

 KFI erhvervsdrivende fond

ÅRSRAPPORT FOR 2009  
(37. regnskabsår)

Svanemøllevej 16, 2100 København Ø

CVR nr. 61232028

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors påtegning .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Koncernoversigt .....	5
Hoved- og nøgletal for koncernen .....	6
Beretning .....	7
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december .....	18
Balance 31. december .....	19
Egenkapitalopgørelse .....	21
Pengestrømsopgørelse for koncernen 1. januar – 31. december.....	22
Noter til årsrapporten .....	23
Noter til pengestrømsopgørelsen .....	33

# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 for KFI erhvervsdrivende fond.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderfondens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af koncernens og moderfondens aktiviteter og koncernens pengestrømme.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2010

## Direktion

Marcus Choleva

## Bestyrelse

Simon Sørensen  
Formand

Frits Rasmussen  
Næstformand

Peter Hansen

Paul F. Nönnecke

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til bestyrelsen i KFI erhvervsdrivende fond

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KFI erhvervsdrivende fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for koncernen såvel som for moderfonden samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Ledelsesberetningen, der ikke er omfattet af revisionen, aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ansvar omfatter endvidere valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et koncernregnskab og årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderfondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af koncernens og moderfondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtagelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 18. marts 2010

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Mikael Sørensen  
statsaut. revisor

