



INTERNT REGNSKAB FOR PERIODEN  
1. JANUAR – 31. AUGUST 2011  
(39. regnskabsår)

Svanemøllevej 16, 2100 København Ø

CVR nr. 61232028

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	1
Koncernoversigt .....	2
Hoved- og nøgletal for koncernen .....	3
Beretning .....	4
<b>Regnskab</b>	
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](mailto:KFI@KFI.dk)

Hjemmeside: [www.KFI.dk](http://www.KFI.dk)

CVR Nr. 61 23 20 28

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Frits Rasmussen, formand  
Torben Kaad Friis  
Peter Hansen  
Lisbeth Dalgaard

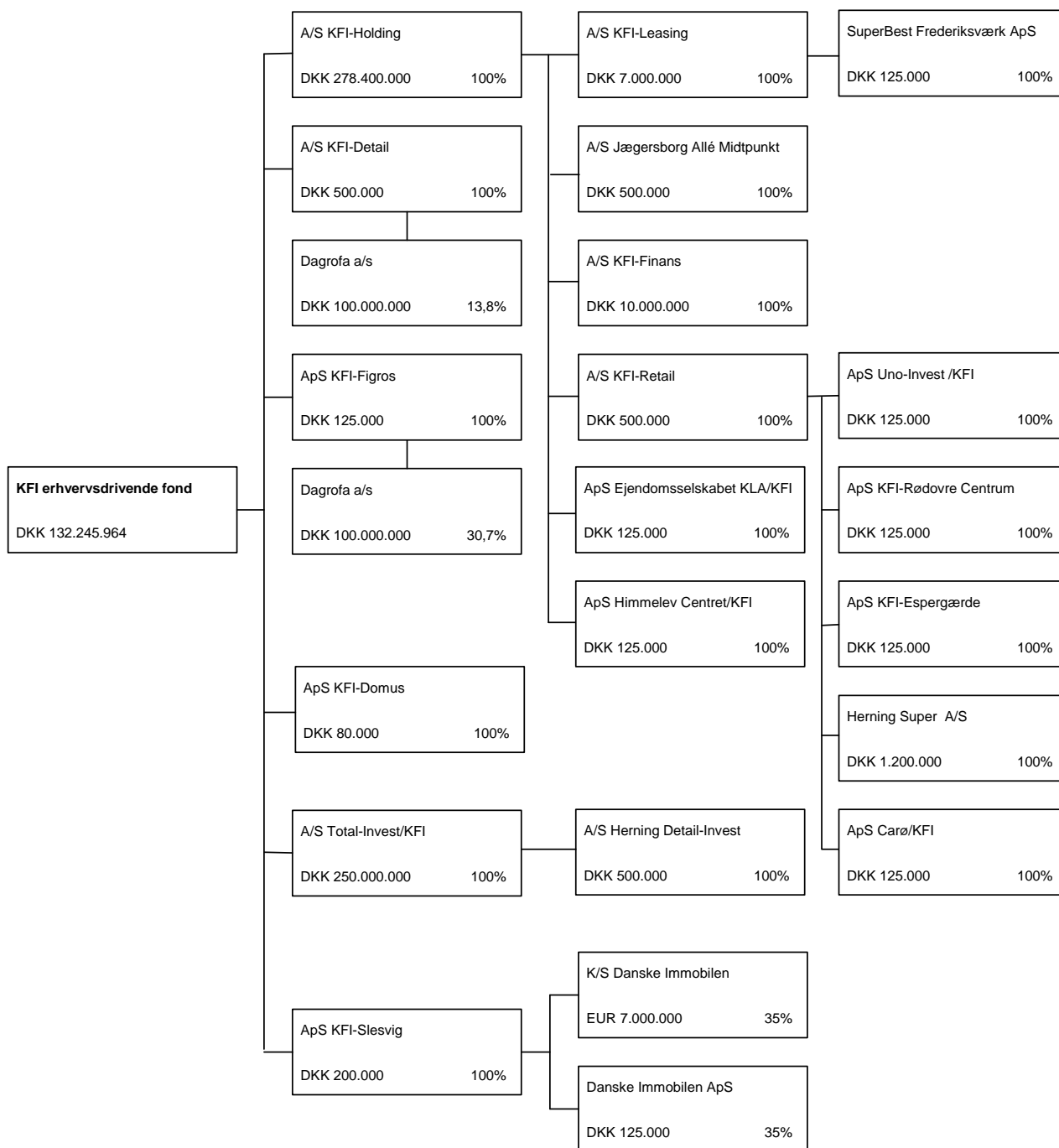
**Direktion**

Marcus Choleva

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## KONCERNOVERSIGT PR. 31. AUGUST 2011



## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>Hovedtal</b>	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.	DKK mio.
Nettoomsætning	424	438	401	379	367
Resultat før finansielle poster	119	222	300	356	209
Årets resultat	132	195	2	438	272
Balance:					
Balancesum	4.791	4.700	4.525	4.625	4.349
Egenkapital	3.107	2.996	2.802	2.803	2.363
Finansiell udvikling:					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	143	184	212	221	212
- investeringsaktivitet	- 272	- 335	118	179	- 602
heraf investering i materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 187	- 205	- 240	74	- 67
- finansieringsaktivitet	- 30	- 3	- 206	- 118	137
Årets forskydning i likvider	- 160	- 155	123	282	- 253
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	28,1	50,7	74,8	93,9	56,9
Afkastningsgrad	2,5	4,7	6,6	7,7	4,8
Soliditetsgrad	64,9	63,7	61,9	60,6	54,3

## 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 2011.

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

## REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabet for KFI erhvervsdrivende fond for perioden 1. januar – 31. august 2011 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

- Investeringsejendomme er indregnet til regnskabsmæssig værdi primo året.
- Gæld til realkreditinstituttet 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 årsrapporten 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.

## REGNSKABSPRAKSIS

### Konsolideringspraksis, fortsat

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.

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 året 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 året 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

### 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

Periodens 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 poster 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 året 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.

## 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.

## REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.

## REGNSKABSPRAKSIS

### Nedskrivning af anlægsaktiver, fortsat

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.

### 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.

### 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

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

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

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



Regnskab pr. 31. august 2011

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. AUGUST

	Note	Koncern		Fond	
		2011 DKK '000	2010 DKK '000	2011 DKK '000	2010 DKK '000
Nettoomsætning	1	278.818	282.229	1	1
Driftsomkostninger		135.150	135.645	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>143.668</b>	<b>146.584</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Administrationsomkostninger		23.861	23.025	1.938	1.873
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>119.807</b>	<b>123.559</b>	<b>- 1.937</b>	<b>- 1.872</b>
Andre driftsindtægter		12.164	620	387	383
Andre driftsomkostninger		1.272	218	163	131
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>130.699</b>	<b>123.961</b>	<b>- 1.713</b>	<b>- 1.620</b>
Resultat af dattervirksomheder	2	0	2.290	80.024	127.731
Resultat af associerede virksomheder	3	15.327	26.625	0	0
Andre finansielle indtægter	4	10.379	43.755	7.898	10.593
Andre finansielle omkostninger	5	51.794	32.207	779	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>104.611</b>	<b>164.424</b>	<b>85.430</b>	<b>136.704</b>
Selskabsskat	6	19.181	26.788	0	- 932
<b>Periodens resultat</b>		<b>85.430</b>	<b>137.636</b>	<b>85.430</b>	<b>137.636</b>
<b>Resultatfordeling</b>					
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				85.404	136.681
Overført resultat				26	955
				<b>85.430</b>	<b>137.636</b>

