



INTERNT REGNSKAB FOR PERIODEN
1. JANUAR – 30. APRIL 2010
(38. regnskabsår)

Svanemøllevej 16, 2100 København Ø

CVR nr. 61232028

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|------|
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Koncernoversigt | 2 |
| Hoved- og nøgletal for koncernen | 3 |
| Beretning | 4 |
| | |
| Regnskab | |
| Regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar – 30. april | 15 |
| Balance 30. april | 16 |
| Egenkapitalopgørelse | 18 |
| Pengestrømsopgørelse for koncernen 1. januar – 30. april..... | 19 |
| Noter til regnskabet | 20 |
| Noter til pengestrømsopgørelsen | 29 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

KFI erhvervsdrivende fond
Svanemøllevej 16
2100 København Ø

Telefon 3918 2600

Telefax 3918 5556

E-mail adresse: KFI@KFI.dk

Hjemmeside: www.KFI.dk

CVR Nr. 61 23 20 28

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Simon Sørensen, formand
Frits Rasmussen
Peter Hansen
Paul F. Nönnecke

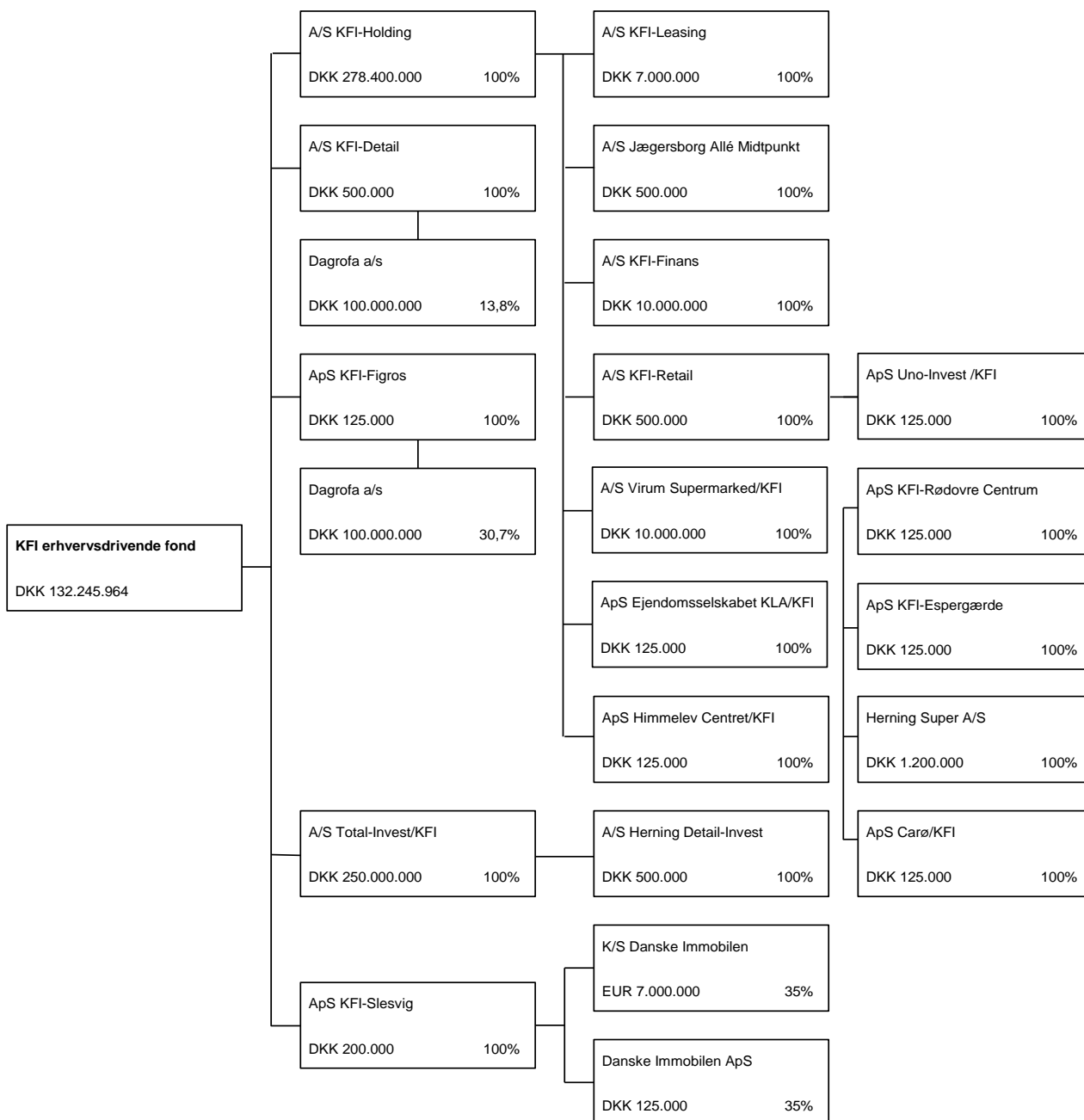
Direktion

Marcus Choleva

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

KONCERNOVERSIGT PR. 30. APRIL 2010



HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Hovedtal | DKK mio. | DKK mio. | DKK mio. | DKK mio. | DKK mio. |
| Nettoomsætning | 438 | 401 | 379 | 367 | 359 |
| Resultat før finansielle poster | 222 | 300 | 356 | 209 | 269 |
| Årets resultat | 195 | 2 | 438 | 272 | 296 |
| Balance: | | | | | |
| Balancesum | 4.700 | 4.525 | 4.625 | 4.349 | 3.914 |
| Egenkapital | 2.996 | 2.802 | 2.803 | 2.363 | 2.089 |
| Finansiell udvikling: | | | | | |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - driftsaktivitet | 184 | 212 | 221 | 212 | 188 |
| - investeringsaktivitet | - 335 | 118 | 179 | - 602 | 41 |
| heraf investering i materielle og immaterielle anlægsaktiver | - 205 | - 240 | 74 | - 67 | 39 |
| - finansieringsaktivitet | - 3 | - 206 | - 118 | 137 | - 70 |
