

Dansk Investeringsfond

CVR-nr. 60 37 99 12

Årsrapport 2011/12

ORIGINAL

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen	2
Hoved- og nøgletal opdelt på Difko selskaber og Projektselskaber	3
Ledelsesberetning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	8
Ledelsespåtegning	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Pengestrømsopgørelse for koncernen	20
Noter	21
Koncernforhold	34

Selskabsoplysninger

Selskab

Dansk Investeringsfond
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 60 37 99 12
Hjemstedskommune: Holstebro
36. regnskabsår: 1. oktober 2011 - 30. september 2012

Bestyrelse:

Klaus H. Rasmussen, formand
Robert Spliid
Jens Jerslev
Kim Wichmann-Hansen
Jørgen Kunter Pedersen
Flemming Krusell Sørensen
Knud Erik Keller (medarbejdervalgt)
Morten Bay Brødbæk (medarbejdervalgt)
Anders N. Gravesen (medarbejdervalgt)

Direktion:

Adm. direktør Carsten Skov-Aggerholm

Revision:

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes lørdag den 2. februar 2013 i Århus.

Årsrapporten fremlægges til udtalelse på Dansk Investeringsfonds generalforsamling den 2. februar 2013.



Henning Foldager, Dirigent

Hoved- og nøgletal for koncernen

(1.000 kr.)	2011/12 *	2010/11 *	2009/10	2008/09	2007/08
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	70.227	99.121	93.115	84.694	104.839
Eksterne omkostninger	-22.711	-36.414	-28.426	-32.405	-67.024
Bruttofortjeneste/bruttotab	47.516	62.707	64.689	52.289	37.815
Resultat før afskrivninger	9.023	15.894	22.635	-1.040	-25.347
Resultat af primær drift	1.801	7.124	2.596	-16.060	-46.693
Resultat fra kapitalinteresser m.v.	-10.619	15.045	-37.940	-52.902	6.509
Resultat af finansielle poster	-6.425	-9.166	-10.605	-15.077	-15.334
Resultat før skat	-15.243	13.003	-45.949	-84.039	-55.518
Årets resultat	-17.070	5.217	-42.598	-75.677	-44.939
Minoritetsinteressers andel af resultat	997	195	187	354	1.255
(1.000 kr.)	2012	2011	2010	2009	2008
Balance					
Anlægsaktiver	145.272	161.373	195.642	233.067	250.064
Omsætningsaktiver	53.294	71.085	84.800	104.563	235.803
Aktiver i alt	198.566	232.458	280.442	337.630	485.867
Egenkapital	16.558	34.044	28.632	70.856	146.179
Minoritetsinteresser	1.103	2.100	1.869	2.865	3.220
Hensatte forpligtelser	7.963	12.511	21.961	9.988	15.084
Langfristede gældsforpligtelser	121.329	122.377	122.788	133.236	130.433
Kortfristede gældsforpligtelser	51.613	61.426	105.192	120.685	190.951
Passiver i alt	198.566	232.458	280.442	337.630	485.867
Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal ansatte	74	92	83	104	113
Nøgletal					
Bruttomargin	67,7%	63,3%	69,5%	61,7%	36,1%
EBITDA-margin	12,8%	16,0%	24,3%	-1,2%	-24,2%
EBIT-margin	2,6%	7,2%	2,8%	-19,0%	-44,5%
Afkastningsgrad	-7,9%	2,0%	-13,8%	-18,4%	-10,3%
Forrentning af egenkapitalen	-67,5%	16,6%	-85,6%	-69,7%	-27,4%
Egenkapitalandel	8,3%	14,6%	10,2%	21,0%	30,1%

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

Hoved- og nøgletal opdelt på Difko selskaber og Projektselskaber

(1.000 kr.)	Difko selskaber		Projektselskaber til videresalg		Koncern i alt*	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
Resultatopgørelse						
Nettoomsætning	60.137	89.300	10.666	10.144	70.227	99.121
Eksterne omkostninger	-19.006	-32.050	-4.281	-4.687	-22.711	-36.414
Bruttofortjeneste/bruttotab	41.132	57.250	6.384	5.457	47.516	62.707
Resultat før afskrivninger	2.639	10.437	6.384	5.457	9.023	15.894
Resultat af primær drift	1.677	5.866	124	1.258	1.801	7.124
Resultat fra kapitalinteresser m.v.	-16.623	10.690	0	0	-10.619	15.045
Resultat af finansielle poster	1.344	-2.173	-7.769	-6.993	-6.425	-9.166
Resultat før skat	-13.602	14.383	-7.645	-5.735	-15.243	13.003
Minoritetsinteressers andel	0	0	997	195	997	195
Årets resultat efter minoritetsinteressernes andel	-17.070	5.217	-6.004	-4.355	-17.070	5.217