## BALANCE PR. 31. AUGUST

Aktiver	Note	Koncern		Fond	
		2011 DKK '000	2010 DKK '000	2011 DKK '000	2010 DKK '000
Goodwill		70.033	74.192	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>70.033</b>	<b>74.192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger		10.345	10.345	10.345	10.345
Projektejendomme		94.544	94.507	0	0
Investeringsjendomme		3.178.332	3.148.774	0	0
Indretning af lejede lokaler		49.413	55.156	0	0
Driftsmidler og inventar		201.453	204.637	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>3.534.087</b>	<b>3.513.419</b>	<b>10.345</b>	<b>10.345</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	2.741.088	2.654.839
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	676.541	664.156	0	0
Deposita		16.942	17.581	0	0
Værdipapirer og kapitalandele	11	438.503	365.123	7.595	8.369
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.131.986</b>	<b>1.046.860</b>	<b>2.748.683</b>	<b>2.663.208</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.736.106</b>	<b>4.634.471</b>	<b>2.759.028</b>	<b>2.673.553</b>
Debitorer		5.742	4.682	0	0
Varebeholdninger		7.966	7.966	0	0
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	445.665	444.820
Andre tilgodehavender		22.886	29.622	9	3
Selskabsskat/udskudt skatteaktiv		3.789	3.864	3.250	3.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.383</b>	<b>46.134</b>	<b>448.924</b>	<b>448.073</b>
Likvide beholdninger		91.363	110.514	120	111
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>131.746</b>	<b>156.648</b>	<b>449.044</b>	<b>448.184</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.867.852</b>	<b>4.791.119</b>	<b>3.208.072</b>	<b>3.121.737</b>

## BALANCE PR. 31. AUGUST

	Note	Koncern		Fond	
		2011 DKK '000	2010 DKK '000	2011 DKK '000	2010 DKK '000
<b>Passiver</b>					
Grundkapital		132.246	132.246	132.246	132.246
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		254.111	244.749	2.325.689	2.239.430
Overført resultat		2.807.421	2.730.498	735.843	735.817
<b>Egenkapital</b>		<b>3.193.778</b>	<b>3.107.493</b>	<b>3.193.778</b>	<b>3.107.493</b>
Hensættelse til udskudt skat	12	315.555	314.316	0	0
Hensættelse til tab på kapitalinteresser		7.803	4.771	548	558
Andre hensatte forpligtelser	13	18.517	25.862	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>341.875</b>	<b>344.949</b>	<b>548</b>	<b>558</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14	1.066.396	1.067.682	0	0
Deposita		128.077	127.997	0	0
Anden gæld	14	50.000	50.000	13.000	13.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.244.473</b>	<b>1.245.679</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.143	34.233	0	0
Gæld til kreditinstitutter		0	319	0	0
Selskabsskat		940	6.242	479	479
Anden gæld		50.715	51.552	219	207
Periodeafgrænsningsposter		19.928	652	48	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>87.726</b>	<b>92.998</b>	<b>746</b>	<b>686</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.332.199</b>	<b>1.338.677</b>	<b>13.746</b>	<b>13.686</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.867.852</b>	<b>4.791.119</b>	<b>3.208.072</b>	<b>3.121.737</b>

Sikkerhedsstillelser

15

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Grund- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
<b>Koncern</b>				
Egenkapital 1. januar 2011	132.246	244.749	2.730.498	3.107.493
Dagsværdireguleringer, associerede virksomheder	0	855	0	855
Periodens resultat	0	8.507	76.923	85.430
<b>Egenkapital 31. august 2011</b>	<b>132.246</b>	<b>254.111</b>	<b>2.807.421</b>	<b>3.193.778</b>
 <b>Fond</b>				
Egenkapital 1. januar 2011	132.246	2.239.430	735.817	3.107.493
Dagsværdireguleringer, dattervirksomheder	0	855	0	855
Periodens resultat	0	85.404	26	85.430
<b>Egenkapital 31. august 2011</b>	<b>132.246</b>	<b>2.325.689</b>	<b>735.843</b>	<b>3.193.778</b>

## PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

### 1. JANUAR – 31. AUGUST

	Note	2011 DKK '000	2010 DKK '000
Periodens resultat		85.430	132.224
Reguleringer	16	102.821	142.114
Ændring i driftskapital	17	16.757	- 16.726
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>		<b>205.008</b>	<b>257.612</b>
Renteindbetalinger og lignende		10.378	9.182
Renteudbetalinger og lignende		- 16.652	- 103.286
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>		<b>198.734</b>	<b>163.508</b>
Betalt selskabsskat		- 23.469	- 20.714
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>175.265</b>	<b>142.794</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		- 5.800	0
Køb af materielle anlægsaktiver		- 75.903	- 193.895
Køb af værdipapirer og kapitalandele		- 163.945	- 110.451
Salg af materielle anlægsaktiver		10.429	6.994
Salg af værdipapirer og kapitalandele		52.957	25.066
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		<b>- 182.262</b>	<b>- 272.286</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		- 19.375	- 34.254
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		- 319	- 634
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		0	8.040
Ændring i deposita		720	- 5.523
Udlodning associerede virksomheder		6.820	2.456
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>- 12.154</b>	<b>- 29.915</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>- 19.151</b>	<b>- 159.407</b>
Likvider 1. januar		110.514	265.928
Tilgang selskaber		0	3.993
<b>Likvider 31. august</b>		<b>91.363</b>	<b>110.514</b>

## NOTER TIL REGNSKABET

Note	Koncern		Fond	
	2011 DKK '000	2010 DKK '000	2011 DKK '000	2010 DKK '000
<b>1. Nettoomsætning</b>				
Udlejningsvirksomhed	228.818	230.694	0	0
Leasingvirksomhed	44.020	45.073	0	0
Andet	5.980	6.462	1	1
	<b>278.818</b>	<b>282.229</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Geografiske markeder</b>				
Danmark	278.818	282.229	1	1
	<b>278.818</b>	<b>282.229</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2. Resultat af dattervirksomheder</b>				
Andel af overskud	0	2.290	85.471	136.681
Andel af underskud	0	0	- 67	0
	0	2.290	85.404	136.681
Koncern interne driftstilskud	0	0	- 5.380	- 8.950
	<b>0</b>	<b>2.290</b>	<b>80.024</b>	<b>127.731</b>
<b>3. Resultat af associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud	18.349	26.625	0	0
Andel af underskud	- 3.022	0	0	0
	<b>15.327</b>	<b>26.625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>				
Rente af obligationer	4.718	269	0	0
Rente af pantebreve og gældsbreve	77	13	0	0
Aktieudbytter	3.838	4.243	113	94
Kursgevinst, aktier	0	31.460	0	365
Kursgevinst, obligationer	0	1.333	0	0
Kursgevinst, øvrige fordringer	0	3.750	0	3.750
Kursgevinst, realkreditlån	0	440	0	0
Kreditinstitutter	1.214	1.759	0	0
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	7.785	6.364
Valutakursgevinster	0	20	0	20
Øvrige finansielle indtægter	532	468	0	0
	<b>10.379</b>	<b>43.755</b>	<b>7.898</b>	<b>10.593</b>

## NOTER TIL REGNSKABET

Note	Koncern		Fond	
	2011 DKK '000	2010 DKK '000	2011 DKK '000	2010 DKK '000
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>				
Realkreditinstitutter	16.046	31.989	0	0
Kurstab, aktier	27.228	0	774	0
Kurstab, obligationer	6.877	0	0	0
Valutakurstab	1.216	98	5	0
Rentetillæg selskabsskat	320	3	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	107	117	0	0
	<b>51.794</b>	<b>32.207</b>	<b>779</b>	<b>0</b>
 <b>6. Selskabsskat</b>				
Periodens aktuelle skat	17.868	6	0	5
Periodens udskudte skat	1.313	- 29.237	0	- 937
	<b>19.181</b>	<b>- 29.231</b>	<b>0</b>	<b>- 932</b>
der fordeler sig således:				
Skat af periodens resultat	19.181	26.788	0	- 932
	<b>19.181</b>	<b>26.788</b>	<b>0</b>	<b>- 932</b>
Skat af egenkapitalbevægelser	0	- 56.019	0	0
	<b>19.181</b>	<b>- 29.231</b>	<b>0</b>	<b>- 932</b>

## NOTER TIL REGNSKABET

Note

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

DKK '000

Kostpris 1. januar

190.832

Periodens tilgang

5.800

Periodens afgang

- 7.905

**Kostpris 31. august****188.727**

Af-/nedskrivninger 1. januar

116.640

Periodens af-/nedskrivninger

9.259

Afskrivninger periodens afgang

- 7.205

**Af-/nedskrivninger 31. august****118.694****Regnskabsmæssig værdi 31. august****70.033**

Afskrives over

0 – 20 år.

