

Difko A/S

CVR-nr. 19 52 91 42

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	33

Selskabsoplysninger

Selskab

Difko A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 19 52 91 42
Hjemstedskommune: Holstebro
17. regnskabsår: 1. oktober 2011 - 30. september 2012

Selskabets øverste modervirksomhed:

Dansk Investeringsfond (hjemsted Holstebro)

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 mandag den 7. januar 2013 i Holstebro.

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den 7. januar 2013.



Carsten Skov-Aggerholm, dirigent

Hoved- og nøgletal for koncernen

(1.000 kr.)	2011/12 *	2010/11 *	2009/10	2008/09	2007/08
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	70.202	97.953	92.468	84.445	103.718
Eksterne omkostninger	-22.330	-36.003	-27.647	-31.697	-65.765
Bruttofortjeneste/bruttotab	47.872	61.950	64.821	52.748	37.953
Resultat før afskrivninger	9.705	15.522	24.819	1.900	-22.831
Resultat af primær drift	2.421	6.693	4.934	-12.995	-44.015
Resultat fra kapitalinteresser m.v.	-10.619	15.288	-37.940	-52.902	7.537
Resultat af finansielle poster	-6.539	-9.331	-11.944	-15.951	-11.871
Resultat før skat	-14.737	12.650	-44.950	-81.848	-48.349
Årets resultat	-16.687	5.004	-41.885	-73.698	-38.357
Minoritetsinteressers andel af resultat	997	195	187	354	1.255
(1.000 kr.)	2012	2011	2010	2009	2008
Balance					
Anlægsaktiver	145.389	161.554	195.307	232.578	249.671
Omsætningsaktiver	38.226	55.497	69.366	87.978	198.351
Aktiver i alt	183.615	217.051	264.673	320.556	448.022
Egenkapital	2.055	19.158	13.959	36.470	109.814
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	122.779	133.227	130.424
Kortfristede gældsforpligtelser	51.165	60.905	104.105	138.006	189.480
Passiver i alt	183.615	217.051	264.673	320.556	448.022
Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal ansatte	74	92	82	103	112
Nøgletal					
Bruttomargin	68,2%	63,2%	70,1%	62,5%	36,6%
EBITDA-margin	13,8%	15,8%	26,8%	2,2%	-22,0%
EBIT-margin	3,4%	6,8%	5,3%	-15,4%	-42,4%
Afkastningsgrad	-8,3%	2,1%	-14,3%	-19,2%	-9,7%
Forrentning af egenkapitalen	-157,3%	30,2%	-166,1%	-100,8%	-30,8%
Egenkapitalandel	1,1%	8,8%	5,3%	11,4%	24,5%

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

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 98 mio. kr. i 2010/11. Det svarer til et fald på ca. 28 procent.

Faldet i omsætningen kan primært henføres til det forhold, at dattervirksomheden Difko Inkasso A/S sidste år blev frasolgt. Niveaueet 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 10 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 markeds-mæssige risici med hensyn til projektudbudsmarkedet, herunder de 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 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 tidshorizont. 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 11 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 acceptabelt, under hensyntagen til de ovennævnte resultateffekter fra beholdning af projektselskaber og associerede virksomheder.

Resultat af kapitalinteresser udgør -11 mio. kr., mens finansielle poster udgør -7 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 11 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.

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 184 mio. kr. mod 217 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 38 mio. kr. mod 55 mio. kr. sidste år.

Egenkapital

Egenkapitalen pr. 30. september 2012 udgør 2 mio. kr.

Selskabet har tabt halvdelen af aktiekapitalen, og der vil blive redegjort for selskabets økonomiske stilling på selskabets ordinære generalforsamling. Selskabet forventes at reetablere aktiekapitalen via egen indtjening.

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 kapitalejeren i Difko A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Difko A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets 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 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 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets 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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


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. Gravésen
medarbejdervalgt



Robert Spliid



Kim Wichmann-Hansen



Flemming Krusell Sørensen



Morten Bay Brødbæk
medarbejdervalgt

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Difko A/S' årsrapport for koncernen og moderselskabet 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 Difko A/S (moderselskabet) og de selskaber, som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer 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 33.