## 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**

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

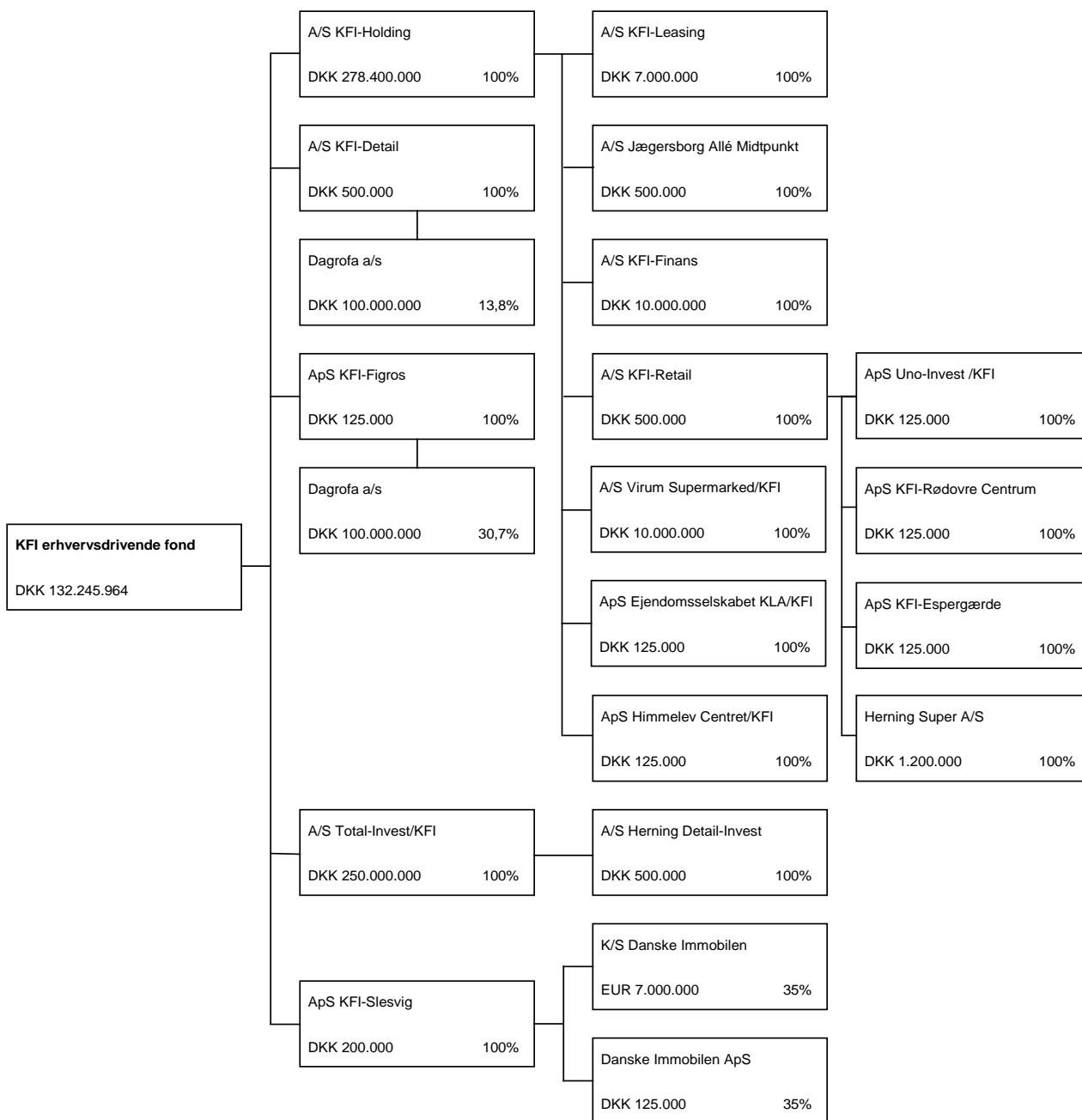
**Direktion**

Marcus Choleva

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## KONCERNOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2009



## 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
<b>Hovedtal</b>	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
<b>Nøgletal i %</b>					
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 inventar af enhver art.

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

### Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har i året haft en stigning i den kontraktmæssige omsætning på 9,4%, hvilket har resulteret i en fremgang i bruttoresultatet på 2,9%.

Koncernens resultat er positivt påvirket med TDKK 38.201 som følge af opskrivninger og realiserede avancer på værdipapirer og kapitalandele, hvor resultatet for 2008 var negativt påvirket med TDKK 262.586 som følge af udsving i værdipapirer og kapitalandele.

Koncernens og fondens udvikling i den ordinære drift har i 2009 været i overensstemmelse med forventningerne og betragtes som tilfredsstillende.

### Kapitalberedskab

Koncernen har i året fortsat nedbringelsen af sin rentebærende gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter.

Koncernen har et betydeligt kapitalberedskab og de nødvendige kapitalressourcer til at gennemføre alle planlagte aktiviteter.

### Renterisici

Koncernen har i året indgået finansielle kontrakter til afdækning af renterisici på variabelt forrentet realkreditlån.

### Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Virksomheden har ikke nogen politik for samfundsansvar.

### Efterfølgende begivenheder

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

### Målsætninger og forventninger for kommende år

Fondens ledelse forventer et for fonden og koncernen uændret aktivitetsniveau samt fortsat styrkelse af det likvide kapitalberedskab.

Fonden og koncernen regner med et lavere ordinært resultat for indeværende år.

## REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KFI erhvervsdrivende fond for 2009 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten 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

Årsrapporten 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 årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens årsrapport 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 årsrapport 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 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

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

I nettoomsætning indgår indtægt af følgende aktiviteter:

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

## REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.

## REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver, fortsat

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.

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.