(1.000 kr.)	Difkoselskaber		Projektselskaber til videresalg		Koncern i alt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Balance						
Anlægsaktiver	15.203	31.048	132.418	138.678	145.272	161.373
Omsætningsaktiver	48.505	67.240	7.135	6.381	53.294	71.085
Aktiver i alt	63.708	98.288	139.553	145.059	198.566	232.458
Egenkapital	16.558	34.044	2.349	8.353	16.558	34.044
Minoritetsinteresser	0	0	1.103	2.100	1.103	2.100
Hensatte forpligtelser	7.963	12.511	0	0	7.963	12.511
Langfristede gældsforpligtelser	1.654	2.104	119.675	120.273	121.329	122.377
Kortfristede gældsforpligtelser	37.534	49.629	16.425	14.333	51.613	61.426
Passiver i alt	63.708	98.288	139.553	145.059	198.566	232.458
Medarbejdere						
Gennemsnitligt antal ansatte	74	92	0	0	74	92
Nøgletal						
Bruttomargin	68,4%	64,1%	59,9%	53,8%	67,7%	63,3%
EBITDA-margin	4,4%	11,7%	59,9%	53,8%	12,8%	16,0%
EBIT-margin	2,8%	6,6%	1,2%	12,4%	2,6%	7,2%
Afkastningsgrad	-21,1%	4,4%	-4,2%	-2,5%	-7,9%	2,0%
Forrentning af egenkapitalen	-67,5%	28,7%	-112,2%	-35,0%	-67,5%	16,6%
Egenkapitalandel	26,0%	34,6%	1,7%	5,8%	8,3%	14,6%

* Hoved- og nøgletal for koncernen er konsolideret, og der er foretaget eliminering på sædvanlig vis, jf. regnskabspraksis side 11.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Økonomisk udvikling

Koncernens nettoomsætning udgjorde 70 mio. kr. i regnskabsåret 2011/12 mod en omsætning på 99 mio. kr. i 2010/11. Det svarer til et fald på ca. 29 procent.

Faldet i omsætningen kan primært henføres til det forhold, at dattervirksomheden Difko Inkasso A/S sidste år blev frasolgt. Niveauet for udbud af investeringsprojekter er reduceret betydeligt, og året har budt på udbud af et projekt. Den realiserede omsætning i projekter anses for acceptabel på baggrund af de vanskelige markedsforhold samt de begrænsede ressourcer, der er adresseret dette forretningsområde.

Koncernens resultat før afskrivninger udgør 9 mio. kr. mod sidste års resultat på 16 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger til regnskabsåret.

Koncernens primære fokusområder er udvikling af administrationsområdet, og i regnskabsåret har Difko overtaget administrationskontrakter fra konkursboet efter Kristensen & Holmsberg, hvilket har givet et løft i koncernens administrationsområde.

Risikostyring og særlige risici

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

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

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

Risici og foranstaltninger diskuteres løbende med bestyrelsen.

Finansiering af ejerandel i projektaktiver

Pr. 30. september 2012 udgjorde Difkos rentebærende gæld 10 mio. kr. vedrørende investering i projektaktiver og 120 mio. kr. i prioritetsgæld i projektejendomme. Der er sikret kreditfaciliteter og trækingsrettigheder for så vidt angår den rentebærende gæld. Koncernens finansiering er underlagt en række covenants, som alle er opfyldt. Koncernen vil til stadighed sikre, at disse covenants opfyldes.

Ledelsesberetning

Indregning af projektselskaber

Koncernen har bestemmende indflydelse i selskaber med projektaktiver fra indkøb og frem til det tidspunkt, hvor ejerandelen overdrages til investorerne. Pr. 30. september 2012 udgjorde nettoværdien af Difkos ejendomsprojektselskaber 3 mio. kr. efter værdireguleringer. De indregnede værdier svarer til den regnskabsmæssige værdi 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 tidshorisont. Selskaber til videresalg har 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 betingelserne for at holde selskaberne ude af konsolideringen ikke længere er til stede.

Selskaber til videresalg i behold er derfor i lighed med sidste år medtaget i konsolideringen og i koncernregnskabet for 2011/12. 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.

Nettoværdien af ejendomsprojektselskaber i behold pr. 30. september 2012 udgør 3 mio. kr. og omfatter helt eller delvist ejerskab i projektselskaberne A/S Difko Frederikshavn I og A/S Difko Berlin II. Værdiansættelse er foretaget i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis, og ejendommene er målt til genindvindingsværdien, svarende til forventet dagsværdi. I forlængelse heraf er der foretaget af- og nedskrivninger af disse ejendomsprojekter på 6 mio. kr., hvilket påvirker koncernens resultat negativt.

I forbindelse med konsolideringen af ejendomsprojekterne er de respektive projektejendomme indregnet til 132 mio. kr.

I vurderingen af koncernens ejerskab i associerede virksomheder er der også her foretaget en vurdering af de underliggende aktiver. I forlængelse heraf er der foretaget nedskrivninger af disse med i alt 10 mio. kr., hvilket påvirker koncernens resultat negativt.

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.

