



INTERNT REGNSKAB FOR PERIODEN
1. JANUAR – 31. AUGUST 2009
(37. 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 – 31. august	15
Balance 31. august	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse for koncernen 1. januar – 31. august.....	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

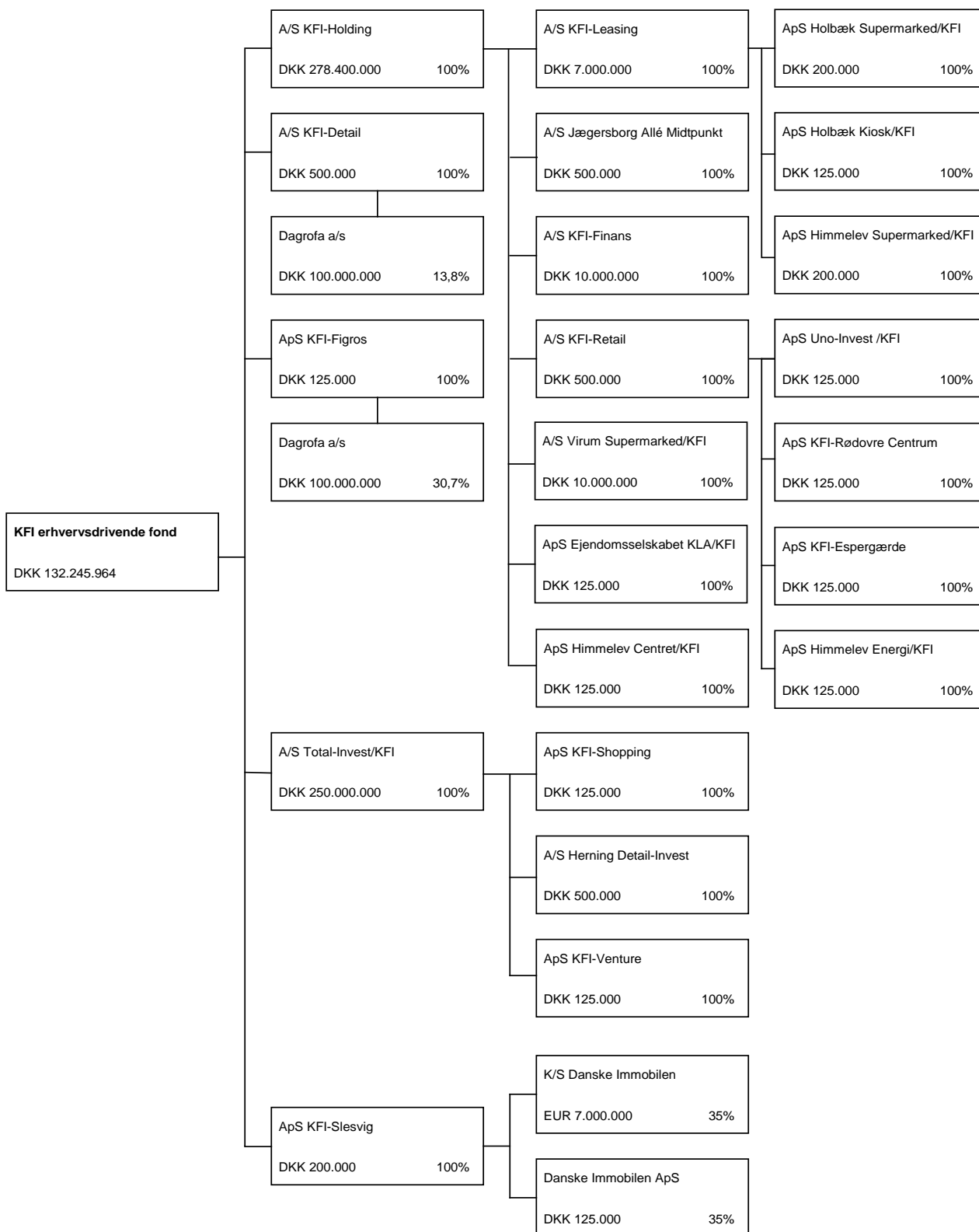
Direktion

Marcus Choleva

Revision

PricewaterhouseCoopers
Strandvejen 44
2900 Hellerup

KONCERNOVERSIGT PR. 31. AUGUST 2009



* Der er i diagrammet udeladt enkelte besiddelser i mindre dattervirksomheder samt i associerede virksomheder hvor det vurderes, at kunne være til skade for de øvrige selskabsdeltagere.

