

Difko A/S

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
CVR-nr. 19 52 91 42

Årsrapport 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling den 19. december 2016

Dirigent



Carsten Lykke

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen	2
Hoved- og nøgletal opdelt på Difko-selskaber og projektselskaber	3
Ledelsesberetning (fortsat)	4
Ledelsespåtegning	7
Den uafhængige revisors erklæringer	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Pengestrømsopgørelse for koncernen	19
Noter	20
Koncernforhold	30

Selskabsoplysninger

Selskab

Difko A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 19 52 91 42
Hjemstedskommune: Holstebro
21. regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Selskabets øverste modervirksomhed:

Dansk Investeringsfond (hjemsted Holstebro)

Bestyrelse:

Klaus H. Rasmussen, formand
Jørgen Kunter Pedersen, næstformand
Kim Wichmann-Hansen
Mads Bay Rasmussen
Morten Bay Brødbæk (medarbejdervalgt)
Anders N. Gravesen (medarbejdervalgt)

Direktion:

Adm. direktør Carsten Lykke

Revision:

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

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

(1.000 kr.)	<u>2015/16</u> *	<u>2014/15</u> *	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	32.153	43.458	53.639	62.775	70.202
Andre driftsindtægter	-27	12.095	0	0	0
Eksterne omkostninger	-14.108	-12.364	-12.695	-19.763	-22.330
Bruttofortjeneste	18.018	43.189	40.944	43.012	47.872
Resultat før afskrivninger	-2.674	17.697	11.492	8.729	9.705
Resultat af primær drift	-4.783	17.773	6.856	12.294	2.421
Resultat fra kapitalinteresser m.v.	1.000	-10	500	-5.203	-10.619
Resultat af finansielle poster	-4.109	-10.665	-4.600	-6.505	-6.539
Resultat før skat	-7.892	7.098	2.756	586	-14.737
Årets resultat	-9.964	8.136	3.278	-6.692	-16.687
Minoritetsinteressers andel af resultat	-37	1.966	1.625	1.073	-997
(1.000 kr.)	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Balance					
Anlægsaktiver	58.383	60.571	135.663	143.439	145.389
Omsætningsaktiver	12.669	28.441	13.236	19.486	38.226
Aktiver i alt	71.052	89.012	148.899	162.925	183.615
Egenkapital	-1.509	6.390	-1.579	-3.618	2.055
Minoritetsinteresser	1.160	6.052	4.086	2.461	1.103
Hensatte forpligtelser	1.798	2.192	2.194	5.481	7.963
Langfristede gældsforpligtelser	56.630	56.761	115.288	119.351	121.329
Kortfristede gældsforpligtelser	12.973	17.617	28.910	39.250	51.165
Passiver i alt	71.052	89.012	148.899	162.925	183.615
Investeringer					
Årets investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal ansatte	40	47	58	67	74
Nøgletal					
Bruttomargin	56,0%	99,4%	76,3%	68,5%	68,2%
EBITDA-margin	-8,3%	40,7%	21,4%	13,9%	13,8%
EBIT-margin	-14,9%	40,9%	12,8%	19,6%	3,4%
Afkastningsgrad	-12,5%	6,8%	2,1%	-3,9%	-8,3%
Forrentning af egenkapitalen	-408,3%	338,2%	na	na	-157,3%
Egenkapitalandel	-2,1%	7,2%	-1,1%	-2,2%	1,1%

* Opdelingen mellem "Difko selskaber" og "Projektselskaber til videresalg" fremgår af oversigt side 3.

Ledelsesberetning (fortsat)

Hoved- og nøgletal opdelt på Difko-selskaber og projektselskaber

(1.000 kr.)	Difko-selskaber		Projektselskaber til videresalg		Koncern i alt*	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	28.648	36.302	3.921	7.596	32.153	43.458
Andre driftsindtægter	0	0	-27	12.095	-27	12.095
Eksterne omkostninger	-12.179	-11.179	-2.345	-1.625	-14.108	-12.364
Bruttofortjeneste	16.469	25.123	1.549	18.066	18.018	43.189
Resultat før afskrivninger	-4.223	-369	1.549	18.066	-2.674	17.697
Resultat af primær drift	-4.532	-815	-251	18.588	-4.783	17.773
Resultat fra kapitalinteresser m.v.	-764	10.088	0	0	1.000	-10
Resultat af finansielle poster	-2.807	-2.602	-1.302	-8.063	-4.109	-10.665
Resultat før skat	-8.103	6.671	-1.553	10.525	-7.892	7.098
Årets resultat	-9.964	8.136	-1.764	10.098	-9.964	8.136
Minoritetsinteressers andel af resultat	0	0	-37	1.966	-37	1.966
(1.000 kr.)	Difko-selskaber		Projektselskaber til videresalg		Koncern i alt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Balance						
Anlægsaktiver	6.003	15.508	56.100	57.900	58.383	60.571
Omsætningsaktiver	6.736	13.880	5.757	26.089	12.669	28.441
Aktiver i alt	12.739	29.388	61.857	83.989	71.052	89.012
Egenkapital	-1.509	6.390	-4.035	12.837	-1.509	6.390
Minoritetsinteresser	0	0	1.160	6.052	1.160	6.052
Hensatte forpligtelser	9.553	2.192	0	0	1.798	2.192
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	56.630	56.761	56.630	56.761
Kortfristede gældsforpligtelser	4.695	20.805	8.102	8.340	12.973	17.617
Passiver i alt	12.739	29.388	61.857	83.989	71.052	89.012
Nøgletal						
Bruttomargin	57,5%	69,2%	39,5%	237,8%	56,0%	99,4%
EBITDA-margin	-14,7%	-1,0%	39,5%	237,8%	-8,3%	40,7%
EBIT-margin	-15,8%	-2,2%	-6,4%	244,7%	-14,9%	40,9%
Afkastningsgrad	-47,3%	34,8%	-2,4%	9,2%	-12,5%	6,8%
Forrentning af egenkapitalen	-408,3%	338,2%	-40,1%	115,1%	-408,3%	338,2%
Egenkapitalandel	-11,8%	21,7%	-6,5%	15,3%	-2,1%	7,2%