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 moderselskabet 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 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 forholds-mæssige 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

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 salgskostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 "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 finansiell 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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter udfakturerede 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	
		2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
Nettoomsætning		327	16.451	70.202	97.953
Eksterne omkostninger		325	-9.955	-22.330	-36.003
Bruttofortjeneste		652	6.496	47.872	61.950
Personaleomkostninger	1	-258	-8.904	-38.167	-46.428
Resultat før afskrivninger		394	-2.408	9.705	15.522
Af- og nedskrivninger	2	0	-720	-7.284	-8.829
Resultat af primær drift		394	-3.128	2.421	6.693
Resultat af dattervirksomheder	3	-10.496	15.265	-1.131	17.000
Resultat af associerede virksomheder	12	-4.409	-1.689	-9.503	-1.570
Resultat af andre kapitalandele		0	0	15	-142
Finansielle indtægter	4	925	1.499	277	663
Finansielle omkostninger	5	-4.020	-6.221	-6.816	-9.994
Resultat før skat		-17.606	5.726	-14.737	12.650
Skat af årets resultat	6	1.916	-527	-1.950	-7.646
Årets resultat		-15.690	5.199	-16.687	5.004
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomhedernes resultat		0	0	997	195
Årets resultat efter minoritetsinteressernes andel		-15.690	5.199	-15.690	5.199
Forslag til resultatdisponering:					
Overført resultat		-15.690	5.199	-15.690	5.199
		-15.690	5.199	-15.690	5.199

Balance

(1.000 kr.)	Note	Moderselskab		Koncern	
		2012	2011	2012	2011
Aktiver					
Erhvervede lignende rettigheder	7	0	0	415	859
Goodwill	8	0	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		0	0	415	859
Driftsmidler og inventar	9	0	494	3.564	3.777
Grunde og bygninger	10	0	0	132.299	138.497
Materielle anlægsaktiver		0	494	135.863	142.274
Kapitalinteresser i dattervirksomheder	11	54.305	73.439	0	0
Kapitalinteresser i associerede virksomheder	12	2.933	7.343	5.917	15.420
Andre kapitalandele	13	0	0	115	44
Andre tilgodehavender	14	821	808	3.079	2.957
Finansielle anlægsaktiver		58.059	81.590	9.111	18.421
Anlægsaktiver i alt		58.059	82.084	145.389	161.554
Tilgodehavender fra solgte projekter		0	0	2.768	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	11	3.909	2.821
Tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber		16.572	16.149	0	0
Andre tilgodehavender		42	1.903	623	2.910
Periodeafgrænsningsposter		0	236	376	574
Selskabsskat		660	2.477	102	154
Udskudt skatteaktiv		12	0	10.550	11.894
Tilgodehavender		17.286	20.776	18.328	18.353
Værdipapirer	15	0	0	3.401	4.320
Likvide beholdninger		1.236	14.316	16.497	32.824
Omsætningsaktiver i alt		18.522	35.092	38.226	55.497
Aktiver i alt		76.581	117.176	183.615	217.051

Balance

(1.000 kr.)