Den skattemæssige effekt af de foretagne af- og nedskrivninger er indregnet ved beregning af koncernens udskudte skat, hvorefter der er foretaget regulering til den forventede realisable værdi af koncernens samlede udskudte skatteaktiver. Pr. 30. september 2012 udgør det udskudte skatteaktiv således 12 mio. kr. efter årets nedskrivning på 3 mio. kr.

Ledelsesberetning

Konsekvenserne

Effekten af ovenstående forhold vedrørende projektselskaber påvirker koncernens resultat før skat negativt med i alt ca. 14 mio. kr. Årets resultat er desuden påvirket af nedskrivning i forbindelse med tilkøb af aktiviteter i administrationsområdet med 1 mio. kr.

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

Resultatet for aktiviteterne i Difkos egne forretningsområder udviser et resultat af den primære drift på 2,3 mio. kr., hvilket er acceptabelt under hensyntagen dels til de tiltag, der er gennemført med henblik på optimering af driften, dels de gennemførte tilpasninger i organisationen, som alle har påvirket resultatet negativt.

Årets resultat før skat udgør -15 mio. kr. mod sidste års 13 mio. kr. Det regnskabsmæssige resultat vurderes som acceptabel, under hensyntagen til de ovennævnte resultateffekter fra beholdning af projektselskaber og associerede virksomheder.

Resultat af kapitalinteresser udgør -11 mio. kr., mens finansielle poster udgør -6 mio. kr. Koncernens likvide midler udgør netto 7 mio. kr. pr. 30. september 2012.

For Difkos forretningsenheder er det lykkedes at skabe en positiv drift de seneste år. Alle enheder har leveret stærkt forbedrede resultater i forhold til foregående år. Desværre er vi ikke i tilstrækkelig grad lykkedes med at afhænde forventede projektaktiver på balancen. Ejendomsmarkedet har ikke kunnet tilbyde acceptable priser, og det har været svært at indkøbe nye projekter. Difkos andel af driften i associerede virksomheder og andre kapitalandele har været negativ med 11 mio. kr. i regnskabsåret.

Usikkerhed om indregning og måling

Der er som følge af vanskelige markedsvilkår for salg og udvikling af ejendomme og projekter usikkerhed om måling af koncernens kapitalandele i associerede virksomheder og af projektejendomme, der efter samlede værdireguleringer samt af- og nedskrivninger på i alt -16 mio. kr. er målt til henholdsvis 6 mio. kr. for kapitalandele i associerede virksomheder og 132 mio. kr. for projektejendomme. Ledelsen har i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis gennemført nedskrivningstests og beregnet genindvindingsværdier via afkastbaserede modeller for projektejendomme. Der er foretaget test af disse værdier. Vi vurderer, at usikkerheden om værdiansættelserne er på et forsvarligt niveau, da målingerne er baseret på forudsætninger, som vi anser for at være forsvarlige og realistiske.

Der er endvidere knyttet væsentlig usikkerhed til måling af koncernens udskudte skatteaktiv, der efter årets nedskrivning på 3 mio. kr. er målt til 12 mio. kr. Målingen af det udskudte skatteaktiv afhænger af mulighederne for fremtidig indtjening af tilstrækkeligt overskud til udnyttelse af de fremførte skatemæssige underskud m.v. På baggrund af koncernens forventninger til den fremtidige drift og tilgang af nye opgaver er det ledelsens vurdering, at målingen af det udskudte skatteaktiv er baseret på forudsætninger, som vi anser for forsvarlige og realistiske.

Begivenheder efter balancedagen

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

Generelt

Pr. 30. september 2012 er koncernens balancesum 199 mio. kr. mod 232 mio. kr. sidste år.

Anlægsaktiver

For koncernen udgør anlægsaktiverne pr. 30. september 2012 i alt 145 mio. kr., hvoraf immaterielle anlægsaktiver indgår med 0 mio. kr., og projektejendomme indgår med 132 mio. kr.

Ledelsesberetning

Omsætningsaktiver

Koncernens omsætningsaktiver pr. 30. september 2012 udgør 53 mio. kr. mod 71 mio. kr. sidste år.

Egenkapital

Egenkapitalen pr. 30. september 2012 udgør 17 mio. kr.

Kapitalberedskab og likviditet

På baggrund af de opnåede kreditfaciliteter og finansieringsaftaler samt konkrete aftaler og positive dialoger med såvel koncernens finansieringskilder som finansieringskilder for ikke solgte projektselskaber er det ledelsens opfattelse, at koncernen har sikret den fornødne likviditet til at gennemføre den planlagte drift og udvikling i regnskabsåret 2012/13.

Forventninger til fremtiden

Fokus på koncernens administrationsområde intensiveres yderligere, og det er forventningen, at Difko vil opleve yderligere tilgang af administrationsopgaver i det allerede bestående marked.

Der vil i det kommende år være endnu mere fokus på proces- og effektivitetsoptimering i administrationsområdet, ligesom der er gennemført betydelige tilpasninger i stabsområdet.