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

	2008	2007	2006	2005	2004
Hovedtal	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Nettoomsætning	401	379	367	359	368
Resultat før finansielle poster	300	356	209	269	249
Årets resultat	2	438	272	296	285
Balance:					
Balancesum	4.525	4.625	4.349	3.914	3.642
Egenkapital	2.802	2.803	2.363	2.089	1.793
Finansiell udvikling:					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	212	221	212	188	162
- investeringsaktivitet	118	179	- 602	41	- 106
heraf investering i materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 240	74	- 67	39	- 1
- finansieringsaktivitet	- 206	- 118	137	- 70	5
Årets forskydning i likvider	123	282	- 253	158	61
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	74,8	93,9	56,9	74,9	67,7
Afkastningsgrad	6,6	7,7	4,8	6,9	6,8
Soliditetsgrad	61,9	60,6	54,3	53,4	49,2

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.

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 2009.

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

REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabet for KFI erhvervsdrivende fond for perioden 1. januar – 31. august 2009 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra investeringsejendomme der er indregnet til regnskabsmæssig værdi primo året.

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 finansiel 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 finansiel 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

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 gælds metode 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.

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.

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.

REGNSKABSPRAKSIS

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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for perioden opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, 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

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

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

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



Regnskab pr. 31. august 2009

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. AUGUST

	Note	Koncern		Fond	
		2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
Nettoomsætning	1	295.826	261.955	1	1
Driftsomkostninger		120.055	93.597	0	0
Bruttoresultat		175.771	168.358	1	1
Administrationsomkostninger		23.255	21.712	2.093	1.872
Resultat af ordinær drift		152.516	146.646	- 2.092	- 1.871
Andre driftsindtægter		515	57.392	379	312
Andre driftsomkostninger		531	1.749	133	273
Resultat før finansielle poster		152.500	202.289	- 1.846	- 1.832
Resultat af dattervirksomheder	2	0	0	140.276	47.544
Resultat af associerede virksomheder	3	30.715	44.410	0	0
Andre finansielle indtægter	4	47.959	- 1.734	12.963	16.540
Andre finansielle omkostninger	5	43.881	144.867	0	7.387
Resultat før skat		187.293	100.098	151.393	54.865
Selskabsskat	6	35.911	47.247	11	2.014
Resultat		151.382	52.851	151.382	52.851
Forslag til resultatfordeling					
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				149.776	53.829
Overført resultat				1.606	- 978
				151.382	52.851

BALANCE PR. 31. AUGUST

Aktiver	Note	Koncern		Fond	
		2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
Goodwill		91.421	80.716	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	91.421	80.716	0	0
Grunde og bygninger		10.345	10.345	10.345	10.345
Investeringsejendomme		3.118.401	3.091.287	0	0
Indretning af lejede lokaler		38.630	33.100	0	0
Driftsmidler og inventar		191.923	160.056	0	0
Materielle anlægsaktiver	8	3.359.299	3.294.788	10.345	10.345
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	2.501.962	2.352.403
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	637.731	479.453	0	0
Deposita		14.948	14.052	0	0
Værdipapirer og kapitalandele	11	213.540	194.100	6.111	4.886
Finansielle anlægsaktiver		866.219	687.605	2.508.073	2.357.289
Anlægsaktiver		4.316.939	4.063.109	2.518.418	2.367.634
Debitorer		11.825	2.731	0	0
Varebeholdninger		0	734	0	0
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	731.957	681.916
Andre tilgodehavender		14.694	26.953	17	19
Udskudt skatteaktiv		3.061	3.161	2.080	2.080
Periodeafgrænsningsposter		5.000	5.000	0	0
Tilgodehavender		34.580	38.579	734.054	684.015
Likvide beholdninger		344.831	423.012	231	134
Omsætningsaktiver		379.411	461.591	734.285	684.149
Aktiver		4.696.350	4.524.700	3.252.703	3.051.783