* Hoved- og nøgletal for koncernen er konsolideret, og der er foretaget eliminerings på sædvanlig vis, jf. regnskabspraksis side 10.

Ledelsesberetning (fortsat)

Hovedaktivitet

Difko beskæftiger sig med administration og udbud af investeringsprojekter samt rådgivning i forbindelse hermed. Difko har primært fokus på ejendomsmarkedet og markedet for alternativ energi (vind og sol).

Økonomisk udvikling

Koncernens nettoomsætning udgjorde 32,2 mio. kr. i regnskabsåret 2015/16 mod en omsætning på 43,5 mio. kr. i 2014/15. Det svarer til et fald på ca. 26 %.

Faldet i omsætningen kan primært henføres til fald i lejeindtægter på frasolgt ejendom samt afgang af administrationskontrakter på tidligere udbudte masseanpartsselskaber, som i overensstemmelse med forventningerne ved årets indgang er blevet afviklet. Herudover har koncernens aktiviteter ikke levet op til forventningerne og der er ikke udbudt nye projekter i regnskabsåret.

Koncernens resultat før afskrivninger udgør -2,7 mio. kr. mod sidste års resultat på 17,7 mio. kr..

Risikostyring og særlige risici

Direktionen vurderer løbende, hvilke risici der anses for at have størst betydning for koncernens finansielle stilling og forretningsmæssige udvikling. Ligeledes planlægges eventuelle foranstaltninger, der vurderes relevante for at begrænse koncernens følsomhed over for disse risici.

For koncernen er der tilknyttet særlige markedsmæssige risici med hensyn til projektudbudsmarkedet, herunder begrænsede finansieringsmuligheder.

For koncernen er der endvidere tilknyttet særlige finansielle risici med hensyn til koncernens påvirkning af renteutvikling samt eventuelle ændringer i covenants fra koncernens finansielle partnere.

Risici og foranstaltninger diskuteres løbende i bestyrelsen.

Indregning af projektselskaber og associerede virksomheder

Koncernen har bestemmende indflydelse i selskaber med projektaktiver fra indkøb og frem til det tidspunkt, hvor ejerandelen overdrages til investorerne. Pr. 30. september 2016 udgjorde nettoværdien af Difkos ejendomsprojektselskaber -2,9 mio. kr. efter værdireguleringer. De indregnede værdier svarer til den regnskabsmæssige værdi, der er baseret på gennemtestede vurderinger af værdiansættelsen af de nævnte aktiver.

Ejerskabet i projektaktiver eksisterer indirekte via selvstændige juridiske enheder som selskaber til videresalg. Disse selskaber er tidligere holdt ude af konsolideringen og dermed af koncernregnskabet. Udeholdelsen var begrundet i, at selskaberne udelukkende var ejet med henblik på efterfølgende overdragelse inden for en forholdsvis kort tidshorizont. Selskaber til videresalg har været i behold 7-8 år, og udviklingen i markedsf forholdene har betydet, at det ikke har været muligt at afhænde disse selskaber i overensstemmelse med den oprindeligt forudsatte tidsfrist. I lyset af denne udvikling har ledelsen vurderet, at betingelserne for at holde selskaberne ude af konsolideringen, ikke længere er til stede.

Et af projektselskaberne - A/S Difko Berlin II - har frasolgt ejendommen og er dermed uden aktivitet i 2015/16. Selskabet forventes afviklet og solvent likvideret i regnskabsåret 2016/17.

Selskaber til videresalg i behold er i lighed med sidste år medtaget i konsolideringen og i koncernregnskabet for 2015/16. I tilknytning til hoved- og nøgletaloversigten er der medtaget en særskilt præsentation, som viser fordelingen af hoved- og nøgletal på Difko-selskaber og projektselskaber til videresalg for henholdsvis indeværende år og sammenligningsåret. Der henvises til side 3.