	Note	Morderselskab		Koncern	
		2012	2011	2012	2011
Passiver					
Aktiekapital		76.000	76.000	76.000	76.000
Overført resultat		-73.945	-56.842	-73.945	-56.842
Egenkapital i alt	16	2.055	19.158	2.055	19.158
Minoritetsinteresser		0	0	1.103	2.100
Hensættelse til udskudt skat		0	1.230	0	0
Andre hensatte forpligtelser	17	514	4.071	7.963	12.511
Hensatte forpligtelser		514	5.301	7.963	12.511
Anden langfristet gæld	18	0	0	119.675	120.273
Medarbejderobligationer	18	574	596	1.654	2.104
Langfristede gældsforpligtelser i alt		574	596	121.329	122.377
Kortfristet del af langfristet gæld	18	0	0	1.209	1.880
Medarbejderobligationer	18	245	175	673	586
Bankgæld		9.589	19.399	9.589	19.399
Gæld til koncernforbundne selskaber		62.871	67.282	0	0
Selskabsskat		0	0	42	8
Leverandører af vare- og tjenesteydelser		733	2.079	5.999	5.342
Anden gæld	19	0	3.186	27.944	26.119
Periodeafgrænsningsposter	20	0	0	5.709	7.571
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		73.438	92.121	51.165	60.905
Gældsforpligtelser i alt		74.012	92.717	172.494	183.282
Passiver i alt		76.581	117.176	183.615	217.051
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		-16.687	5.004
Øvrige reguleringer	24	20.713	33.300
Ændring i driftskapital	25	2.017	1.565
Renteindbetalinger		272	662
Renteomkostninger betalt		-4.293	-7.888
Betalt (refunderet) selskabsskat		-40	13
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.982	32.656
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-461
Salg af immaterielle anlægsaktiver		0	1.879
Køb af materielle anlægsaktiver		-654	-670
Salg af materielle anlægsaktiver		224	18
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-209	-92
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		28	22.683
Andre pengestrømme	26	-1.968	-14.465
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-2.579	8.892
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-763
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		-5.557	-2.209
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-363	-931
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-5.920	-3.903
Ændring i likvider		-6.517	37.645
Likvide beholdninger i alt, primo		13.425	-24.220
Likvide beholdninger i alt, ultimo		6.908	13.425
Likvide beholdninger 30. september er fordelt således i balancen:			
Likvide beholdninger		16.497	32.824
Kortfristet bankgæld		9.589	19.399
Likvide beholdninger i alt, ultimo		6.908	13.425

Noter

(1.000 kr.)	Moterselskab		Koncern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
1 Personaleomkostninger				
Lønninger og gager m.v.	90	8.218	34.857	42.482
Pensionsbidrag	160	590	2.805	3.329
Andre omkostninger til social sikring	8	96	505	617
Personaleomkostninger i alt	258	8.904	38.167	46.428
Honorar til direktion og ledelse				
Samlet honorar til ledelse	327	2.775	1.776	2.775
Det gennemsnitlige antal ansatte har været	0	14	74	92
2 Af- og nedskrivninger				
Navne- og stemmerettigheder	0	0	62	62
Goodwill	0	0	0	382
Administrationsaftaler	0	0	381	3.279
Driftsmidler, inventar og indretning af lejede lokaler	0	662	674	913
Fortjeneste/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	58	-31	58
Af- og nedskrivninger projektejendomme	0	0	6.198	4.135
Af- og nedskrivninger i alt	0	720	7.284	8.829
3 Resultat af dattervirksomheder				
Andel af resultat	-10.604	-3.239	0	0
Fortjeneste ved afhændelse af dattervirksomhed	108	18.504	108	17.000
Nedskrivning i forbindelse med køb af dattervirksomhed	0	0	-1.239	0
Resultat af dattervirksomheder i alt	-10.496	15.265	-1.131	17.000
4 Finansielle indtægter				
Renter fra tilknyttede virksomheder	890	1.480	0	0
Andre renteindtægter	35	19	277	663
Finansielle indtægter i alt	925	1.499	277	663

Noter

(1.000 kr.)	Morderselskab		Koncern	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
5 Finansielle omkostninger				
Renter til tilknyttede virksomheder	3.479	3.463	0	0
Andre renteomkostninger	541	2.758	6.619	7.827
Valutakursreguleringer	0	0	78	2.058
Kursregulering, børsnoterede værdipapirer	0	0	119	109
Finansielle omkostninger i alt	4.020	6.221	6.816	9.994
6 Skat af årets resultat				
Aktuelle skatter	-698	-2.488	88	-78
Regulering af udskudt skat	-242	-828	-1.220	-2.382
Skat af egenkapitalregulering	0	0	471	0
Regulering af skat tidligere år	24	0	38	-22
Nedskrivning af udskudt skatteaktiv	-1.000	3.843	2.573	10.128
Skat af årets resultat i alt	-1.916	527	1.950	7.646
(1.000 kr.)				
7 Erhvervede lignende rettigheder				
Navne- og stemmerettigheder				
Kostpris 1.oktober	0	0	436	436
Kostpris 30. september	0	0	436	436
Afskrivninger 1. oktober	0	0	-256	-193
Årets af- og nedskrivninger	0	0	-62	-62
Afskrivninger 30. september	0	0	-318	-255
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	118	181