BALANCE PR. 31. AUGUST

	Note	Koncern		Fond	
		2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
Passiver					
Grundkapital		132.246	132.246	132.246	132.246
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		216.398	189.398	2.087.191	1.937.632
Overført resultat		<u>2.604.372</u>	<u>2.480.207</u>	<u>733.579</u>	<u>731.973</u>
Egenkapital		<u>2.953.016</u>	<u>2.801.851</u>	<u>2.953.016</u>	<u>2.801.851</u>
Hensættelse til udskudt skat	12	<u>315.151</u>	<u>302.876</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>315.151</u>	<u>302.876</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.126.082	1.104.827	0	0
Deposita		132.590	129.102	0	0
Anden gæld		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>13.000</u>	<u>13.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	13	<u>1.308.672</u>	<u>1.283.929</u>	<u>13.000</u>	<u>13.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.274	22.274	0	0
Gæld til kreditinstitutter		0	15.305	0	0
Gæld til dattervirksomheder		0	0	286.177	236.359
Selskabsskat		15.686	366	377	365
Anden gæld		68.310	96.404	133	208
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.241</u>	<u>1.695</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>119.511</u>	<u>136.044</u>	<u>286.687</u>	<u>236.932</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.428.183</u>	<u>1.419.973</u>	<u>299.687</u>	<u>249.932</u>
Passiver		<u>4.696.350</u>	<u>4.524.700</u>	<u>3.252.703</u>	<u>3.051.783</u>

Sikkerhedsstillelser

14

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Grund- kapital <u>DKK '000</u>	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver <u>DKK '000</u>	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode <u>DKK '000</u>	Overført resultat <u>DKK '000</u>
Koncern				
Egenkapital 1. januar 2009	132.246	0	189.398	2.480.207
Dagsværdireguleringer associerede virksomheder	0	0	- 217	0
Periodens resultat	0	0	27.217	124.165
Egenkapital 31. august 2009	132.246	0	216.398	2.604.372
 Fond				
Egenkapital 1. januar 2009	132.246	0	1.937.632	731.973
Dagsværdireguleringer dattervirksomheder	0	0	- 217	0
Periodens resultat	0	0	149.776	1.606
Egenkapital 31. august 2009	132.246	0	2.087.191	733.579

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

1. JANUAR – 31. AUGUST

	Note	2009 DKK '000	2008 DKK '000
Periodens resultat		151.382	2.147
Reguleringer	15	42.181	260.003
Ændring i driftskapital	16	- 1.575	7.836
Pengestrøm fra drift før finansielle poster		191.988	269.986
Renteindbetalinger og lignende		11.240	68.153
Renteudbetalinger og lignende		- 41.658	- 65.612
Pengestrøm fra ordinær drift		161.570	272.527
Betalt selskabsskat		- 9.189	- 60.500
Pengestrøm fra driftsaktivitet		152.381	212.027
Køb af immaterielle anlægsaktiver		- 19.466	- 101.198
Køb af materielle anlægsaktiver		- 97.533	- 275.088
Køb af værdipapirer og kapitalandele		- 183.152	- 165.971
Salg af materielle anlægsaktiver		720	136.180
Salg af værdipapirer og kapitalandele		66.050	523.639
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		- 233.381	117.562
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		- 10.377	- 38.962
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		- 16.566	- 316.995
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		20.632	131.505
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter		0	0
Ændring i deposita		2.591	7.651
Udlodning associerede virksomheder		6.539	10.493
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		2.819	- 206.308
Ændring i likvider		- 78.181	123.281
Likvider 1. januar		423.012	289.562
Tilgang selskaber		0	10.169
Likvider 31. august		344.831	423.012

NOTER TIL REGNSKABET

Note	Koncern		Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
1. Nettoomsætning				
Udlejningsvirksomhed	241.904	223.284	0	0
Leasingvirksomhed	45.247	35.616	0	0
Andet	8.675	3.055	1	1
	295.826	261.955	1	1
Geografiske markeder				
Danmark	295.826	261.955	1	1
	295.826	261.955	1	1
2. Resultat af dattervirksomheder				
Andel af overskud	0	0	149.776	103.736
Andel af underskud	0	0	0	- 49.906
	0	0	149.776	53.830
Koncern interne driftstilskud	0	0	- 9.500	- 6.286
	0	0	140.276	47.544
3. Resultat af associerede virksomheder				
Andel af overskud	30.715	44.410	0	0
Andel af underskud	0	0	0	0
	30.715	44.410	0	0
4. Andre finansielle indtægter				
Rente af obligationer	30	0	0	0
Rente af pantebreve og gældsbreve	59	0	0	0
Aktieudbytter	2.800	47.841	101	810
Avance, aktier	- 17.501	- 70.742	985	0
Avance, obligationer	- 11.163	5.781	0	1.220
Kreditinstitutter	8.058	12.877	0	0
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	10.643	14.510
Valutakursgevinster	10	1.454	9	0
Øvrige finansielle indtægter	283	442	0	0
Dagsværdireguleringer:				
Værdipapirer og kapitalandele	65.383	0	1.225	0
Realkreditlån	0	613	0	0
	47.959	- 1.734	12.963	16.540