Ledelsesberetning (fortsat)

Indregning af projektselskaber og associerede virksomheder (fortsat)

Nettoværdien af ejendomsprojektselskaber i behold pr. 30. september 2016 udgør -2,9 mio. kr. og omfatter helt eller delvist ejerskab i projektselskaberne A/S Difko Frederikshavn I og A/S Difko Berlin II. Ejendommen i A/S Difko Berlin II er frasolgt og koncernens ejendomme omfatter herefter kun ejendommene i A/S Difko Frederikshavn I. Værdiansættelse er foretaget i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis, og ejendommene er målt til genindvindingsværdien, svarende til forventet dagsværdi. Der er fra eksterne eksperter indhentet vurderinger af ejendommene, som understøtter de indregnede værdier.

I forbindelse med konsolideringen af ejendomsprojekterne er projektejendommene indregnet til 56,1 mio. kr. og værdiansættelsen af ejendommene har resulteret i en nedskrivning på 1,8 mio. kr.

Ledelsen følger løbende udviklingen på rente- og valutamarkedet og vurderer behovet for at afdække de risici, som er knyttet til projektaktiverne, fx ændring i lovgivning, rentesatser og valutakurser.

Finansiering af ejerandel i projekttaktiver

Pr. 30. september 2016 udgør prioritetsgæld i projektejendomme 56,6 mio. kr. og moderselskabet hæfter for prioritetsgælden.

Udskudt skatteaktiv

Pr. 30. september 2016 udgør det udskudte skatteaktiv 0,8 mio. kr., hvilket svarer til den forventede realisable værdi af koncernens samlede udskudte skatteaktiver.

Konsekvenserne

Effekten af ovenstående forhold vedrørende projektselskaber mv. påvirker samlet koncernens resultat før skat negativt med i alt ca. 6,2 mio. kr.

Koncernens egenkapital er herudover påvirket positivt af dagsværdiregulering af finansielle instrumenter i projektselskaber med 2,1 mio. kr.

Resultatet for aktiviteterne i Difkos egne forretningsområder udviser et resultat af den primære drift på -4,5 mio. kr., hvilket ikke er tilfredsstillende. Resultatet er påvirket dels af betydelige omkostninger til gennemførte tilpasninger i organisationen dels af omkostninger i forbindelse med fratrædelsen af selskabets tidligere direktør.

Årets resultat før skat udgør -7,9 mio. kr. mod sidste års 7,1 mio. kr. Det regnskabsmæssige resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Resultat af kapitalinteresser udgør 1 mio. kr., mens finansielle poster udgør -4,1 mio. kr. Koncernens likvide midler udgør 12,7 mio. kr. pr. 30. september 2016.

Der arbejdes fortsat med at udvikle koncernens tilbageværende ejendomme med henblik på frasalgs inden for en kortere årrække. Det er ligeledes ledelsens opfattelse, at afhændelse af ejendommene kan ske til priser, som ligger på mindst den indregnede værdi i balancen. Det er ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen af koncernens projektejendomme er sket med passende forsigtighed.

Ledelsesberetning (fortsat)

Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver

Der er knyttet usikkerhed til koncernens forventede indtjenings- og aktivitetsmæssige udvikling. Ledelsen har udarbejdet et drifts- og likviditetsbudget for 2016/17. Driftsbudgettet afspejler de gennemførte og igangværende tiltag i koncernen, der sigter på at øge projektomsætningen. Driftsbudgettet, der udviser et mindre overskud før skat er, behæftet med usikkerhed. Likviditets-budgettet udviser et likviditetsbehov, som kan rummes indenfor koncernens likviditetsberedskab. En forudsætning for denne vurdering er, at koncernens driftsbudget realiseres som planlagt, og at de faktiske betalingsstrømme vil foregå på de forventede tidspunkter. Der er usikkerhed knyttet til disse forudsætninger, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at koncernen vil have tilstrækkelig likviditet til at kunne finansiere den forventede drift og udvikling i 2016/17, og ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg og udvikling af ejendomme og projekter er der væsentlig usikkerhed ved måling af koncernens projektejendomme, der efter værdireguleringer er målt til 56,1 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. 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.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Generelt

Pr. 30. september 2016 er koncernens balancesum 71,1 mio. kr. mod 89,0 mio. kr. sidste år.

Anlægsaktiver

For koncernen udgør anlægsaktiverne pr. 30. september 2016 i alt 58,4 mio. kr., hvoraf projektejendomme indgår med 56,1 mio. kr.

Omsætningsaktiver

Koncernens omsætningsaktiver pr. 30. september 2016 udgør 12,7 mio. kr. mod 28,4 mio. kr. sidste år.

Egenkapital

Egenkapitalen er i regnskabsåret forringet med 7,9 mio. kr. og udgør -1,5 mio. kr. pr. 30. september 2016. Selskabet har tabt mere end halvdelen af aktiekapitalen, og Selskabet forventes fortsat at reetablere aktiekapitalen via egen indtjening.