Noter

(1.000 kr.)	Morderselskab		Koncern	
	2012	2011	2012	2011
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
Regnskabsmæssig værdi i alt 30. september	0	0	415	859
8 Goodwill				
Kostpris 1. oktober	7.056	7.056	7.056	11.590
Afgang	0	0	0	-4.534
Kostpris 30. september	7.056	7.056	7.056	7.056
Afskrivninger 1. oktober	-7.056	-7.056	-7.056	-9.329
Årets af- og nedskrivninger	0	0	0	-382
Årets afgang	0	0	0	2.655
Afskrivninger 30. september	-7.056	-7.056	-7.056	-7.056
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	0	0

Noter

(1.000 kr.)	Moderselskab		Koncern	
	2012	2011	2012	2011
9 Driftsmidler og inventar				
Kostpris 1. oktober	4.309	4.106	9.346	9.150
Årets tilgang	0	670	654	670
Årets afgang	-4.309	-467	-761	-474
Kostpris 30. september	0	4.309	9.239	9.346
Afskrivninger 1. oktober	-3.815	-3.551	-5.569	-5.054
Årets afskrivninger	0	-662	-674	-913
Årets afgang	3.815	398	568	398
Afskrivninger 30. september	0	-3.815	-5.675	-5.569
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	494	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.)	Morderselskab		Koncern	
	2012	2011	2012	2011
11 Kapitalinteresser i dattervirksomheder				
Kostpris 1. oktober	262.480	271.813	0	0
Afgang	0	-9.333	0	0
Kostpris 30. september	262.480	262.480	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	-165.236	-147.950	0	0
Årets resultatandele	-10.604	-3.239	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-1.413	0	0	0
Årets afgang	0	-4.243	0	0
Modtaget udbytte	-7.117	-9.804	0	0
Resultatandele 30. september	-184.370	-165.236	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	54.305	73.439	0	0
12 Kapitalinteresser i associerede virksomheder				
Kostpris 1. oktober	19.195	19.195	25.026	25.026
Kostpris 30. september	19.195	19.195	25.026	25.026
Op- og nedskrivninger 1. oktober	-11.852	-10.164	-9.606	-8.036
Årets op- og nedskrivninger	-4.410	-1.688	-9.503	-1.570
Op- og nedskrivninger 30. september	-16.262	-11.852	-19.109	-9.606
Regnskabsmæssig værdi 30. september	2.933	7.343	5.917	15.420

Noter

(1.000 kr.)	Morderselskab		Koncern	
	2012	2011	2012	2011
13 Andre kapitalandele				
Kostpris 1. oktober	0	0	45	45
Tilgang	0	0	87	0
Afgang	0	0	-28	0
Kostpris 30. september	0	0	104	45
Op- og nedskrivninger 1. oktober	0	0	-1	-1
Årets op- og nedskrivninger	0	0	12	0
Op- og nedskrivninger 30. september	0	0	11	-1
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0	115	44
14 Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. oktober	0	0	0	22.679
Afgang	0	0	0	-22.679
Kostpris 30. september	0	0	0	0
Huslejedepositum				
Kostpris 1. oktober	808	244	2.957	2.865
Tilgang	13	564	122	92
Regnskabsmæssig værdi 30. september	821	808	3.079	2.957
Regnskabsmæssig værdi i alt 30. september	821	808	3.079	2.957
15 Værdipapirer				
Obligationer, børsnoterede	0	0	3.401	4.320
Værdipapirer i alt	0	0	3.401	4.320

Noter

(1.000 kr.)