| Årets forskydning i likvider | - 155 | 123 | 282 | - 253 | 158 |
| Nøgletal i % | | | | | |
| Overskudsgrad | 50,7 | 74,8 | 93,9 | 56,9 | 74,9 |
| Afkastningsgrad | 4,7 | 6,6 | 7,7 | 4,8 | 6,9 |
| Soliditetsgrad | 63,7 | 61,9 | 60,6 | 54,3 | 53,4 |

BERETNING

Hovedaktivitet

Koncernens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom og butiksinventar.

Fondens væsentligste aktivitet er at eje aktier og anparter i datterselskaber samt finansielt at støtte disse datterselskabers løbende aktivitet.

Regnskabsperioden

Det er ledelses opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af fondens og koncernens økonomiske stilling, periodens resultat samt den finansielle udvikling fremgår af regnskabet.

Koncernen har indgået renteswaps for i alt DKK 1 mia., hvorved renten på koncernens realkreditlån er blevet låst fast på 4,06%. Værdireguleringen af renteswaps reguleres over egenkapitalen.

Koncernens udvikling har indtil videre været i overensstemmelse med forventningerne.

Kapitalberedskab

Koncernen har de nødvendige kapitalmæssige ressourcer til at gennemføre de planlagte aktiviteter.

Målsætninger og forventninger for kommende år

Fonden forventer et uændret aktivitetsniveau i den resterende del af 2010.

Fonden og koncernen regner med et positivt resultat for indeværende år.

REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabet for KFI erhvervsdrivende fond for perioden 1. januar – 30. april 2010 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovs bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra følgende:

- Investeringsejendomme er indregnet til regnskabsmæssig værdi primo året.
- Værdiregulering af renteswap reguleres over egenkapitalen.

Regnskabet er aflagt i DKK 1.000.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier.

- Der foreligger en forpligtende leje-/leasingaftale
- salgspris er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb. Herved fordeles kurstab og –gevinst over løbetiden.