Kapitalberedskab og likviditet

Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har sikret den fornødne likviditet til at gennemføre den planlagte drift og udvikling i regnskabsåret 2016/17.

Forventninger til fremtiden

Fokus på koncernens administrationsområde intensiveres fortsat, og det er forventningen, at Difko vil opleve yderligere tilgang af administrationsopgaver i det allerede bestående marked. Derudover er Difko i gang med en genopbygning af en projektudviklingsfunktion med det formål igen at udbyde gode og solide ejendomsprojekter.

Koncernens fortsatte fokus på proces- og effektivitetsoptimering i administrationsområdet vil ligeledes medvirke til styrkelse af Difkos konkurrencemæssige position i markedet.

Det er ledelsens forventning, at der for regnskabsåret 2016/17 kan realiseres et overskud på driften før indregning af drift og værdireguleringer af projekttaktiver.

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 19. december 2016

Direktion


Carsten Lykke
Adm. direktør

Bestyrelse


Klaus H. Rasmussen
(Formand)


Kim Wichmann-Hansen


Morten Bay Brødbæk
(Medarbejdervalgt)


Jørgen Kunter Pedersen
(Næstformand)


Mads Bay Rasmussen


Anders N. Gravesen
(Medarbejdervalgt)

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Difko A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Difko A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Herning, den 19. december 2016

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


Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor


Henning Jøger Neldeberg
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Difko A/S' årsrapport for koncernen og moderselskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2015/16 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når koncernen - som følge af en tidligere begivenhed - har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

Koncernregnskab

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet omfatter Difko A/S (moderselskabet) og de selskaber, som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte kontrollerer mere end 50% af stemmerettighederne, medmindre moderselskabet er begrænset i udøvelsen af kontrollen, eller hvor moderselskabet på anden måde udøver bestemmende indflydelse, jf. koncernoversigten side 30.

Alle regnskaber, der indgår i koncernregnskabet, er udarbejdet efter ensartede regnskabsprincipper. Et af Koncernens dattervirksomheder har afvigende balancedag pr. 31.12., jf. note 24, koncernforhold.

Selskaber til videresalg blev tidligere – og som omtalt i ledelsesberetningen - holdt ude af konsolideringen og dermed af koncernregnskabet. Udeholdelsen var begrundet i, at selskaberne udelukkende var ejet med henblik på efterfølgende overdragelse inden for en forholdsvis kort tidshorisont. Selskaber til videresalg har på nuværende tidspunkt været i behold 3-4 år, og udviklingen i markedsforholdene samt finanskrisen har betydet, at det ikke har været muligt at afhænde disse selskaber i overensstemmelse med den oprindeligt forudsatte tidsfrist. Ledelsen har i lyset af denne udvikling vurderet, at betingelsen for at holde selskaberne ude af konsolideringen ikke længere er til stede.

Selskaber til videresalg i behold er derfor medtaget i konsolideringen og dermed i koncernregnskabet fra 2010/11. Af hensyn til regnskabslæsernes mulighed for at vurdere udviklingen, herunder udviklingen i den samlede balance, er sammenligningstallene tilsvarende tilpasset.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nyerhvervede og -etablerede selskaber til videresalg er udeladt af konsolideringen ud fra en forventning om salg inden for en forholdsvis kort tidshorizont, og forudsætningen herfor vurderes løbende på baggrund af en konkret vurdering af den forventede tidshorizont.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af Difko A/S og dattervirksomhedernes årsrapporter ved sammenlægning af ensbenævnte regnskabslementer. Der er foretaget eliminering af koncerninterne driftsposter, interne mellemværender og kapitalinteresser samt interne avancer. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Nyerhvervede dattervirksomheders og frasolgte dattervirksomheders resultater indregnes i resultatopgørelsen for ejerperioden.

Koncerngoodwill (merværdi) ved køb af dattervirksomheder aktiveres og afskrives lineært eller degressivt over 3 til 10 år, svarende til den forventede økonomiske brugstid for investeringerne.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikkemonetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld. Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen. Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår omsætning i forbindelse med levering af tjeneste- og serviceydelser i henhold til indgåede administrationsaftaler samt afledte indtægter af disse. Desuden indgår honorarer i forbindelse med udbud af nye projekter samt indbetalinger fratrukket afskrivninger på opkøbte fordringsporteføljer, svarende til kursgevinst/-tab.

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.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder omkostninger til møder og rejser, annoncer og reklamer, advokat, revisor og andre konsulenthonorarer, telefon og edb-udgifter, drift af biler samt omkostninger til lokaler m.v.

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, afskrivninger på merværdi ved køb af dattervirksomheder (goodwill), af- og nedskrivninger på projektejendomme, inventar, edb og øvrige driftsmidler (materielle anlægsaktiver). Endvidere indgår fortjeneste og tab ved salg af andre anlægsaktiver.

Resultat af dattervirksomheder og associerede virksomheder

Omfatter resultat af 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 samt værdiregulering på andre kapitalandele (anparter) og projekter til videresalg.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Koncerngoodwill (merværdi) ved køb af datterselskaber er indregnet til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger.