Samlet set er det vores forventning, at vi for regnskabsåret 2012/13 kan realisere et overskud på driften før indregning af drift og værdireguleringer af projektaktiver. Driften af projektaktiverne samt eventuelle værdireguleringer forventes ikke at medføre et underskud.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Dansk Investeringsfond

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Dansk Investeringsfond for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som moderfonden 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 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.

Aarhus, den 7. januar 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor


Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Dansk Investeringsfond.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderfondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af koncernens og moderfondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten fremlægges til generalforsamlingens udtalelse.

Holstebro, den 7. januar 2013

Direktion



Carsten Skov-Aggerholm
Adm. direktør

Bestyrelse



Klaus H. Rasmussen
formand



Jens Jerslev



Jørgen Kunter Pedersen



Knud Erik Keller
medarbejdervalgt



Anders N. Gravesen
medarbejdervalgt



Robert Spliid



Kim Wichmann-Hansen



Flemming Krusell Sørensen



Morten Bay Brødbæk
medarbejdervalgt

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Dansk Investeringsfonds årsrapport for koncernen og moderfonden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 Dansk Investeringsfond (moderfonden) og de selskaber, som kontrolleres af moderfonden. Moderfonden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne, medmindre moderfonden er begrænset i udøvelsen af kontrollen, eller hvor moderfonden på anden måde udøver bestemmende indflydelse, jf. koncernoversigten side 34.

Alle regnskaber, der indgår i koncernregnskabet, er udarbejdet efter ensartede regnskabsprincipper. To af koncernens dattervirksomheder har afvigende balancedag pr. 31.12., jf. note 27, koncernforhold.

A/S af 14/6 1995 (aktiekapital 500 t. kr.) samt K/S Difko Canopus, K/S Difko Cursa, K/S Difko Castor og K/S Difko Capella og tilhørende komplementarselskaber indgår ikke i konsolideringen, idet moderfonden ikke har bestemmende indflydelse over de økonomiske og driftsmæssige beslutninger i selskaberne. Nævnte selskaber er derfor indregnet henholdsvis som kapitalinteresser i associeret virksomhed og som projekter til videresalg jf. beskrivelsen side 15.

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 tidshorison. 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

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

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af Dansk Investeringsfond 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 forholdsvis 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettosalgprisen, 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 nyhvervede 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 "Hensat projekter til videresalg".

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 moderfonden, 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	Moderfond		Koncern	
		2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
Nettoomsætning		100	1.243	70.227	99.121
Eksterne omkostninger		-383	-447	-22.711	-36.414
Bruttofortjeneste		-283	796	47.516	62.707
Personaleomkostninger	1	-327	-385	-38.493	-46.813
Resultat før afskrivninger		-610	411	9.023	15.894
Af- og nedskrivninger	2	0	0	-7.222	-8.770
Resultat af primær drift		-610	411	1.801	7.124
Resultat af dattervirksomheder	3	-15.688	4.990	-1.131	16.757
Resultat af associerede virksomheder	12	0	0	-9.503	-1.570
Resultat af andre kapitalandele		0	0	15	-142
Finansielle indtægter	4	210	254	511	941
Finansielle omkostninger	5	-101	-98	-6.936	-10.107
Resultat før skat		-16.189	5.557	-15.243	13.003
Skat af årets resultat	6	116	-145	-1.827	-7.786
Årets resultat		-16.073	5.412	-17.070	5.217
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomhedernes resultat		0	0	997	195
Årets resultat efter minoritetsinteressernes andel		-16.073	5.412	-16.073	5.412
Forslag til resultatdisponering:					
Overført resultat		-16.073	5.412	-16.073	5.412
		-16.073	5.412	-16.073	5.412

Balance

(1.000 kr.)

	Note	Moderfond		Koncern	
		2012	2011	2012	2011
Aktiver					
Goodwill	7	0	0	0	0
Erhvervede lignende rettigheder	8	0	0	297	678
Immaterielle anlægsaktiver		0	0	297	678
Driftsmidler og inventar	9	0	0	3.564	3.777
Grunde og bygninger	10	0	0	132.299	138.497
Materielle anlægsaktiver		0	0	135.863	142.274
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	11	1.995	19.095	0	0
Kapitalinteresser i associerede virksomheder	12	0	0	5.917	15.420
Andre kapitalandele	13	0	0	116	44
Andre tilgodehavender	14	0	0	3.079	2.957
Finansielle anlægsaktiver		1.995	19.095	9.112	18.421
Anlægsaktiver i alt		1.995	19.095	145.272	161.373
Tilgodehavender fra solgte projekter		0	0	2.768	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0	3.909	2.821
Tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber		871	1.196	0	0
Andre tilgodehavender		86	1.317	710	4.372
Periodeafgrænsningsposter		75	180	451	754
Selskabsskat		0	0	101	155
Udskudt skatteaktiv		1.352	1.236	11.934	13.157
Tilgodehavender		2.384	3.929	19.873	21.259
Værdipapirer	15	5.015	9.359	9.154	14.558
Likvide beholdninger		7.604	2.154	24.267	35.268
Omsætningsaktiver i alt		15.003	15.442	53.294	71.085
Aktiver i alt		16.998	34.537	198.566	232.458

Balance

(1.000 kr.)