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

Konsolideringspraksis

Regnskabet omfatter KFI erhvervsdrivende fond samt virksomheder, hvori fonden direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori fonden gennem aktiebesiddelser eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

REGNSKABSPRAKSIS

Konsolideringspraksis, fortsat

De regnskaber, der er anvendt til brug for koncernens regnskab, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens regnskab er udarbejdet på grundlag af regnskaber for fonden og dattervirksomheder som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Fondens kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med fondens andele af dattervirksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden) og under hensyntagen til indregningen af eventuelle omstrukturingshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb (goodwill) indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst 20 år. Resterende negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill og indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund for forskelsværdien, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventet ugunstig udvikling, indregnes i balancen et beløb svarende til handelsværdien af ikke-monetære aktiver, der efterfølgende indregnes i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid, dog maksimalt 20 år.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil et år efter anskaffelsestidspunktet.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwill'en relaterer sig til.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I fondens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat for perioden med fradrag af afskrivning på goodwill under posten "Resultat af dattervirksomheder".

I koncernens og fondens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat for perioden med fradrag af afskrivning på goodwill under posten "Resultat af associerede virksomheder".

I koncernens balance medregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af de associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter fondens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af andel af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg eller fradrag af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

I fondens balance medregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter fondens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af andel af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg eller fradrag af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, fortsat

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til DKK 0. Såfremt fonden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at afdække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges i moderregnskabet ved overskudsdisponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Positive og negative forskelsbeløb i forbindelse med erhvervelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres og behandles efter samme metoder som omtalt under konsolideringspraksis, dog således at eventuelle forskelsbeløb i fondens balance medregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Leasing

Koncernens leasingaktiviteter er at betragte som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Såfremt koncernens udenlandske dattervirksomheder er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske virksomheders egenkapital primo året samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske virksomheders resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter, fortsat

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser indregnes som periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Regnskabsperiodens skat, som består af periodens aktuelle skat og periodens udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til periodens resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. En eventuel andel af den resultatførte skat, der knytter sig til periodens ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til periodens ordinære resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som tilgodehavende, hvis der er betalt for meget i acontoskat, og som gældsforpligtelse, hvis der er betalt for lidt i acontoskat.

Den aktuelle skat beregnes med den for regnskabsperiodens gældende skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsoverdragelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultatet eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

I nettoomsætning indgår indtægt af følgende aktiviteter:

- Udlejning af fast ejendom
- Leasingvirksomhed
- Kautions- og finansieringsvirksomhed

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indgår udgifter til drift og vedligeholdelse samt driftsmæssige afskrivninger af:

- Ejendomme
- Leasingaktiver
- Kautionsforpligtelser og finansieringsomkostninger

samt hermed beslægtede omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursgevinster, resultat af finansielle instrumenter, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

REGNSKABSPRAKSIS

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver ekskl. investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostprisen reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|------------------------------|-------------|
| Ejendomme | 30 – 50 år. |
| Leasinginventar | 4 – 7 år. |
| Driftsmidler og inventar | 3 – 7 år. |
| Indretning af lejede lokaler | 1 – 5 år. |

Nyanskaffelser med en kostpris på under DKK 25.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Avance og tab ved løbende udskiftning af driftsmidler og inventar omkostningsføres under "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger", de øvrige poster omkostningsføres under "Driftsomkostninger".

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til købspris med tillæg af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme i balancen til dagsværdi. Ved opgørelsen af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes netto i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelser udover det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor det er muligt at opgøre genindvindingsværdien.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke generer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer og ikke børsnoterede værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen og ikke børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden.

For varer hvor kostprisen overstiger den forventede salgspris med fradrag af færdiggørelses- og salgsomkostninger, er der foretaget nedskrivning til denne lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af individuelle vurderinger af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskelle mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstab) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Lån der er bundet op på investeringsaktiver måles til dagsværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår, herunder reguleringer til dagsværdi for afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi. Dette udgør typisk forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år og reguleringer til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter med negativ dagsværdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som koncernresultatet reguleret for ikke konstante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og –udbetalinger, betalt vedrørende ekstraordinære poster og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

REGNSKABSPRAKSIS

Forklaring af nøgletal

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samledeaktiver}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samledeaktiver}}$$