## REGNSKABSPRAKSIS

### 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

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

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

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



Årsregnskab pr. 31. december 2009

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	Koncern		Fond	
		2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
Nettoomsætning	1	438.362	400.826	2	2
Driftsomkostninger		189.716	159.107	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>248.646</b>	<b>241.719</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Administrationsomkostninger		27.643	30.789	2.437	2.441
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>221.003</b>	<b>210.930</b>	<b>- 2.435</b>	<b>- 2.439</b>
Andre driftsindtægter		6.203	145.779	569	563
Andre driftsomkostninger		5.552	56.574	184	392
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>221.654</b>	<b>300.135</b>	<b>- 2.050</b>	<b>- 2.268</b>
Resultat af dattervirksomheder	2	0	0	180.020	- 12.083
Resultat af associerede virksomheder	3	42.671	38.493	0	0
Andre finansielle indtægter	4	51.661	72.780	16.961	24.315
Andre finansielle omkostninger	5	74.546	326.942	6	7.668
<b>Resultat før skat</b>		<b>241.440</b>	<b>84.466</b>	<b>194.925</b>	<b>2.296</b>
Selskabsskat	6	46.607	82.319	92	149
<b>Årets resultat</b>		<b>194.833</b>	<b>2.147</b>	<b>194.833</b>	<b>2.147</b>
 <b>Forslag til resultatfordeling</b>					
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				192.920	9.717
Overført resultat				1.913	- 7.570
				<b>194.833</b>	<b>2.147</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Aktiver	Note	Koncern		Fond	
		2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
Goodwill		84.343	80.716	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	7	<b>84.343</b>	<b>80.716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger		10.345	10.345	10.345	10.345
Investeringsejendomme		3.167.366	3.091.287	0	0
Indretning af lejede lokaler		36.068	33.100	0	0
Driftsmidler og inventar		220.627	160.056	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>3.434.406</b>	<b>3.294.788</b>	<b>10.345</b>	<b>10.345</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	2.544.676	2.352.403
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	644.409	479.453	0	0
Deposita		15.320	14.052	0	0
Værdipapirer og kapitalandele	11	223.834	194.100	6.540	4.886
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>883.563</b>	<b>687.605</b>	<b>2.551.216</b>	<b>2.357.289</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.402.312</b>	<b>4.063.109</b>	<b>2.561.561</b>	<b>2.367.634</b>
Debitorer		3.291	2.731	0	0
Varebeholdninger		3.666	734	0	0
Tilgodehavende hos dattervirksomheder		0	0	700.535	681.916
Andre tilgodehavender		16.968	26.953	18	19
Udskudt skatteaktiv		2.746	3.161	2.080	2.080
Periodeafgrænsningsposter		5.083	5.000	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.754</b>	<b>38.579</b>	<b>702.633</b>	<b>684.015</b>
Likvide beholdninger		265.928	423.012	210	134
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>297.682</b>	<b>461.591</b>	<b>702.843</b>	<b>684.149</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.699.994</b>	<b>4.524.700</b>	<b>3.264.404</b>	<b>3.051.783</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	Koncern		Fond	
		2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
<b>Passiver</b>					
Grundkapital		132.246	132.246	132.246	132.246
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		232.073	189.398	2.129.905	1.937.632
Overført resultat		<u>2.631.718</u>	<u>2.480.207</u>	<u>733.886</u>	<u>731.973</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.996.037</u></b>	<b><u>2.801.851</u></b>	<b><u>2.996.037</u></b>	<b><u>2.801.851</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	12	<u>321.491</u>	<u>302.876</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>321.491</u></b>	<b><u>302.876</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	13	1.094.616	1.104.827	0	0
Deposita		132.017	129.102	0	0
Anden gæld	13	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>13.000</u>	<u>13.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.276.633</u></b>	<b><u>1.283.929</u></b>	<b><u>13.000</u></b>	<b><u>13.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.251	22.274	0	0
Gæld til kreditinstitutter		953	15.305	0	0
Gæld til dattervirksomheder		0	0	255.074	236.359
Selskabsskat		12.515	366	98	365
Anden gæld		49.141	96.404	195	208
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.973</u>	<u>1.695</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>105.833</u></b>	<b><u>136.044</u></b>	<b><u>255.367</u></b>	<b><u>236.932</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.382.466</u></b>	<b><u>1.419.973</u></b>	<b><u>268.367</u></b>	<b><u>249.932</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.699.994</u></b>	<b><u>4.524.700</u></b>	<b><u>3.264.404</u></b>	<b><u>3.051.783</u></b>
Sikkerhedsstillelser	14				
Medarbejderforhold	15				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Honorar generalforsamlingsvalgt revisor	17				
Nærtstående parter	18				