	Note	Moderfond		Koncern	
		2012	2011	2012	2011
Passiver					
Virksomhedskapital		67.119	67.119	67.119	67.119
Overført resultat		-50.561	-33.075	-50.561	-33.075
Egenkapital i alt	16	16.558	34.044	16.558	34.044
Minoritetsinteresser		0	0	1.103	2.100
Andre hensatte forpligtelser	17	0	0	7.963	12.511
Hensatte forpligtelser		0	0	7.963	12.511
Anden langfristet gæld	18	0	0	119.675	120.273
Medarbejderobligationer	18	0	0	1.654	2.104
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0	121.329	122.377
Kortfristet del af langfristet gæld	18	0	0	1.209	1.880
Medarbejderobligationer	18	0	5	673	591
Bankgæld		0	0	9.589	19.399
Selskabsskat		0	0	38	0
Leverandører af vare- og tjenesteydelser		0	53	6.010	5.430
Anden gæld	19	79	74	28.023	26.194
Periodeafgrænsningsposter	20	361	361	6.071	7.932
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		440	493	51.613	61.426
Gældsforpligtelser i alt		440	493	172.942	183.803
Passiver i alt		16.998	34.537	198.566	232.458
Pantsætninger og eventualforpligtelser	21				
Nærtstående parter	22				
Usikkerhed ved indregning og måling	23				
Koncernforhold	27				

Pengestrømsopgørelse for koncernen

(1.000 kr.)

	Note	2011/12	2010/11
Årets resultat		-17.070	5.217
Øvrige reguleringer	24	20.414	33.459
Ændring i driftskapital	25	3.425	-171
Renteindbetalinger		505	941
Renteomkostninger betalt		-4.298	-7.891
Betalt (refunderet) selskabsskat		-32	9
Pengestrømme fra driftsaktivitet		2.944	31.564
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-461
Salg af immaterielle anlægsaktiver		0	1.879
Køb af materielle anlægsaktiver		-654	-335
Salg af materielle anlægsaktiver		221	15
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-210	-92
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		31	22.683
Andre pengestrømme	26	2.402	-13.093
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		1.790	10.596
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-763
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		-5.557	-2.209
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-368	-935
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-5.925	-3.907
Ændring i likvider		-1.191	38.253
Likvide beholdninger i alt, primo		15.869	-22.384
Likvide beholdninger i alt, ultimo		14.678	15.869
Likvide beholdninger 30. september er fordelt således i balancen:			
Likvide beholdninger		24.267	35.268
Kortfristet bankgæld		9.589	19.399
Likvide beholdninger i alt, ultimo		14.678	15.869

Noter

(1.000 kr.)	Moderfond		Koncern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
1 Personaleomkostninger				
Lønninger og gager m.v.	327	384	35.183	42.867
Pensionsbidrag	0	0	2.805	3.329
Andre omkostninger til social sikring	0	1	505	617
Personaleomkostninger i alt	327	385	38.493	46.813
Honorar til direktion og ledelse				
Samlet honorar til ledelse	327	384	2.103	3.160
Det gennemsnitlige antal ansatte har været	0	0	74	92
2 Af- og nedskrivninger				
Goodwill	0	0	0	382
Administrationsaftaler	0	0	381	3.279
Driftsmidler, inventar og indretning af lejede lokaler	0	0	674	916
Fortjeneste/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	0	-31	58
Af- og nedskrivninger projektejendomme	0	0	6.198	4.135
Af- og nedskrivninger i alt	0	0	7.222	8.770
3 Resultat af dattervirksomheder				
Andel af resultat	-15.750	5.171	0	0
Forskydning i intern avance	62	-181	0	-243
Fortjeneste ved afhændelse af dattervirksomhed	0	0	108	17.000
Nedskrivning i forbindelse med køb af dattervirksomhed	0	0	-1.239	0
Resultat af dattervirksomheder i alt	-15.688	4.990	-1.131	16.757
4 Finansielle indtægter				
Renter fra tilknyttede virksomheder	10	13	0	0
Andre renteindtægter	200	241	511	941
Finansielle indtægter i alt	210	254	511	941

Noter

(1.000 kr.)