Regnskab pr. 30. april 2010

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 30. APRIL

| | Note | Koncern | | Fond | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| Nettoomsætning | 1 | 144.055 | 147.715 | 0 | 0 |
| Driftsomkostninger | | 64.408 | 58.545 | 0 | 0 |
| Bruttoresultat | | 79.647 | 89.170 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | | 14.461 | 14.475 | 837 | 861 |
| Resultat af ordinær drift | | 65.186 | 74.695 | - 837 | - 861 |
| Andre driftsindtægter | | 283 | 210 | 192 | 190 |
| Andre driftsomkostninger | | 51 | 393 | 51 | 77 |
| Resultat før finansielle poster | | 65.418 | 74.512 | - 696 | - 748 |
| Resultat af dattervirksomheder | 2 | 2.147 | 0 | 75.311 | 41.072 |
| Resultat af associerede virksomheder | 3 | 8.879 | 1.762 | 0 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 4 | 43.161 | 16.965 | 7.592 | 6.561 |
| Andre finansielle omkostninger | 5 | 17.609 | 22.730 | 0 | 96 |
| Resultat før skat | | 101.996 | 70.510 | 82.207 | 46.789 |
| Selskabsskat | 6 | 18.857 | 25.251 | - 932 | 1.530 |
| Årets resultat | | 83.139 | 45.259 | 83.139 | 45.259 |
| Forslag til resultatfordeling | | | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | | | 82.186 | 41.072 |
| Overført resultat | | | | 953 | 4.187 |
| | | | | 83.139 | 45.259 |

BALANCE PR. 30. APRIL

| Aktiver | Note | Koncern | | Fond | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| Goodwill | | 76.459 | 84.343 | 0 | 0 |
| Immaterielle anlægsaktiver | 7 | 76.459 | 84.343 | 0 | 0 |
| Grunde og bygninger | | 10.345 | 10.345 | 10.345 | 10.345 |
| Investeringsejendomme | | 3.179.381 | 3.167.366 | 0 | 0 |
| Indretning af lejede lokaler | | 37.823 | 36.068 | 0 | 0 |
| Driftsmidler og inventar | | 209.825 | 220.627 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 8 | 3.437.374 | 3.434.406 | 10.345 | 10.345 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 9 | 13.506 | 0 | 2.593.717 | 2.544.676 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 10 | 643.037 | 644.409 | 0 | 0 |
| Deposita | | 15.020 | 15.320 | 0 | 0 |
| Værdipapirer og kapitalandele | 11 | 304.018 | 223.834 | 7.204 | 6.540 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 975.580 | 883.563 | 2.600.921 | 2.551.216 |
| Anlægsaktiver | | 4.489.414 | 4.402.312 | 2.611.266 | 2.561.561 |
| Debitorer | | 6.915 | 3.291 | 0 | 0 |
| Varebeholdninger | | 3.666 | 3.666 | 0 | 0 |
| Tilgodehavende hos dattervirksomheder | | 0 | 0 | 731.368 | 700.535 |
| Andre tilgodehavender | | 5.951 | 16.968 | 22 | 18 |
| Udskudt skatteaktiv | | 3.651 | 2.746 | 3.017 | 2.080 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 5.083 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | | 20.183 | 31.754 | 734.407 | 702.633 |
| Likvide beholdninger | | 334.376 | 265.928 | 223 | 210 |
| Omsætningsaktiver | | 354.559 | 297.682 | 734.630 | 702.843 |
| Aktiver | | 4.843.973 | 4.699.994 | 3.345.896 | 3.264.404 |

BALANCE PR. 30. APRIL

| | Note | Koncern | | Fond | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| Passiver | | | | | |
| Grundkapital | | 132.246 | 132.246 | 132.246 | 132.246 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 229.484 | 232.073 | 2.178.946 | 2.129.905 |
| Overført resultat | | 2.684.301 | 2.631.718 | 734.839 | 733.886 |
| Egenkapital | | 3.046.031 | 2.996.037 | 3.046.031 | 2.996.037 |
| Hensættelse til udskudt skat | 12 | 327.679 | 321.491 | 0 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 327.679 | 321.491 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 13 | 1.094.616 | 1.094.616 | 0 | 0 |
| Deposita | | 135.215 | 132.017 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 13 | 50.000 | 50.000 | 13.000 | 13.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 1.279.831 | 1.276.633 | 13.000 | 13.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 24.772 | 33.251 | 0 | 0 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 0 | 953 | 0 | 0 |
| Gæld til dattervirksomheder | | 0 | 0 | 286.200 | 255.074 |
| Selskabsskat | | 5.659 | 12.515 | 103 | 98 |
| Anden gæld | | 57.037 | 49.141 | 268 | 195 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 102.964 | 9.973 | 294 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 190.432 | 105.833 | 286.865 | 255.367 |
| Gældsforpligtelser | | 1.470.263 | 1.382.466 | 299.865 | 268.367 |
| Passiver | | 4.843.973 | 4.699.994 | 3.345.896 | 3.264.404 |