Andre 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 goodwill 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.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmidler og inventar samt edb-udstyr måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Bygninger, projektejendomme - bolig: 50 år
- Bygninger, projektejendomme - erhverv: 33 1/3 år
- Driftsmidler og inventar: 5 år
- Edb-udstyr: 3 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdien opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen, opgjort på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi, og nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme.

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 som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Obligationer måles til dagsværdi (børskurs). Kursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen.

Udlån indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger efter individuel vurdering. 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 kostpris.

Projekter til videresalg som ikke konsolideres

Kapitalandele i projekter til videresalg måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under finansielle poster. Opgørelsen af dagsværdier foretages af ledelsen.

Projekter til videresalg 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.

Projekter til videresalg med negativ værdi indregnes som hensættelse under posten "Hensatte projekter til videresalg".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anden langfristet gæld

Anden langfristet gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter forudfakturerede honorarer og ydelser, som vedrører det efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for koncernen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Der er ikke udarbejdet særskilt pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

Hoved- og nøgletal

Bruttomargin	=	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
EBITDA-margin	=	$\frac{\text{Resultat før afskrivninger} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
EBIT-margin	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Forrentning af egenkapitalen	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Resultatopgørelse

(1.000 kr.)

	Note	Morderselskab		Koncern	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Nettoomsætning		0	0	32.153	43.458
Andre driftsindtægter	1	0	0	-27	12.095
Eksterne omkostninger		-87	-109	-14.108	-12.364
Bruttofortjeneste		-87	-109	18.018	43.189
Personaleomkostninger	2	-293	-373	-20.692	-25.492
Resultat før afskrivninger		-380	-482	-2.674	17.697
Af- og op-/nedskrivninger	3	0	0	-2.109	76
Resultat af primær drift		-380	-482	-4.783	17.773
Resultat af dattervirksomheder	4	-6.531	8.079	0	-10
Resultat af associerede virksomheder	5	1.000	0	1.000	0
Finansielle indtægter	6	72	67	145	32
Finansielle omkostninger	7	-3.847	-3.332	-4.254	-10.697
Årets resultat før skat		-9.686	4.332	-7.892	7.098
Skat af årets resultat	8	-241	1.838	-2.072	1.038
Årets resultat		-9.927	6.170	-9.964	8.136
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomhedernes resultat		0	0	37	-1.966
Årets resultat efter minoritetsinteressernes andel		-9.927	6.170	-9.927	6.170
Forslag til resultatdisponering:					
Overført resultat		-9.927	6.170	-9.927	6.170
		-9.927	6.170	-9.927	6.170

Balance

(1.000 kr.)

	Note	Moderselskab		Koncern	
		2016	2015	2016	2015
Aktiver					
Erhvervede rettigheder	9	0	0	9	64
Immaterielle anlægsaktiver		0	0	9	64
Driftsmidler og inventar	10	0	0	2.030	2.284
Grunde og bygninger	11	0	0	56.100	57.900
Materielle anlægsaktiver		0	0	58.130	60.184
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	12	72.383	76.886	0	0
Kapitalinteresser i associerede virksomheder	13	0	0	0	0
Andre tilgodehavender	14	0	0	244	323
Finansielle anlægsaktiver		72.383	76.886	244	323
Anlægsaktiver i alt		72.383	76.886	58.383	60.571
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0	1.914	1.227
Tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber		3.223	1.833	0	0
Andre tilgodehavender		0	0	120	342
Periodeafgrænsningsposter		0	0	363	767
Selskabsskat (sambeskatningsbidrag)		13	167	0	0
Udskudt skatteaktiv		0	254	800	3.445
Tilgodehavender		3.236	2.254	3.197	5.781
Likvide beholdninger		2.924	4.750	9.472	22.660
Omsætningsaktiver i alt		6.160	7.004	12.669	28.441
Aktiver i alt		78.543	83.890	71.052	89.012

Balance

(1.000 kr.)

		Morderselskab		Koncern	
	Note	2016	2015	2016	2015
Passiver					
Aktiekapital		76.000	76.000	76.000	76.000
Overført resultat		-77.509	-69.610	-77.509	-69.610
Egenkapital i alt	15	-1.509	6.390	-1.509	6.390
Minoritetsinteresser		0	0	1.160	6.052
Andre hensatte forpligtelser	16	0	0	1.798	2.192
Hensatte forpligtelser		0	0	1.798	2.192
Anden langfristet gæld	17	0	0	56.630	56.761
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0	56.630	56.761
Kortfristet del af langfristet gæld	17	0	0	0	0
Gæld til koncernforbundne selskaber		79.908	77.411	0	0
Selskabsskat (sambeskatningsbidrag)		0	0	0	1
Leverandører af vare- og tjenesteydelser		144	89	1.419	1.290
Anden gæld		0	0	9.249	13.740
Periodeafgrænsningsposter		0	0	2.305	2.586
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		80.052	77.500	12.973	17.617
Gældsforpligtelser i alt		80.052	77.500	69.603	74.378
Passiver i alt		78.543	83.890	71.052	89.012
Pantsætninger og eventualforpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver i koncernen	20				
Koncernforhold	24				

Pengestrømsopgørelse for koncernen

(1.000 kr.)