NOTER TIL REGNSKABET

Note	Koncern		Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
5. Andre finansielle omkostninger				
Realkreditinstitutter	40.818	33.137	0	0
Kreditinstitutter	419	7.690	0	0
Tab obligationer	0	0	0	0
Valutakurstab	1.262	0	0	0
Rentetillæg selskabsskat	962	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	420	271	0	0
Dagsværdireguleringer: Værdipapirer og kapitalandele	0	103.769	0	7.387
	43.881	144.867	0	7.387
6. Selskabsskat				
Periodens aktuelle skat	22.462	52.446	11	2.227
Periodens udskudte skat	12.343	- 5.199	0	- 213
Skat vedrørende tidligere år	1.106	0	0	0
	35.911	47.247	11	2.014
der fordeler sig således:				
Skat af periodens resultat	34.805	47.247	11	2.014
Skat vedrørende tidligere år	1.106	0	0	0
	35.911	47.247	11	2.014

NOTER TIL REGNSKABET

Note

Koncern**7. Immaterielle anlægsaktiver**

Kostpris 1. januar

Periodens tilgang

Periodens afgang

Kostpris 31. august

Af-/nedskrivninger 1. januar

Periodens af-/nedskrivninger

Tilbageførte afskrivninger på periodens afgang

Af-/nedskrivninger 31. august**Regnskabsmæssig værdi 31. august**

Afskrives over

Goodwill

DKK '000

174.065

19.466

0

193.531

93.349

8.761

0

102.110**91.421**

0 – 20 år.

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

Driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger

2009
DKK '000

8.761

0

8.761

2008
DKK '000

4.502

0

4.502

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	2.812.608	431.799	86.256
Periodens tilgang	27.400	62.224	7.909
Periodens afgang	0	- 680	0
Kostpris 31. august	2.840.008	493.343	94.165
Værdireguleringer 1. januar	302.601	0	0
Periodens værdiregulering	0	0	0
Værdireguleringer vedr. periodens afgang	0	0	0
Værdireguleringer 31. august	302.601	0	0
Afskrivninger 1. januar	13.577	271.743	53.156
Periodens afskrivninger	286	29.677	2.379
Afskrivninger vedrørende periodens afgang	0	0	0
Afskrivninger 31. august	13.863	301.420	55.535
Regnskabsmæssig værdi 31. august	3.128.746	191.923	38.630
Afskrives over	30 – 50 år.	3 - 7 år.	0 – 5 år.

Koncernens ejendomme er værdiansat ud fra et forrentningskrav på 7 - 8,5%.

Grunde og bygninger kan opdeles i følgende segmenter:	2009 DKK '000	2008 DKK '000
Investeringsejendomme	3.118.401	3.091.287
Domicil ejendom	10.345	10.345
	3.128.746	3.101.632

Værdireguleringer og afskrivninger på materielle anlægsaktiver udgør:

Værdireguleringer	0	0
Afskrivninger	- 32.342	- 22.442
	- 32.342	- 22.442

Posterne er omkostningsført således:

Driftsomkostninger	- 32.115	- 22.164
Administrationsomkostninger	- 227	- 278
Andre driftsindtægter	0	0
	- 32.342	- 22.442

NOTER TIL REGNSKABET

Note

Fond

8. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Kostpris 1. januar

Periodens tilgang

Periodens afgang

Kostpris 31. august

Værdireguleringer 1. januar

Periodens værdiregulering

Værdireguleringer vedr. periodens afgang

Værdireguleringer 31. august

Afskrivninger 1. januar

Periodens afskrivninger

Afskrivninger vedrørende periodens afgang

Afskrivninger 31. august

Regnskabsmæssig værdi 31. august

Grunde og bygninger

DKK '000

10.345

0

0

10.345

0

0

0

0

0

0

0

0

10.345

NOTER TIL REGNSKABET

Note	Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000
9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	414.771	414.771
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	0	0
Kostpris 31. august	414.771	414.771
Opskrivninger 1. januar	1.937.632	1.931.370
Valutakursregulering vedrørende udenlandske enheder	- 217	- 3.455
Periodens resultat	149.776	9.717
Opskrivninger 31. august	2.087.191	1.937.632
Regnskabsmæssig værdi 31. august	2.501.962	2.352.403