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Grund- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
<b>Koncern</b>				
Egenkapital 1. januar 2009	132.246	189.398	2.480.207	2.801.851
Dagsværdireguleringer associerede virksomheder	0	4	- 651	- 647
Årets resultat	0	42.671	152.162	194.833
<b>Egenkapital 31. december 2009</b>	<b>132.246</b>	<b>232.073</b>	<b>2.631.718</b>	<b>2.996.037</b>
 <b>Fond</b>				
Egenkapital 1. januar 2009	132.246	1.937.632	731.973	2.801.851
Dagsværdireguleringer dattervirksomheder	0	- 647	0	- 647
Årets resultat	0	192.920	1.913	194.833
<b>Egenkapital 31. december 2009</b>	<b>132.246</b>	<b>2.129.905</b>	<b>733.886</b>	<b>2.996.037</b>

## PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

### 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2009 DKK '000	2008 DKK '000
Årets resultat		194.833	2.147
Reguleringer	19	94.955	260.003
Ændring i driftskapital	20	- 36.530	7.836
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>		<b>253.258</b>	<b>269.986</b>
Renteindbetalinger og lignende		12.788	68.153
Renteudbetalinger og lignende		- 65.383	- 65.612
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>		<b>200.663</b>	<b>272.527</b>
Betalt selskabsskat		- 16.897	- 60.500
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>183.766</b>	<b>212.027</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		- 14.842	- 101.198
Køb af materielle anlægsaktiver		- 192.040	- 275.088
Køb af værdipapirer og kapitalandele		- 244.705	- 165.971
Salg af materielle anlægsaktiver		1.717	136.180
Salg af værdipapirer og kapitalandele		114.680	523.639
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		<b>- 335.190</b>	<b>117.562</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		- 21.138	- 38.962
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		- 16.566	- 316.995
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		20.632	131.505
Ændring i deposita		1.646	7.651
Udlodning associerede virksomheder		12.039	10.493
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>- 3.387</b>	<b>- 206.308</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>- 154.811</b>	<b>123.281</b>
Likvider 1. januar		423.012	289.562
Tilgang selskaber		- 2.273	10.169
<b>Likvider 31. december</b>		<b>265.928</b>	<b>423.012</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncern		Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
<b>1. Nettoomsætning</b>				
Udlejningsvirksomhed	357.920	338.517	0	0
Leasingvirksomhed	68.708	55.728	0	0
Andet	11.734	6.581	2	2
	<b>438.362</b>	<b>400.826</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Geografiske markeder</b>				
Danmark	438.362	400.826	2	2
	<b>438.362</b>	<b>400.826</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>2. Resultat af dattervirksomheder</b>				
Andel af overskud	0	0	192.920	119.013
Andel af underskud	0	0	0	- 109.296
	0	0	192.920	9.717
Koncern interne driftstilskud	0	0	- 12.900	- 21.800
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>180.020</b>	<b>- 12.083</b>
<b>3. Resultat af associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud	42.671	38.660	0	0
Andel af underskud	0	- 167	0	0
	<b>42.671</b>	<b>38.493</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>				
Rente af obligationer	5	35	0	0
Rente af pantebreve og gældsbreve	59	35	0	0
Aktieudbytter	2.810	48.172	101	810
Kursgevinst, aktier	38.147	0	2.624	0
Kursgevinst, obligationer	54	0	0	0
Kreditinstitutter	9.676	19.417	1	6
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	0	14.227	23.499
Valutakursgevinster	8	4.579	7	0
Øvrige finansielle indtægter	271	513	1	0
Dagsværdireguleringer: Realkreditlån	631	29	0	0
	<b>51.661</b>	<b>72.780</b>	<b>16.961</b>	<b>24.315</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncern		Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>				
Realkreditinstitutter	62.536	50.970	0	0
Kreditinstitutter	261	8.771	0	0
Kurstab, aktier	0	259.097	0	7.629
Kurstab, obligationer	0	490	0	0
Kurstab, gældsbreve	0	2.999	0	0
Kurstab realkreditlån	0	41	0	0
Valutakurstab	1.904	43	0	17
Renteswap	8.796	0	0	0
Rentetilæg selskabsskat	724	22	6	22
Øvrige finansielle omkostninger	325	224	0	0
Dagsværdireguleringer: Realkreditlån	0	4.285	0	0
	<b>74.546</b>	<b>326.942</b>	<b>6</b>	<b>7.668</b>
 <b>6. Selskabsskat</b>				
Årets aktuelle skat	27.417	57.942	92	362
Årets udskudte skat	16.664	24.252	0	- 213
Skat vedrørende tidligere år	3.177	125	0	0
	<b>47.258</b>	<b>82.319</b>	<b>92</b>	<b>149</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	43.430	82.194	92	149
Skat vedrørende tidligere år	3.177	125	0	0
	<b>46.607</b>	<b>82.319</b>	<b>92</b>	<b>149</b>
Skat af egenkapitalbevægelser	651	0	0	0
	<b>47.258</b>	<b>82.319</b>	<b>92</b>	<b>149</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