	Moderfond		Koncern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
5 Finansielle omkostninger				
Andre renteomkostninger	5	3	6.624	7.830
Valutakursreguleringer	0	0	78	2.058
Kursregulering, børsnoterede værdipapirer	96	95	234	219
Finansielle omkostninger i alt	101	98	6.936	10.107
6 Skat af årets resultat				
Aktuelle skatter	0	0	84	-101
Regulering af udskudt skat	-116	145	-1.340	-2.238
Skat af egenkapitalregulering	0	0	471	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	39	-3
Nedskrivning af udskudt skatteaktiv	0	0	2.573	10.128
Skat af årets resultat i alt	-116	145	1.827	7.786

Noter

(1.000 kr.)	Moderfond		Koncern	
	2012	2011	2012	2011
7 Goodwill				
Kostpris 1. oktober	0	0	7.056	12.026
Afgang	0	0	0	-4.970
Kostpris 30. september	0	0	7.056	7.056
Afskrivninger 1. oktober	0	0	-7.056	-9.522
Årets af- og nedskrivninger	0	0	0	-382
Årets afgang	0	0	0	2.848
Afskrivninger 30. september	0	0	-7.056	-7.056
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	0	0
8 Erhvervede lignende rettigheder				
Administrationsaftaler				
Kostpris 1. oktober	0	0	11.448	18.705
Tilgang	0	0	0	461
Afgang	0	0	-6.640	-7.718
Kostpris 30. september	0	0	4.808	11.448
Afskrivninger 1. oktober	0	0	-10.770	-15.209
Årets afskrivninger	0	0	-381	-3.279
Årets afgang	0	0	6.640	7.718
Afskrivninger 30. september	0	0	-4.511	-10.770
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	297	678

Noter

(1.000 kr.)	Moderfond		Koncern	
	2012	2011	2012	2011
9 Driftsmidler og inventar				
Kostpris 1. oktober	0	618	9.629	9.768
Årets tilgang	0	0	654	335
Årets afgang	0	-618	-1.044	-474
Kostpris 30. september	0	0	9.239	9.629
Afskrivninger 1. oktober	0	-283	-5.852	-5.337
Årets afskrivninger	0	0	-674	-913
Årets afgang	0	283	851	398
Afskrivninger 30. september	0	0	-5.675	-5.852
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	3.564	3.777
10 Grunde og bygninger				
Projektejendomme				
Kostpris 1. oktober	0	0	167.667	167.667
Kostpris 30. september	0	0	167.667	167.667
Afskrivninger 1. oktober	0	0	-6.425	-4.643
Årets afskrivninger	0	0	-1.699	-1.782
Afskrivninger 30. september	0	0	-8.124	-6.425
Nedskrivninger 1. oktober	0	0	-22.745	-20.392
Årets nedskrivninger	0	0	-4.499	-2.353
Nedskrivninger 30. september	0	0	-27.244	-22.745
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	132.299	138.497
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			6,8	6,8

Noter

(1.000 kr.)	Moderfond		Koncern	
	2012	2011	2012	2011
11 Kapitalinteresser i dattervirksomheder				
Kostpris 1. oktober	169.548	169.548	0	0
Kostpris 30. september	169.548	169.548	0	0
Op- og nedskrivninger 1. oktober	3.118	3.299	0	0
Årets op- og nedskrivninger	62	-181	0	0
Op- og nedskrivninger 30. september	3.180	3.118	0	0
Resultatandele 1. oktober	-153.570	-158.742	0	0
Årets resultatandele	-15.750	5.171	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-1.413	0	0	0
Resultatandele 30. september	-170.733	-153.571	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	1.995	19.095	0	0
12 Kapitalinteresser i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	0	0	25.026	25.026
Kostpris 30. september	0	0	25.026	25.026
Op- og nedskrivninger 1. oktober	0	0	-9.606	-8.036
Årets op- og nedskrivninger	0	0	-9.503	-1.570
Op- og nedskrivninger 30. september	0	0	-19.109	-9.606
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	5.917	15.420

Noter

(1.000 kr.)	Moderfond		Koncern	
	2012	2011	2012	2011
13 Andre kapitalandele				
Kostpris 1. oktober	2.728	2.728	2.773	2.773
Tilgang	0	0	88	0
Afgang	0	0	-28	0
Kostpris 30. september	2.728	2.728	2.833	2.773
Op- og nedskrivninger 1. oktober	-2.728	-2.728	-2.729	-2.729
Årets op- og nedskrivninger	0	0	12	0
Op- og nedskrivninger 30. september	-2.728	-2.728	-2.717	-2.729
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	116	44
14 Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. oktober	0	0	0	22.680
Afgang	0	0	0	-22.680
Kostpris 30. september	0	0	0	0
Huslejedepositum				
Kostpris 1. oktober	0	0	2.957	2.865
Tilgang	0	0	122	92
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	3.079	2.957
Regnskabsmæssig værdi i alt 30. september	0	0	3.079	2.957
15 Værdipapirer				
Aktier, børsnoterede	0	1.313	0	1.313
Obligationer, børsnoterede	5.015	8.046	9.154	13.245
Værdipapirer i alt	5.015	9.359	9.154	14.558

Noter

(1.000 kr.)