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

2011  
DKK '000

2010  
DKK '000

Driftsomkostninger

9.259

8.118

Andre driftsindtægter

0

0

**9.259****8.118**

## NOTER TIL REGNSKABET

Note	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Driftsmidler og inventar</b>	<b>Indretning af lejede lokaler</b>
<b>Koncern</b>	DKK '000	DKK '000	DKK '000
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 1. januar	3.009.482	565.608	110.411
Periodens tilgang	38.682	34.523	2.698
Periodens afgang	- 12.266	- 13.189	- 1.731
<b>Kostpris 31. august</b>	<b>3.035.898</b>	<b>586.942</b>	<b>111.378</b>
Værdireguleringer 1. januar	258.579	0	0
Periodens værdiregulering afgang	3.465	0	0
<b>Værdireguleringer 31. august</b>	<b>262.044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar	14.435	360.971	55.255
Periodens afskrivninger	286	37.121	8.441
Afskrivninger periodens afgang	0	- 12.603	- 1.731
<b>Afskrivninger 31. august</b>	<b>14.721</b>	<b>385.489</b>	<b>61.965</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b>3.283.221</b>	<b>201.453</b>	<b>49.413</b>
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.

	2011 DKK '000	2010 DKK '000
Grunde og bygninger kan opdeles i følgende segmenter:		
Investerings ejendomme	3.178.332	3.148.774
Projektejendomme	94.544	94.507
Domicil ejendom	10.345	10.345
	<b>3.283.221</b>	<b>3.253.626</b>

Værdireguleringer og afskrivninger på materielle anlægsaktiver udgør:

Værdireguleringer	0	0
Afskrivninger	- 45.848	- 41.420
	<b>- 45.848</b>	<b>- 41.420</b>

Posterne er omkostningsført således:

Driftsomkostninger	- 45.753	- 41.302
Administrationsomkostninger	- 95	- 118
Andre driftsindtægter	0	0
	<b>- 45.848</b>	<b>- 41.420</b>

## NOTER TIL REGNSKABET

Note

**Fond**

8. **Materielle anlægsaktiver**, fortsat

Kostpris 1. januar

10.345

**Kostpris 31. august**

**10.345**

Værdireguleringer 1. januar

0

**Værdireguleringer 31. august**

**0**

Afskrivninger 1. januar

0

**Afskrivninger 31. august**

**0**

**Regnskabsmæssig værdi 31. august**

**10.345**

**Grunde og bygninger**

DKK '000

## NOTER TIL REGNSKABET

Note	<b>Fond</b>	
	2011 DKK '000	2010 DKK '000
<b>9. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	414.851	414.771
Periodens tilgang	0	80
Periodens afgang	0	0
<b>Kostpris 31. august</b>	<b>414.851</b>	<b>414.851</b>
Opskrivninger 1. januar	2.239.430	2.129.905
Dagsværdireguleringer	855	- 3.198
Indløsning minoritetsandele i associerede virksomheder	0	- 17.570
Periodens resultat	85.404	130.293
<b>Opskrivninger 31. august</b>	<b>2.325.689</b>	<b>2.239.430</b>
Hensættelse til tab	548	558
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b>2.741.088</b>	<b>2.654.839</b>

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	1.436.890	42.701	1.436.890	42.701
A/S Total-Invest/KFI	København	100	250.000	964.894	34.190	964.894	34.190
A/S KFI-Detail	København	100	500	40.035	- 67	40.035	- 67
ApS KFI-Figros	København	100	125	244.765	1.882	244.765	1.882
ApS KFI-Slesvig	København	100	1.200	54.504	6.688	54.504	6.688
ApS KFI-Domus	København	100	80	- 548	10	- 548	10
						<b>2.740.540</b>	<b>85.404</b>
Hensat til tab						548	
Koncerninterne driftstilskud							- 5.380
						<b>2.741.088</b>	<b>80.024</b>