Sikkerhedsstillelser

14

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Grund- kapital | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------|---|----------------------|------------------|
| | DKK '000 | DKK '000 | DKK '000 | DKK '000 |
| Koncern | | | | |
| Egenkapital 1. januar 2010 | 132.246 | 232.073 | 2.631.718 | 2.996.037 |
| Dagsværdireguleringer, associerede virksomheder | 0 | - 2.212 | 0 | - 2.212 |
| Dagsværdireguleringer, swap | 0 | 0 | - 30.933 | - 30.933 |
| Årets resultat | 0 | - 377 | 83.516 | 83.139 |
| Egenkapital 30. april 2010 | 132.246 | 229.484 | 2.684.301 | 3.046.031 |
| Fond | | | | |
| Egenkapital 1. januar 2010 | 132.246 | 2.129.905 | 733.886 | 2.996.037 |
| Dagsværdireguleringer, dattervirksomheder | 0 | - 33.145 | 0 | - 33.145 |
| Årets resultat | 0 | 82.186 | 953 | 83.139 |
| Egenkapital 30. april 2010 | 132.246 | 2.178.946 | 734.839 | 3.046.031 |

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

1. JANUAR – 30. APRIL

| | Note | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
|--|------|------------------|------------------|
| Årets resultat | | 83.139 | 194.833 |
| Reguleringer | 15 | 7.780 | 94.955 |
| Ændring i driftskapital | 16 | 71.942 | - 36.530 |
| Pengestrøm fra drift før finansielle poster | | 162.861 | 253.258 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 8.251 | 12.788 |
| Renteudbetalinger og lignende | | - 17.609 | - 65.383 |
| Pengestrøm fra ordinær drift | | 153.503 | 200.663 |
| Betalt selskabsskat | | - 10.120 | - 16.897 |
| Pengestrøm fra driftsaktivitet | | 143.383 | 183.766 |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver | | 0 | - 14.842 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | - 22.793 | - 192.040 |
| Køb af værdipapirer og kapitalandele | | - 57.653 | - 244.705 |
| Salg af immaterielle anlægsaktiver | | 3.825 | 0 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 55 | 1.717 |
| Salg af værdipapirer og kapitalandele | | 5.206 | 114.680 |
| Pengestrøm fra investeringsaktivitet | | - 71.360 | - 335.190 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | - 8.479 | - 21.138 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | - 953 | - 16.566 |
| Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter | | 0 | 20.632 |
| Ændring i deposita | | 3.498 | 1 646 |
| Udlodning associerede virksomheder | | 2.359 | 12.039 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | -3.575 | - 3.387 |
| Ændring i likvider | | 68.448 | - 154.811 |
| Likvider 1. januar | | 265.928 | 423.012 |
| Tilgang selskaber | | 0 | - 2.273 |
| Likvider 31. december | | 334.376 | 265.928 |