16 Egenkapital

Moderfond

	<u>Grundkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Gave fra Dansk Investeringsfonds stifter	5		5
Gaver fra kommanditister/interessenter: Indgået i tidligere regnskabsår	60.568		60.568
Gaver fra aktionærer: Indgået fra aktionærer	6.546		6.546
Grundkapital 30. september 2012	67.119		67.119
Egenkapital 1. oktober 2011	67.119	-33.075	34.044
Årets resultat		-16.073	-16.073
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter i dattervirksomhed		-1.413	-1.413
Egenkapital 30. september 2012	67.119	-50.561	16.558

Noter

(1.000 kr.)

16 Egenkapital (fortsat)

Koncern

	<u>Grundkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Gave fra Dansk Investeringsfonds stifter	5		5
Gaver fra kommanditister/interessenter: Indgået i tidligere regnskabsår	60.568		60.568
Gaver fra aktionærer: Indgået fra aktionærer	6.546		6.546
Grundkapital 30. september 2012	67.119		67.119
Egenkapital 1. oktober 2011	67.119	-33.075	34.044
Årets resultat		-16.073	-16.073
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter		-1.413	-1.413
Egenkapital 30. september 2012	67.119	-50.561	16.558

17 Andre hensatte forpligtelser

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

Noter

(1.000 kr.)	Moderfond		Koncern	
	2012	2011	2012	2011
18 Anden langfristet gæld				
Prioritetsgæld og anden gæld				
Forfalder efter 5 år	0	0	119.549	120.222
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	0	126	51
Langfristet del	0	0	119.675	120.273
Forfalder inden for 1 år	0	0	1.209	1.880
	0	0	120.884	122.153
Medarbejderobligationer				
Forfalder efter 5 år	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	0	1.654	2.104
Langfristet del	0	0	1.654	2.104
Forfalder inden for 1 år	0	5	673	591
	0	5	2.327	2.695
19 Anden gæld				
Merværdiafgift	20	6	2.248	2.846
A-skat, AM-bidrag og ATP m.v.	59	68	145	202
Feriepenge	0	0	73	4
Feriepengeforpligtelser	0	0	3.973	3.653
Lønninger m.v.	0	0	386	3.471
Indskud i projekter til videresalg	0	0	0	29
Anden gæld i øvrigt	0	0	21.198	15.989
Anden gæld i alt	79	74	28.023	26.194

Noter

20 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudfakturerede honorarer og ydelser samt periodisering af indtægter i øvrigt.

21 Pantsætninger og eventualforpligtelser

For moderfonden:

Ingen.

For koncernen:

Pantsætninger

Aktier i datterselskab nom. 0,5 mio. kr. er pantsat til fordel for tredjemand.

Ejerandele i associerede virksomheder og projekter til videresalg til en bogført værdi på 7,5 mio. kr. er pantsat til sikkerhed for bankgæld.

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

Kautions-, garanti- og eventualforpligtelser

Resthæftelse ved deltagelse i kommanditselskaber, maksimalt 4 mio. kr.

Leasingforpligtelser for et samlet beløb på 2,7 mio. kr. i kontrakternes restløbetid.

Der er afgivet kautioner og øvrige garantier på 37,1 mio. kr. over for långiver til tredjemandsinvestering i vindmøller og ejendomme.

Der er indgået lejekontrakter på lejemål i Holstebro, som kan opsiges med to års varsel. Den aktuelle huslejeforpligtelse pr. år udgør 1,2 mio. kr.

Af likvide beholdninger er 2,4 mio. kr. deponeret til sikkerhed for udstedte medarbejderobligationer.

Af likvide beholdninger er 0,5 mio. kr. deponeret til sikkerhed for kunder.

Noter

22 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Dansk Investeringsfond:

Ingen.

Øvrige nærtstående parter som Dansk Investeringsfond 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 2012:

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 ikke handlet anparter i årets løb. Pr. 30. september 2012 ejes der anparter i K/S Difko Gerdshagen III samt komplementaren hertil.

Bestyrelsesmedlem Kim Wichmann-Hansen har ikke handlet anparter i årets løb. Pr. 30. september 2012 ejes der anparter i K/S Difko Holstebro IV samt komplementaren hertil.

Bestyrelsesmedlem Jørgen Kunter Pedersen har i årets løb købt anparter i K/S Albatros VIII (8), K/S Difko XXXIX (39), K/S Difko LVII (57), K/S Difko LXV (65), K/S Difko LXVII (67), K/S Difko LXXIII (73) og I/S Rosengårdscentret. Pr. 30. september 2012 ejes der anparter i K/S Albatros III (3), K/S Albatros VI (6), K/S Albatros VIII (8), I/S Difko Samsø I, K/S Difko XXXIX (39), K/S Difko LVII (57), K/S Difko LXV (65), K/S Difko LXVII (67), K/S Difko LXXIII (73) og I/S Rosengårdscentret.

Bestyrelsesmedlemmerne Jens Jerslev, Flemming Krusell Sørensen og Robert Spliid ejer ingen anparter.

Medarbejderrepræsentanterne Morten Bay Brødbæk, Knud Erik Keller Pedersen og Anders Nørgaard Gravesen samt adm. direktør Carsten Skov-Aggerholm ejer ingen anparter.