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således: (DKK'000)

Navn	Hjemsted	i %	Selskabs- kapital	Egen- kapital	Periodens resultat	KFI fonden's andel	
						Egen- kapital	Periodens resultat
A/S KFI-Holding	København	100	278.400	1.328.929	85.218	1.328.929	85.218
A/S Total-Invest/KFI	København	100	250.000	867.579	40.660	867.579	40.660
A/S KFI-Detail	København	100	500	29.791	2.001	29.791	2.001
ApS KFI-Figros	København	100	125	219.990	4.454	219.990	4.454
ApS KFI-Slesvig	København	100	1.200	55.673	17.443	55.673	17.443
						2.501.962	149.776
Koncern interne driftstilskud							- 9.500
						2.501.962	140.276

NOTER TIL REGNSKABET

Note	Koncern	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000
10. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	290.055	289.888
Periodens tilgang	134.319	167
Periodens afgang	- 3.041	0
Kostpris 31. august	421.333	290.055
Opskrivninger 1. januar	189.398	165.314
Andel af periodens resultat	30.715	38.493
Dagsværdireguleringer	- 217	- 3.916
Udlodning	- 3.498	- 10.493
Opskrivninger 31. august	216.398	189.398
Regnskabsmæssig værdi 31. august	637.731	479.453

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

Navn	Hjemsted	Ejer andel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Dagrofa a/s	Brøndby	44,6%	100.000	856.106	- 38.801
K/S Danske Immobilen	Morsø	35,0%	EUR 20.000	218.515	28.320
Danske Immobilen ApS	Morsø	35,0%	125	43	0

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

De oplyste regnskabstal for Dagrofa a/s og Danske Immobilen er fra selskabernes årsrapport 2008.

NOTER TIL REGNSKABET

Note	Koncern		Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
11. Værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar	318.836	844.221	5.465	19.070
Periodens tilgang	7.365	65.766	0	0
Periodens afgang	- 53.308	- 591.151	0	- 13.605
Kostpris 31. august	272.893	318.836	5.465	5.465
Værdireguleringer 1. januar	- 124.736	70.621	- 579	11.476
Periodens værdireguleringer	65.383	- 195.357	1.225	- 12.055
Opskrivninger 31. august	- 59.353	- 124.736	646	- 579
Regnskabsmæssig værdi 31. august	213.540	194.100	6.111	4.886
Kursværdien af børsnoterede danske og udenlandske værdipapirer andrager	179.553	151.532	5.129	3.904
12. Hensættelse til udskudt skat				
Immaterielle anlægsaktiver	2.080	1.757	0	0
Materielle anlægsaktiver	325.070	313.824	0	0
Finansielle anlægsaktiver	- 750	- 1.889	0	0
Tilgodehavender	- 1.936	- 1.652	0	0
Gældsforpligtelser	- 9.313	- 9.164	0	0
	315.151	302.876	0	0
13. Gældsforpligtelser				
Gældsforpligtelser vedrørende gæld til realkredit- og kreditinstitutter samt anden langfristet gæld forfalder efter nedenstående orden:				
Indenfor 1 år	11.274	37.579	0	0
Mellem 1 og 5 år	151.592	154.256	13.000	13.000
Efter 5 år	1.024.490	1.000.571	0	0
	1.187.356	1.192.406	13.000	13.000

NOTER TIL REGNSKABET

Note	Koncern		Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
14. Sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.775.566	2.754.476	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens øvrige kreditinstitutter:				
Værdipapirer og kapitalandele	0	8.611	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for udlejer:				
Deposita	14.948	14.052	0	0

NOTER TIL PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Note	Koncern	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000
15. Pengestrømsopgørelse – reguleringer		
Andre finansielle indtægter	- 47.959	- 84.464
Andre finansielle omkostninger	43.881	338.626
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	41.103	96.394
Værdiregulering anlægsaktiver	0	- 83.708
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	- 40	- 50.671
Andel af associerede virksomheders resultat	- 30.715	- 38.493
Skat af periodens resultat	35.911	82.319
	42.181	260.003
 16. Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	4.205	1.684
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser i øvrigt	- 5.780	6.152
	- 1.575	7.836