NOTER TIL REGNSKABET

| Note | Koncern | | Fond | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| 1. Nettoomsætning | | | | |
| Udlejningsvirksomhed | 117.384 | 121.398 | 0 | 0 |
| Leasingvirksomhed | 23.415 | 22.356 | 0 | 0 |
| Andet | 3.256 | 3.961 | 0 | 0 |
| | 144.055 | 147.715 | 0 | 0 |
| Geografiske markeder | | | | |
| Danmark | 144.055 | 147.715 | 0 | 0 |
| | 144.055 | 147.715 | 0 | 0 |
| 2. Resultat af dattervirksomheder | | | | |
| Andel af overskud | 2.147 | 0 | 82.186 | 47.923 |
| Andel af underskud | 0 | 0 | 0 | - 6.851 |
| | 2.147 | 0 | 82.186 | 41.072 |
| Koncern interne driftstilskud | 0 | 0 | - 6.875 | 0 |
| | 2.147 | 0 | 75.311 | 41.072 |
| 3. Resultat af associerede virksomheder | | | | |
| Andel af overskud | 8.879 | 6.870 | 0 | 0 |
| Andel af underskud | 0 | - 5.108 | 0 | 0 |
| | 8.879 | 1.762 | 0 | 0 |
| 4. Andre finansielle indtægter | | | | |
| Rente af obligationer | 33 | 20 | 0 | 0 |
| Rente af pantebreve og gældsbreve | 7 | 59 | 0 | 0 |
| Aktieudbytter | 3.151 | 1.199 | 0 | 0 |
| Kursgevinst, aktier | 34.538 | 10.017 | 664 | 331 |
| Kursgevinst, obligationer | 372 | 53 | 0 | 0 |
| Kursgevinst, øvrige fordringer | 3.750 | 0 | 3.750 | 0 |
| Kreditinstitutter | 1.022 | 5.490 | 0 | 6.212 |
| Renteindtægter fra dattervirksomheder | 0 | 0 | 3.164 | 18 |
| Valutakursgevinster | 14 | 118 | 14 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 274 | 109 | 0 | 0 |
| | 43.161 | 16.965 | 7.592 | 6.561 |

NOTER TIL REGNSKABET

| Note | Koncern | | Fond | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| 5. Andre finansielle omkostninger | | | | |
| Realkreditinstitutter | 17.490 | 20.681 | 0 | 0 |
| Kreditinstitutter | 0 | 140 | 0 | 0 |
| Valutakurstab | 115 | 1.262 | 0 | 0 |
| Rentetillæg selskabsskat | 0 | 404 | 0 | 96 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 4 | 243 | 0 | 0 |
| | 17.609 | 22.730 | 0 | 96 |
| | | | | |
| 6. Selskabsskat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 13.575 | 19.117 | 5 | 1.530 |
| Årets udskudte skat | 5.282 | 5.317 | - 937 | 0 |
| Skat vedrørende tidligere år | 0 | 817 | 0 | 0 |
| | 18.857 | 25.251 | - 932 | 1.530 |
| | | | | |
| der fordeler sig således: | | | | |
| Skat af årets resultat | 18.857 | 24.434 | - 932 | 1.530 |
| Skat vedrørende tidligere år | 0 | 817 | 0 | 0 |
| | 18.857 | 25.251 | - 932 | 1.530 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | - 10.311 | 0 | 0 | 0 |
| | 8.546 | 25.251 | - 932 | 1.530 |

NOTER TIL REGNSKABET

Note

Koncern**7. Immaterielle anlægsaktiver****Goodwill**

DKK '000

Kostpris 1. januar

187.157

Periodens tilgang

0

Periodens afgang

- 3.825

Kostpris 30. april**183.332**

Af-/nedskrivninger 1. januar

102.814

Periodens af-/nedskrivninger

4.059

Af-/nedskrivninger 30. april**106.873****Regnskabsmæssig værdi 30. april****76.459**

Afskrives over

0 – 20 år.

Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:

2010
DKK '000

2009
DKK '000

Driftsomkostninger

4.059

3.113

Andre driftsomkostninger

0

0

4.059**3.113**

NOTER TIL REGNSKABET

| Note | Grunde og bygninger | Driftsmidler og inventar | Indretning af lejede lokaler |
|--|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Koncern | DKK '000 | DKK '000 | DKK '000 |
| 8. Materielle anlægsaktiver | | | |
| Kostpris 1. januar | 2.883.241 | 538.957 | 92.579 |
| Periodens tilgang | 12.158 | 6.221 | 4.414 |
| Periodens afgang | 0 | - 45 | 0 |
| Kostpris 30. april | 2.895.399 | 545.133 | 96.993 |
| Værdireguleringer 1. januar | 308.476 | 0 | 0 |
| Periodens værdiregulering | 0 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer årets afgang | 0 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 30. april | 308.476 | 0 | 0 |
| Afskrivninger 1. januar | 14.006 | 318.330 | 56.511 |
| Periodens afskrivninger | 143 | 17.173 | 2.659 |
| Afskrivninger årets afgang | 0 | - 15 | 0 |
| Afskrivninger 30. april | 14.149 | 335.488 | 59.170 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 3.189.726 | 209.645 | 37.823 |
| Afskrives over | 30 – 50 år. | 3 - 7 år. | 0 – 5 år. |