Noter

23 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er som følge af vanskelige markedsvilkår for salg og udvikling af ejendomme og projekter usikkerhed om måling af koncernens kapitalandele i associerede virksomheder og af projektejendomme, der efter samlede værdireguleringer samt af- og nedskrivninger på i alt -16 mio. kr. er målt til henholdsvis 6 mio. kr. for kapitalandele i associerede virksomheder og 132 mio. kr. for projektejendomme. Ledelsen har i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis gennemført nedskrivningstests og beregnet genindvindingsværdier via afkastbaserede modeller for projektejendomme. Der er foretaget test af disse værdier. Vi vurderer, at usikkerheden om værdiansættelserne er på et forsvarligt niveau, da målingerne er baseret på forudsætninger, som vi anser for at være forsvarlige og realistiske.

Der er endvidere knyttet væsentlig usikkerhed til måling af koncernens udskudte skatteaktiv, der efter årets nedskrivning på 3 mio. kr. er målt til 12 mio. kr. Målingen af det udskudte skatteaktiv afhænger af mulighederne for fremtidig indtjening af tilstrækkeligt overskud til udnyttelse af de fremførte skattemæssige underskud m.v. På baggrund af koncernens forventninger til den fremtidige drift og tilgang af nye opgaver er det ledelsens vurdering, at målingen af det udskudte skatteaktiv er baseret på forudsætninger, som vi anser for forsvarlige og realistiske.

	Koncern	
	2011/12	2010/11
(1.000 kr.)		
24 Øvrige reguleringer		
(Reguleringer for ikke kontante poster)		
Årets af- og nedskrivninger inkl. fortjeneste ved afhændelse	7.222	8.770
Resultat fra kapitalinteresser og andre kapitalandele	9.488	1.810
Værdiregulering af projekter til videresalg	0	0
Finansielle indtægter	-511	-941
Finansielle omkostninger	6.936	10.107
Hensatte forpligtelser	-4.548	4.550
Øvrige reguleringer for ikke kontante poster	0	1.377
Skat af årets resultat	1.827	7.786
Reguleringer for ikke kontante poster i alt	20.414	33.459
25 Ændring i driftskapital		
Tilgodehavender	2.877	6.571
Leverandører af vare- og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	548	-6.742
Ændring i driftskapital i alt	3.425	-171

Noter

(1.000 kr.)	Koncern	
	2012	2011
26 Andre pengestrømme		
Betaling til projekter til videresalg	0	-14.000
Nettoforskydning på tilgodehavender fra solgte projekter	-2.768	0
Nettoinvestering i værdipapirer og andre kapitalandele	5.170	907
Andre pengestrømme i alt	2.402	-13.093

Noter

27 Koncernforhold

Årets resultat fordelt på selskaber

(1.000 kr.)

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Dansk Investeringsfond (eksklusive resultatandele dattervirksomheder)	-385	422
Difko A/S (eksklusive resultatandele dattervirksomheder)	-5.193	6.795
Difko Administration A/S og Difko Administration Fyn ApS	2.928	6.056
Difko Fondsmæglerselskab A/S	-53	477
Difko Inkasso A/S	0	4.794
Difko Invest A/S	-55	1.841
Difko Asset A/S	-4.271	-10.567
Projektselskaber til videresalg	-5.588	-4.536
Øvrige koncernselskaber	-3.456	130
Koncernens resultat i alt	-16.073	5.412

	<u>Ejerforhold</u>	<u>Kapital</u>
Dattervirksomheder		
Difko A/S (hjemsted Holstebro)	100%	76.000
Dattervirksomheder:		
Difko Administration A/S (hjemsted Holstebro)	100%	16.000
Dattervirksomheder:		
Difko Administration Fyn ApS	100%	125
5 komplementarselskaber, Albatros II, III, VI, VII og VIII ApS	100%	850
Komplementarselskabet Eleonora ApS	100%	125
Vejen Bycenter ApS	100%	125
Difko Fondsmæglerselskab A/S (hjemsted Horsens)*	100%	2.500
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 Unseburg GmbH (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 GmbH i likvidation (hjemsted Flensburg)	100%	T.EUR 25
Difko Asset A/S (hjemsted Holstebro)	100%	503
A/S Difko Frederikshavn I (projektselskab til videresalg)	100%	5.002
A/S Difko Berlin II (projektselskab til videresalg)*	80,7%	4.000
Kodif ApS	100%	300
Dattervirksomheder:		
7 Kodif-selskaber (hjemsted Holstebro)	100%	875
Associerede virksomheder		
A/S af 14/6 1995 (hjemsted Holstebro)	100%	500
Dattervirksomhed:		
Bredbro Invest ApS (hjemsted Holstebro)	100%	4.000
Henton Ejendomme A/S	16,7%	8.750
K/S Thors Bakke	25%	5.331
LID Systems A/S	15,4%	548

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