16 Egenkapital

Moderselskab

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2011	76.000	-56.842	19.158
Årets resultat		-15.690	-15.690
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter i dattervirksomhed		-1.413	-1.413
Egenkapital 30. september 2012	76.000	-73.945	2.055

Selskabskapitalen er fordelt på aktier a 1.000 kr.

Koncern

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2011	76.000	-56.842	19.158
Årets resultat		-15.690	-15.690
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter		-1.413	-1.413
Egenkapital 30. september 2012	76.000	-73.945	2.055

Specifikation af bevægelser på aktiekapitalen

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
1. oktober	76.000	76.000	75.000	75.000	75.000
Stiftelse					
Kapitalforhøjelse			1.000		
30. september	76.000	76.000	76.000	75.000	75.000

17 Andre hensatte forpligtelser

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

Noter

(1.000 kr.)	Morderselskab		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	574	596	1.654	2.104
Langfristet del	574	596	1.654	2.104
Forfalder inden for 1 år	245	175	673	586
	819	771	2.327	2.690
19 Anden gæld				
Merværdiafgift	0	596	2.233	2.858
A-skat, AM-bidrag og ATP m.v.	0	12	81	116
Feriepenge	0	0	73	4
Feriepengeforpligtelser	0	628	3.973	3.653
Lønninger m.v.	0	1.950	386	3.471
Indskud i projekter til videresalg	0	0	0	29
Anden gæld i øvrigt	0	0	21.198	15.988
Anden gæld i alt	0	3.186	27.944	26.119
20 Periodeafgrænsningsposter				

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

Noter

21 Pantsætninger og eventualforpligtelser

For moderselskabet

Pantsætninger

Ingen.

Kautions-, garanti- og eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser for et samlet beløb på 0,2 mio. kr. i kontrakternes restløbetid.

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

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for datterselskabers lejekontrakter på et lejemål i København. Lejemålet er uopsigeligt i et år og syv måneder. Den aktuelle huslejeoplygtelse pr. år udgør i alt 4,0 mio. kr.

Der er afgivet kautioner og øvrige garantier på 106,1 mio. kr. over for långiver til tredjemandsinvestering i vindmøller og ejendomme.

Af likvide beholdninger er 0,8 mio. kr. deponeret til sikkerhed for udstedte medarbejderobligationer.

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 ejerantebrev 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 huslejeoplygtelse 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 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 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 Rosengårdscntret. 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 Rosengårdscntret.

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 11 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.

(1.000 kr.)	Koncern	
	2011/12	2010/11
24 Øvrige reguleringer (Reguleringer for ikke kontante poster)		
Årets af- og nedskrivninger inkl. fortjeneste ved afhændelse	7.284	8.829
Resultat fra kapitalinteresser og andre kapitalandele	9.488	1.567
Værdiregulering af projekter til videresalg	0	0
Finansielle indtægter	-277	-663
Finansielle omkostninger	6.816	9.994
Hensatte forpligtelser	-4.548	4.550
Øvrige reguleringer for ikke kontante poster	0	1.377
Skat af årets resultat	1.950	7.646
Reguleringer for ikke kontante poster i alt	20.713	33.300
25 Ændring i driftskapital		
Tilgodehavender	1.397	7.743
Leverandører af vare- og tjenesteydelser, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	620	-6.178
Ændring i driftskapital i alt	2.017	1.565

Noter

	Koncern	
	2011/12	2010/11
(1.000 kr.)		
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	800	-465
Andre pengestrømme i alt	-1.968	-14.465

Noter

27 Koncernforhold

Årets resultat fordelt på selskaber

(1.000 kr.)

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Difko A/S (eksklusive resultatandele dattervirksomheder)	-5.194	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	-4.550
Øvrige koncernselskaber	-4.454	158
Koncernens resultat i alt	-16.687	5.004

	<u>Ejerforhold</u>	<u>Kapital</u>
Dattervirksomheder		
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, Fondsmæglerselskab (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
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

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