Koncernens ejendomme er værdiansat ud fra et forrentningskrav på 7 - 8,5%, ejerlejligheder til udlejning dog til fast kvm. pris.

| | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
|---|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger kan opdeles i følgende segmenter: | | |
| Investerings ejendomme | 3.179.381 | 3.167.366 |
| Domicil ejendom | 10.345 | 10.345 |
| | 3.189.726 | 3.177.711 |

Værdireguleringer og afskrivninger på materielle anlægsaktiver udgør:

| | | |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| Værdireguleringer | 0 | 0 |
| Afskrivninger | - 19.975 | - 14.954 |
| | - 19.975 | - 14.954 |

Posterne er omkostningsført således:

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Driftsomkostninger | - 19.891 | - 14.841 |
| Administrationsomkostninger | - 84 | - 113 |
| Andre driftsindtægter | 0 | 0 |
| | - 19.975 | - 14.954 |

NOTER TIL REGNSKABET

| Note | Grunde og bygninger DKK '000 |
|---|--|
| Fond 8. Materielle anlægsaktiver , fortsat | |
| Kostpris 1. januar | 10.345 |
| Periodens tilgang | 0 |
| Periodens afgang | 0 |
| Kostpris 30. april | 10.345 |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 |
| Periodens værdiregulering | 0 |
| Værdireguleringer periodens afgang | 0 |
| Værdireguleringer 30. april | 0 |
| Afskrivninger 1. januar | 0 |
| Periodens afskrivninger | 0 |
| Afskrivninger periodens afgang | 0 |
| Afskrivninger 30. april | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 10.345 |

NOTER TIL REGNSKABET

| Note | Koncern | | Fond | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| 9. Kapitalandele i dattervirksomheder | | | | |
| Kostpris 1. januar | 0 | 0 | 414.771 | 414.771 |
| Periodens tilgang | 12.432 | 0 | 0 | 0 |
| Periodens afgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris 30. april | 12.432 | 0 | 414.771 | 414.771 |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 | 0 | 2.129.905 | 1.937.632 |
| Valutakursregulering vedrørende udenlandske enheder | 0 | 0 | - 33.145 | - 647 |
| Periodens resultat | 2.147 | 0 | 82.186 | 192.920 |
| Udbytte/udlodning | - 1.073 | 0 | 0 | 0 |
| Opskrivninger 30. april | 1.074 | 0 | 2.178.946 | 2.129.905 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 13.506 | 0 | 2.593.717 | 2.544.676 |

Oplysninger om ej konsoliderede dattervirksomheder er udeladt, idet disse skønnes at være til skade for selskabet.

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således: (DKK'000)

| Navn | Hjemsted | i % | Selskabs- kapital | Egen- kapital | Periodens resultat | KFI fondens andel | |
|------------------------------|-----------|-----|----------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| | | | | | | Egen- kapital | Periodens resultat |
| A/S KFI-Holding | København | 100 | 278.400 | 1.392.370 | 51.135 | 1.392.370 | 51.135 |
| A/S Total-Invest/KFI | København | 100 | 250.000 | 889.717 | 25.555 | 889.717 | 25.555 |
| A/S KFI-Detail | København | 100 | 500 | 33.462 | 671 | 33.462 | 671 |
| ApS KFI-Figros | København | 100 | 125 | 228.153 | 1.495 | 228.153 | 1.495 |
| ApS KFI-Slesvig | København | 100 | 1.200 | 50.015 | 3.330 | 50.015 | 3.330 |
| | | | | | | 2.593.717 | 82.186 |
| Koncerninterne driftstilskud | | | | | | | - 6.875 |
| | | | | | | 2.593.717 | 75.311 |