## NOTER TIL REGNSKABET

Note	<b>Koncern</b>	
	2011 DKK '000	2010 DKK '000
<b>10. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	414.627	422.666
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	0	- 8.039
<b>Kostpris 31. august</b>	<b>414.627</b>	<b>414.627</b>
Opskrivninger 1. januar	244.749	221.743
Andel af periodens resultat	15.327	46.420
Dagsværdireguleringer	855	- 3.388
Indløsning minoritetsandele	0	- 17.570
Udlodning	- 6.820	- 2.456
<b>Opskrivninger 31. august</b>	<b>254.111</b>	<b>244.749</b>
Hensættelse til tab	7.803	4.780
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b>676.541</b>	<b>664.156</b>

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

Navn	Hjemsted	Ejer andel	Selskabskapital	2010 Egenkapital	2010 Årets resultat
Dagrofa a/s	Brøndby	44,6 %	100.000	1.252.934	91.314
K/S Danske Immobilen	Morsø	35,0 %	EUR 20.000	245.692	24.201
Danske Immobilen ApS	Morsø	35,0 %	125	126	0

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	
	2011 DKK '000	2010 DKK '000	2011 DKK '000	2010 DKK '000
<b>11. Værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. januar	370.078	287.426	5.825	5.479
Periodens tilgang	163.945	110.680	0	346
Periodens afgang	- 50.684	- 28.028	0	0
<b>Kostpris 31. august</b>	<b>483.339</b>	<b>370.078</b>	<b>5.825</b>	<b>5.825</b>
Værdireguleringer 1. januar	- 4.955	- 63.592	2.544	1.061
Periodens værdireguleringer	- 39.881	58.637	- 774	1.483
<b>Opskrivninger 31. august</b>	<b>- 44.836</b>	<b>- 4.955</b>	<b>1.770</b>	<b>2.544</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b>438.503</b>	<b>365.123</b>	<b>7.595</b>	<b>8.369</b>
Kursværdien af børsnoterede danske og udenlandske værdipapirer andrager	374.144	286.213	6.613	7.387
<b>12. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Immaterielle anlægsaktiver	2.274	2.662	0	0
Materielle anlægsaktiver	330.009	327.910	0	0
Tilgodehavender	- 7.478	- 7.006	0	0
Gældsforpligtelser	- 9.250	- 9.250	0	0
	<b>315.555</b>	<b>314.316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Andre hensatte forpligtelser forventes at forfalde efter nedenstående orden:				
Indenfor 1 år	3.447	12.707	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.070	13.155	0	0
Efter 5 år	0	0	0	0
	<b>18.517</b>	<b>25.862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Gældsforpligtelser</b>				
Gældsforpligtelser vedrørende gæld til realkredit- og kreditinstitutter samt anden langfristet gæld forfalder efter nedenstående orden:				
Indenfor 1 år	16.143	34.233	0	0
Mellem 1 og 5 år	199.786	200.103	13.000	13.000
Efter 5 år	916.610	917.579	0	0
	<b>1.132.539</b>	<b>1.151.915</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>

## NOTER TIL REGNSKABET

Note	Koncern		Fond	
	2011 DKK '000	2010 DKK '000	2011 DKK '000	2010 DKK '000
<b>15. Sikkerhedsstillelser</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.811.602	2.781.758	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens øvrige kreditinstitutter:				
Værdipapirer og kapitalandele	412	407	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for udlejer:				
Deposita	16.942	17.581	0	0

## NOTER TIL PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Note	<b>Koncern</b>	
	2011 DKK '000	2010 DKK '000
<b>16. Pengestrømsopgørelse – reguleringer</b>		
Andre finansielle indtægter	- 10.379	- 77.431
Andre finansielle omkostninger	51.794	103.945
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	57.893	106.604
Værdiregulering anlægsaktiver	0	49.699
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	- 341	- 1.435
Resultat af associerede virksomheder	- 15.327	- 46.420
Skat af periodens resultat	19.181	7.152
	<b>102.821</b>	<b>142.114</b>
 <b>17. Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	5.662	- 11.728
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser i øvrigt	11.095	- 4.998
	<b>16.757</b>	<b>- 16.726</b>