Aktiver i alt		**21.372.490**	**26.418.909**

Balance

	Note	2016	2015
Passiver			
Aktiekapital		16.000.000	16.000.000
Overført resultat		-3.599.267	-371.751
Egenkapital i alt	11	**12.400.733**	**15.628.249**
Andre hensatte forpligtelser		1.798.427	2.192.427
Hensatte forpligtelser		**1.798.427**	**2.192.427**
Gæld til koncernforbundne selskaber		1.647.812	1.594.538
Selskabsskat (sambeskatningsbidrag)		0	102.555
Leverandører af vare- og tjenesteydelser		953.043	552.662
Anden gæld		4.572.475	6.326.850
Periodeafgrænsningsposter		0	21.628
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**7.173.330**	**8.598.233**
Gældsforpligtelser i alt		**7.173.330**	**8.598.233**
Passiver i alt		**21.372.490**	**26.418.909**
Pantsætninger og eventualforpligtelser	12		
Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver	13		

Noter

		2015/16	2014/15
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager m.v.	18.481.403	22.816.041
	Pensionsbidrag	1.634.906	1.777.697
	Andre omkostninger til social sikring	283.260	329.374
		20.399.569	**24.923.112**
	Det gennemsnitlige antal medarbejdere har været	40	47

Med henvisning til årsregnskabslovens § 99 B stk. 3 er vederlag til direktionen ikke oplyst.

2	**Af- og nedskrivninger**		
	Administrationsaftaler	54.986	133.645
	Materielle anlægsaktiver	0	59.265
	Fortjeneste/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	819
		54.986	**193.729**
3	**Resultat af dattervirksomheder**		
	Andel af resultat	83.949	265.049
		83.949	**265.049**
4	**Finansielle indtægter**		
	Renter fra tilknyttede virksomheder	691.051	889.008
	Andre renteindtægter	249	2.719
		691.300	**891.727**
5	**Finansielle omkostninger**		
	Renter til tilknyttede virksomheder	80.904	77.518
	Andre renteomkostninger	126.258	91.249
	Valutakursreguleringer	626	2.147
		207.788	**170.914**

Noter

		2015/16	2014/15
6	**Skat af årets resultat**		
	Aktuel skat	0	102.682
	Regulering af udskudt skat	0	-42.180
	Regulering af skat tidligere år	57	800.260
	Nedskrivning udskudt skat	41.230	0
	Skat af årets resultat	**41.287**	**860.762**

		2016	2015
7	**Administrationsaftaler**		
	Kostpris 1. oktober	5.003.639	5.003.639
	Kostpris 30. september	**5.003.639**	**5.003.639**
	Afskrivninger 1. oktober	-4.939.289	-4.805.644
	Årets afskrivninger	-54.986	-133.645
	Afskrivninger 30. september	**-4.994.275**	**-4.939.289**
	Regnskabsmæssig værdi	**9.364**	**64.350**
8	**Driftsmidler og inventar**		
	Kostpris 1. oktober	400.509	549.902
	Årets afgang	-400.509	-149.393
	Kostpris 30. september	**0**	**400.509**
	Afskrivninger 1. oktober	-400.509	-486.487
	Årets afskrivninger	0	-59.265
	Årets tilbageførsel ved afgang	400.509	145.243
	Afskrivninger 30. september	**0**	**-400.509**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september	**0**	**0**

Noter

		2016	2015
9	**Kapitalinteresser i dattervirksomheder**		
	Kostpris 1. oktober	4.870.348	5.348.909
	Afgang	0	-478.561
	Kostpris 30. september	**4.870.348**	**4.870.348**
	Op- og nedskrivninger 1. oktober	-1.239.583	-1.239.583
	Op- og nedskrivninger 30. september	**-1.239.583**	**-1.239.583**
	Resultatandele 1. oktober	-894.501	-1.516.876
	Årets resultatandele	83.949	265.049
	Årets afgang	0	357.326
	Resultatandele 30. september	**-810.552**	**-894.501**
	Kapitalinteresser i dattervirksomheder i alt	**2.820.213**	**2.736.264**
10	**Huslejedepositum**		
	Kostpris 1. oktober	323.312	323.312
	Afgang	-79.482	0
	Kostpris 30. september	**243.830**	**323.312**

Noter

11 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	I alt
1. oktober	16.000.000	-371.751	0	15.628.249
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		-3.227.516	0	-3.227.516
30. september	**16.000.000**	**-3.599.267**	**0**	**12.400.733**

Aktiekapitalen er fordelt på 160 aktier a 100.000 kr.

12 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Ingen

Kautions-, garanti- og eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasingaftaler i kontrakternes restløbetid.	
Inden for 1 år	841
Mellem 1 og 5 år	1.516
Efter 5 år	0
	2.357

Der er indgået lejekontrakter på lejemål i Holstebro, som er uopsigelig frem til 31/12 2017 og kan herefter opsiges med 6 måneders varsel. Den aktuelle huslejeforpligtelse pr. år udgør 783 t.kr.

Af likvidebeholdninger er 0,7 mio. kr deponeret til sikkerhed for kunder.

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

13 Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver

Ingen