NOTER TIL REGNSKABET

| Note | Koncern | |
|---|------------------|------------------|
| | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| 10. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 422.666 | 290.055 |
| Periodens tilgang | 0 | 134.318 |
| Periodens afgang | - 8.039 | - 1.707 |
| Kostpris 30. april | 414.627 | 422.666 |
| Opskrivninger 1. januar | 221.743 | 189.398 |
| Andel af periodens resultat | 8.879 | 42.671 |
| Dagsværdireguleringer | - 2.212 | 4 |
| Udlodning | 0 | - 10.330 |
| Opskrivninger 30. april | 228.410 | 221.743 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 643.037 | 644.409 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således: (DKK'000)

| Navn | Hjemsted | Ejer andel | Selskabskapital | Egenkapital | Årets resultat |
|----------------------|----------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Dagrofa a/s | Brøndby | 44,6% | 100.000 | 1.207.233 | 55.736 |
| K/S Danske Immobilen | Morsø | 35,0% | EUR 20.000 | 242.384 | 25.627 |
| Danske Immobilen ApS | Morsø | 35,0% | 125 | 124 | 2 |

Selskabet har udeladt oplysninger om besiddelser i visse af de associerede virksomheder, idet oplysningerne vurderes at kunne være til skade for øvrige selskabsdeltagere.

NOTER TIL REGNSKABET

| Note | Koncern | | Fond | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| 11. Værdipapirer og kapitalandele | | | | |
| Kostpris 1. januar | 287.426 | 318.868 | 5.479 | 5.465 |
| Årets tilgang | 51.974 | 110.387 | 0 | 40.662 |
| Årets afgang | - 5.201 | - 141.829 | 0 | - 40.648 |
| Kostpris 30. april | 334.199 | 287.426 | 5.479 | 5.479 |
| Værdireguleringer 1. januar | - 63.592 | - 124.736 | 1.061 | - 579 |
| Årets værdireguleringer | 33.411 | 61.144 | 664 | 1.640 |
| Opskrivninger 30. april | - 30.181 | - 63.592 | 1.725 | 1.061 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 304.018 | 223.834 | 7.204 | 6.540 |
| Kursværdien af børsnoterede danske og udenlandske værdipapirer andrager | 233.630 | 179.287 | 6.274 | 5.558 |
| 12. Hensættelse til udskudt skat | | | | |
| Immaterielle anlægsaktiver | 3.875 | 2.649 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 335.616 | 330.219 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | - 2.562 | - 2.068 | 0 | 0 |
| Gældsforpligtelser | - 9.250 | - 9.309 | 0 | 0 |
| | 327.679 | 321.491 | 0 | 0 |
| 13. Gældsforpligtelser | | | | |
| Gældsforpligtelser vedrørende gæld til realkredit- og kreditinstitutter samt anden langfristet gæld forfalder efter nedenstående orden: | | | | |
| Indenfor 1 år | 24.772 | 33.251 | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 197.162 | 197.162 | 13.000 | 13.000 |
| Efter 5 år | 947.454 | 947.454 | 0 | 0 |
| | 1.169.388 | 1.177.867 | 13.000 | 13.000 |

NOTER TIL REGNSKABET

| Note | Koncern | | Fond | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| 14. Sikkerhedsstillelser | | | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 2.834.674 | 2.822.516 | 0 | 0 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens øvrige kreditinstitutter: | | | | |
| Værdipapirer og kapitalandele | 412 | 412 | 0 | 0 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for udlejer: | | | | |
| Deposita | 15.020 | 15.320 | 0 | 0 |

NOTER TIL PENGESTRØMSOPGØRELSEN

| Note | Koncern | |
|---|------------------|------------------|
| | 2010 DKK '000 | 2009 DKK '000 |
| 15. Pengestrømsopgørelse – reguleringer | | |
| Andre finansielle indtægter | - 43.161 | - 28.128 |
| Andre finansielle omkostninger | 17.609 | 33.893 |
| Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver | 24.745 | 18.067 |
| Avance ved afhændelse af anlægsaktiver | 756 | 0 |
| Resultat af datter- og associerede virksomheder | - 11.026 | - 1.762 |
| Skat af årets resultat | 18.857 | 25.251 |
| | 7.780 | 47.321 |
| 16. Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital | | |
| Ændring i tilgodehavender | 12.476 | - 4.143 |
| Ændring i kortfristede gældsforpligtelser i øvrigt | 59.466 | 26.439 |
| | 71.942 | 22.296 |