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Årets resultat		-9.964	8.136
Øvrige reguleringer	21	9.523	-194
Ændring i driftskapital	22	-4.704	-2.027
Renteindbetalinger		16	133
Renteomkostninger betalt		-4.254	-6.341
Betalt (refunderet) selskabsskat		-2	-24
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-9.385	-317
Salg af materielle anlægsaktiver		-27	87.262
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		1.079	1
Andre pengestrømme	23	-4.855	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-3.803	87.263
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		0	-63.908
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-724
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		0	-64.632
Ændring i likvider		-13.188	22.314
Likvide beholdninger i alt, primo		22.660	346
Likvide beholdninger i alt, ultimo		9.472	22.660
Likvide beholdninger 30. september er fordelt således i balancen:			
Likvide beholdninger		9.472	22.660
Likvide beholdninger i alt, ultimo		9.472	22.660

Noter

(1.000 kr.)	Morderselskab		Koncern	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
1 Andre driftsindtægter				
Andre driftsindtægter omfatter gevinst ved salg af ejendomme.				
2 Personaleomkostninger				
Lønninger og gager m.v.	293	373	18.774	23.385
Pensionsbidrag	0	0	1.635	1.778
Andre omkostninger til social sikring	0	0	283	329
Personaleomkostninger i alt	293	373	20.692	25.492
Honorar til direktion og ledelse				
Samlet honorar til ledelse	293	372	2.106	1.695
Det gennemsnitlige antal ansatte har været	0	0	40	47
3 Af- og op-/nedskrivninger				
Administrationsaftaler	0	0	55	134
Driftsmidler, inventar og indretning af lejede lokaler	0	0	254	311
Fortjeneste/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	0	0	1
Af- og op-/nedskrivninger projektejendomme	0	0	1.800	-522
Af- og op-/nedskrivninger i alt	0	0	2.109	-76
4 Resultat af dattervirksomheder				
Andel af resultat	-6.531	8.089	0	0
Fortjeneste ved afhændelse af dattervirksomhed	0	-10	0	-10
Resultat af dattervirksomheder i alt	-6.531	8.079	0	-10
5 Resultat af associerede virksomheder				
Fortjeneste ved afhændelse af associerede virksomhed	1.000	0	1.000	0
Resultat af associerede virksomheder i alt	1.000	0	1.000	0

Noter

(1.000 kr.)

	Moderselskab		Koncern	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
6 Finansielle indtægter				
Renter fra tilknyttede virksomheder	28	63	0	0
Andre renteindtægter	44	4	47	32
Valutakursreguleringer	0	0	98	0
Finansielle indtægter i alt	72	67	145	32
7 Finansielle omkostninger				
Renter til tilknyttede virksomheder	3.846	3.176	0	0
Andre renteomkostninger	1	156	4.254	6.245
Valutakursreguleringer	0	0	0	96
Kurstab ved indfrielse af anden langfristet gæld	0	0	0	4.356
Finansielle omkostninger i alt	3.847	3.332	4.254	10.697
8 Skat af årets resultat				
Aktuelle skatter	-13	-167	0	15
Regulering af udskudt skat	0	-670	555	91
Regulering af skat tidligere år	0	-1	0	9
Nedskrivning af udskudt skatteaktiv	254	-1.000	2.089	-600
Årets skat i alt	241	-1.838	2.644	-485
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	241	-1.838	2.072	-1.038
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	572	553
Årets skat i alt	241	-1.838	2.644	-485

Noter

(1.000 kr.)

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
9 Erhvervede rettigheder				
Navne- og stemmerettigheder				
Kostpris 1.oktober	0	0	0	436
Afgang	0	0	0	-436
Kostpris 30. september	0	0	0	0
Afskrivninger 1. oktober	0	0	0	-436
Årets afgang	0	0	0	436
Afskrivninger 30. september	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	0	0
Administrationsaftaler				
Kostpris 1. oktober	0	0	5.003	5.003
Kostpris 30. september	0	0	5.003	5.003
Afskrivninger 1. oktober	0	0	-4.939	-4.805
Årets afskrivninger	0	0	-55	-134
Afskrivninger 30. september	0	0	-4.994	-4.939
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	9	64
Regnskabsmæssig værdi i alt 30. september	0	0	9	64

Noter

(1.000 kr.)

	Morderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
10 Driftsmidler og inventar				
Kostpris 1. oktober	0	0	6.835	6.973
Årets afgang	0	0	-906	-138
Kostpris 30. september	0	0	5.929	6.835
Afskrivninger 1. oktober	0	0	-4.551	-4.379
Årets afskrivninger	0	0	-254	-311
Årets afgang	0	0	906	139
Afskrivninger 30. september	0	0	-3.899	-4.551
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	2.030	2.284
11 Grunde og bygninger				
Projektejendomme				
Kostpris 1. oktober	0	0	82.600	167.667
Årets afgang	0	0	0	-85.067
Kostpris 30. september	0	0	82.600	82.600
Afskrivninger 1. oktober	0	0	-9.311	-11.568
Årets afskrivninger	0	0	-1.203	-1.535
Årets afgang	0	0	0	3.792
Afskrivninger 30. september	0	0	-10.514	-9.311
Nedskrivninger 1. oktober	0	0	-15.389	-23.552
Årets værdiregulering	0	0	-597	2.057
Årets afgang	0	0	0	6.106
Nedskrivninger 30. september	0	0	-15.986	-15.389
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	56.100	57.900

Der er foretaget nedskrivningstest af projektejendomme, som herefter er målt til genindvindingsværdi, svarende til nettosalgsprisen, opgjort på baggrund af beregning af en afkastbaseret dagsværdi. Ved beregningen er anvendt følgende gennemsnitlige afkastprocenter:

Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent	7,3	7,3
---	-----	-----

Noter

(1.000 kr.)	Morderselskab		Koncern	
	2016	2015	2016	2015
12 Kapitalinteresser i dattervirksomheder				
Kostpris 1. oktober	274.480	277.480	0	0
Afgang	0	-3.000	0	0
Kostpris 30. september	274.480	274.480	0	0
Op- og nedskrivninger 1. oktober	-23.805	-23.805	0	0
Op- og nedskrivninger 30. september	-23.805	-23.805	0	0
Resultatandele 1. oktober	-173.789	-180.521	0	0
Årets resultatandele	-6.531	8.089	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	2.028	1.799	0	0
Årets afgang	0	225	0	0
Modtaget udbytte	0	-3.381	0	0
Resultatandele 30. september	-178.292	-173.789	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	72.383	76.886	0	0
13 Kapitalinteresser i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	19.195	19.195	19.195	19.195
Afgang	-19.195	0	-19.195	0
Kostpris 30. september	0	19.195	0	19.195
Op- og nedskrivninger 1. oktober	-19.195	-19.195	-19.195	-19.195
Årets afgang	19.195	0	19.195	0
Op- og nedskrivninger 30. september	0	-19.195	0	-19.195
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	0	0
14 Andre tilgodehavender				
Huslejedepositum				
Kostpris 1. oktober	0	0	323	324
Afgang	0	0	-79	-1
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	244	323

Noter

(1.000 kr.)

15 Egenkapital

Moderselskab

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	76.000	-69.610	6.390
Årets resultat	0	-9.927	-9.927
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter i dattervirksomhed	0	2.028	2.028
Egenkapital 30. september 2016	76.000	-77.509	-1.509

Selskabskapitalen er fordelt på aktier a 1.000 kr.

Koncern

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	76.000	-69.610	6.390
Årets resultat	0	-9.927	-9.927
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	2.028	2.028
Egenkapital 30. september 2016	76.000	-77.509	-1.509

16 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter besluttede omstrukturingsomkostninger, garanti- og erstatningsforpligtelser, lejemaalforpligtelser for ubenyttede lokaler mv.

(1.000 kr.)

17 Anden langfristet gæld

Prioritetsgæld og anden gæld

	<u>Moderselskab</u>		<u>Koncern</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Forfalder efter 5 år	0	0	46.191	49.047
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	0	10.439	7.714
Langfristet del	0	0	56.630	56.761
Forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
	0	0	56.630	56.761

Noter

18 Pantsætninger og eventualforpligtelser

For moderselskabet:

Pantsætninger

Ingen.

Kautions-, garanti- og eventualforpligtelser

Der er afgivet kautioner og øvrige garantier på 75,4 mio. kr. over for långiver til tredjemandsinvestering i vindmøller og ejendomme.

For koncernen:

Pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i ejerpantebrev i ejendomme med 65 mio. kr.

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
	<u>2.357</u>

Der er afgivet kautioner og øvrige garantier på 15,0 mio. kr. over for långiver til tredjemandsinvestering i vindmøller og ejendomme.

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 likvide beholdninger er 0,7 mio. kr. deponeret til sikkerhed for kunder.

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

Noter

19 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Difko A/S

Dansk Investeringsfond
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Fonden er hovedaktionær.

Øvrige nærtstående parter som Difko A/S har haft transaktioner med

Selskaber under Difko A/S-koncernen.

Nærtstående parter - direktion og bestyrelsesmedlemmers handel med anparter udbudt eller administreret af Difko A/S-koncernen og beholdning pr. 30. september 2016:

Køb af anparter gennem Difko A/S-koncernen er sket på markedsmæssige vilkår.

Direktionens og bestyrelsens køb og beholdning er opgjort inkl. nærtstående personer og selskaber:

Bestyrelsesformand Klaus H. Rasmussen har afhændet anparter i årets løb. Pr. 30. september 2016 ejes der ingen anparter.

