
Difko Administration A/S

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 84 01 24 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /2 2018

Michael Thatt
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Difko Administration A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet 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 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 28. december 2017

Direktion

Carsten Lykke

Bestyrelse

Michael Thatt
formand

Dorte Holm Ostersen

Carsten Lykke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Difko Administration A/S

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 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Difko Administration A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 84 01 24 16
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Holstebro

Bestyrelse

Michael Thatt, formand
Dorte Holm Ostensen
Carsten Lykke

Direktion

Carsten Lykke

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		16.867.112	16.700.863
Personaleomkostninger	2	-17.540.094	-20.399.568
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-9.364	-54.986
Resultat før finansielle poster		-682.346	-3.753.691
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	25.085	83.949
Finansielle indtægter	4	632.914	691.300
Finansielle omkostninger	5	-148.762	-207.788
Resultat før skat		-173.109	-3.186.230
Skat af årets resultat	6	9.567	-41.287
Årets resultat		-163.542	-3.227.517

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-163.542	-3.227.517
		-163.542	-3.227.517

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Administrations-aftaler		0	9.364
Immaterielle anlægsaktiver	7	0	9.364
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	930.789	2.820.213
Deposita		243.830	243.830
Finansielle anlægsaktiver		1.174.619	3.064.043
Anlægsaktiver		1.174.619	3.073.407
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		701.889	1.665.580
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.874.428	12.037.817
Andre tilgodehavender		54.530	86.554
Periodeafgrænsningsposter		64.899	56.863
Tilgodehavender		14.695.746	13.846.814
Likvide beholdninger		2.229.826	4.452.270
Omsætningsaktiver		16.925.572	18.299.084
Aktiver		18.100.191	21.372.491

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		16.000.000	16.000.000
Overført resultat		-3.762.809	-3.599.267
Egenkapital		12.237.191	12.400.733
Andre hensættelser		875.000	1.798.427
Hensatte forpligtelser		875.000	1.798.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		577.310	953.043
Gæld til tilknyttede virksomheder		936.663	1.647.812
Anden gæld		3.474.027	4.572.476
Kortfristede gældsforpligtelser		4.988.000	7.173.331
Gældsforpligtelser		4.988.000	7.173.331
Passiver		18.100.191	21.372.491
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	16.000.000	-3.599.267	12.400.733
Årets resultat	0	-163.542	-163.542
Egenkapital 30. september	16.000.000	-3.762.809	12.237.191

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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, butikcentre, vindmøller og solceller. Difko Administration A/S sikrer en professionel administration og ledelse af de forvaltede selskaber fra start til likvidation.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	16.040.107	18.481.403
Pensioner	1.283.780	1.634.906
Andre omkostninger til social sikring	216.207	283.259
	<u>17.540.094</u>	<u>20.399.568</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>32</u>	<u>40</u>

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

3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder	<u>25.085</u>	<u>83.949</u>
	<u>25.085</u>	<u>83.949</u>

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	607.224	691.051
Andre finansielle indtægter	<u>25.690</u>	<u>249</u>
	<u>632.914</u>	<u>691.300</u>

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	52.231	80.904
Andre finansielle omkostninger	<u>96.531</u>	<u>126.884</u>
	<u>148.762</u>	<u>207.788</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-9.567	57
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	41.230
	<u>-9.567</u>	<u>41.287</u>
 7 Immaterielle anlægsaktiver		
		Administrations- aftaler DKK
Kostpris 1. oktober		<u>5.003.639</u>
Kostpris 30. september		<u>5.003.639</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober		4.994.275
Årets afskrivninger		<u>9.364</u>
Ned- og afskrivninger 30. september		<u>5.003.639</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>0</u>
	2017 DKK	2016 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	4.870.348	4.870.348
Afgang i årets løb	<u>-2.256.526</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>2.613.822</u>	<u>4.870.348</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-2.050.135	-2.134.084
Årets afgang	346.260	0
Årets resultat	<u>20.842</u>	<u>83.949</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-1.683.033</u>	<u>-2.050.135</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>930.789</u>	<u>2.820.213</u>

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Komplementarselskabet Albatros III ApS	Holstebro	125.000	100%
Komplementarselskabet Albatros VIII ApS	Holstebro	125.000	100%
Komplementarselskabet Eleonora ApS	Holstebro	125.000	100%
Vejen Bycenter ApS	Holstebro	125.000	100%

2017

2016

DKK

DKK

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	471.828	841.000
Mellem 1 og 5 år	1.292.657	1.516.000
	1.764.485	2.357.000

Andre eventualforpligtelser

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 huslejeoplygtelse pr. år udgør DKK 587.400.

Af likvide beholdninger er DKK 711.198 deponeret til sikkerhed for kunder.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Difko A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Difko Administration A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer og gældsforpligtelser.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris, tillagt omkostninger i forbindelse med erhvervelsen og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært eller degressivt over preioder 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

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