Bestyrelsesmedlem Kim Wichmann-Hansen har ikke handlet anparter i årets løb. Pr. 30. september 2016 ejes der anparter i K/S Difko Holstebro IV samt komplementaren hertil.

Bestyrelsesmedlem Jørgen Kunter Pedersen har ikke handlet anparter i årets løb. Pr. 30. september 2016 ejes der anparter i K/S Albatros III (3), K/S Albatros VIII (8), I/S Difko Samsø I, K/S Difko XXXIX (39), K/S Difko LVII (57) og I/S Rosengårdcentret.

Bestyrelsesmedlem Mads Bay Rasmussen ejer ingen anparter.

Medarbejderrepræsentanterne Morten Bay Brødbæk og Anders Nørgaard Gravesen samt adm. direktør Carsten Lykke ejer ingen anparter.

Noter

20 Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver i koncernen

Der er knyttet usikkerhed til koncernens forventede indtjenings- og aktivitetsmæssige udvikling. Ledelsen har udarbejdet et drifts- og likviditetsbudget for 2016/17. Driftsbudgettet afspejler de gennemførte og igangværende tiltag i koncernen, der sigter på at øge projektomsætningen. Driftsbudgettet, der udviser et mindre overskud før skat er, behæftet med usikkerhed. Likviditets-budgettet udviser et likviditetsbehov, som kan rummes indenfor koncernens likviditetsberedskab. En forudsætning for denne vurdering er, at koncernens driftsbudget realiseres som planlagt, og at de faktiske betalingsstrømme vil foregå på de forventede tidspunkter. Der er usikkerhed knyttet til disse forudsætninger, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at koncernen vil have tilstrækkelig likviditet til at kunne finansiere den forventede drift og udvikling i 2016/17, og ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

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 koncernens projektejendomme, der efter værdireguleringer er målt til 56,1 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. 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.

Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter 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 markedsforskel, ejendomsstypen 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. Fratrukket 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

Noter

(1.000 kr.)	Koncern	
	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
21 Øvrige reguleringer (Reguleringer for ikke kontante poster)		
Andre driftsindtægter - gevinst ved salg af ejendomme	27	-12.095
Årets af- og nedskrivninger inkl. fortjeneste ved afhændelse	2.109	-76
Resultat fra kapitalinteresser og andre kapitalandele	-1.000	0
Finansielle indtægter	-145	-32
Finansielle omkostninger	4.254	10.697
Hensatte forpligtelser	-394	-2
Øvrige reguleringer for ikke kontante poster	2.600	2.352
Skat af årets resultat	2.072	-1.038
Reguleringer for ikke kontante poster i alt	<u>9.523</u>	<u>-194</u>
22 Ændring i driftskapital		
Tilgodehavender	-61	1.401
Leverandører af vare- og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	-4.643	-3.428
Ændring i driftskapital i alt	<u>-4.704</u>	<u>-2.027</u>
23 Andre pengestrømme		
Minoritetsinteressers andel af udbytte i dattervirksomhed	-4.855	0
Andre pengestrømme i alt	<u>-4.855</u>	<u>0</u>

Noter

24 Koncernforhold

Årets resultat fordelt på selskaber

(1.000 kr.)

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Difko A/S (eksklusive resultatandele dattervirksomheder)	-3.396	-1.909
Difko Administration A/S	-3.269	-410
Difko Invest A/S	910	1.739
Difko Asset A/S	-447	417
Projektselskaber til videresalg	-3.753	8.299
Øvrige koncernselskaber	-9	0
Koncernens resultat i alt	-9.964	8.136

<u>Ejerforhold</u>	<u>Kapital</u>
--------------------	----------------

Dattervirksomheder

Dattervirksomheder:

Difko Administration A/S (hjemsted Holstebro)	100%	16.000
Dattervirksomheder:		
Difko Administration Fyn ApS i likvidation	100%	125
4 komplementarselskaber, Albatros III, VI, VII og VIII ApS	100%	725
Komplementarselskabet Eleonora ApS	100%	125
Vejen Bycenter ApS	100%	125
Difko Invest A/S (hjemsted Holstebro)	100%	10.000
Dattervirksomheder:		
Windpark Schönhagen GmbH & Co. KG (hjemsted Flensburg)	100%	T.EUR 11
Windpark Schönhagen Verwaltungsgesellschaft mbH (hjemsted Flensburg)	100%	T.EUR 25
Windpark Gerdshagen GmbH & Co. KG (hjemsted Flensburg)	100%	T.EUR 13
Windpark Gerdshagen Verwaltungsgesellschaft mbH (hjemsted Flensburg)	100%	T.EUR 25
Difko Asset A/S (hjemsted Holstebro)	100%	504
A/S Difko Frederikshavn I (projektselskab til videresalg)	100%	5.002
A/S Difko Berlin II i likvidation (projektselskab til videresalg)*	75,7%	4.000

* Selskaberne har regnskabsafslutning pr. 31.12. og er indregnet i koncernregnskabet på grundlag af perioderegnskaber pr. 30.09.