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

DKK '000

Kostpris 1. januar

174.065

Årets tilgang

14.842

Årets afgang

- 1.750

**Kostpris 31. december****187.157**

Af-/nedskrivninger 1. januar

93.349

Årets af-/nedskrivninger

10.458

Afskrivninger årets afgang

- 993

**Af-/nedskrivninger 31. december****102.814****Regnskabsmæssig værdi 31. december****84.343**

Afskrives over

0 – 20 år.

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

Driftsomkostninger

2009  
DKK '000

10.458

Andre driftsomkostninger

0

2008  
DKK '000

7.532

53.324

**10.458****60.856**

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Driftsmidler og inventar</b>	<b>Indretning af lejede lokaler</b>
	DKK '000	DKK '000	DKK '000
<b>Koncern</b>			
<b>8. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 31. december	2.812.608	431.799	86.256
Tilkøbte selskaber	0	1.175	0
Kostpris 1. januar	2.812.608	432.974	86.256
Årets tilgang	76.058	107.756	8.226
Årets afgang	- 5.425	- 1.773	- 1.903
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.883.241</b>	<b>538.957</b>	<b>92.579</b>
Værdireguleringer 1. januar	302.601	0	0
Årets værdiregulering	5.465	0	0
Værdireguleringer årets afgang	410	0	0
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>308.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 31. december	13.577	271.743	53.156
Tilkøbte selskaber	0	118	0
Afskrivninger 1. januar	13.577	271.861	53.156
Årets afskrivninger	429	46.565	5.258
Afskrivninger årets afgang	0	- 96	- 1.903
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>14.006</b>	<b>318.330</b>	<b>56.511</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.177.711</b>	<b>220.627</b>	<b>36.068</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.

	2009 DKK '000	2008 DKK '000
Grunde og bygninger kan opdeles i følgende segmenter:		
Investerings ejendomme	3.167.366	3.091.287
Domicil ejendom	10.345	10.345
	<b>3.177.711</b>	<b>3.101.632</b>

Værdireguleringer og afskrivninger på materielle anlægsaktiver udgør:

	2009	2008
Værdireguleringer	5.465	83.708
Afskrivninger	- 52.252	- 35.599
	<b>- 46.787</b>	<b>48.109</b>

Posterne er omkostningsført således:

	2009	2008
Driftsomkostninger	- 51.912	- 35.185
Administrationsomkostninger	- 340	- 414
Andre driftsindtægter	5.465	83.708
	<b>- 46.787</b>	<b>48.109</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note

### Fond

#### 8. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Kostpris 1. januar

Årets tilgang

Årets afgang

#### Kostpris 31. december

Værdireguleringer 1. januar

Årets værdiregulering

Værdireguleringer årets afgang

#### Værdireguleringer 31. december

Afskrivninger 1. januar

Årets afskrivninger

Afskrivninger årets afgang

#### Afskrivninger 31. december

#### Regnskabsmæssig værdi 31. december

### Grunde og bygninger

DKK '000

10.345

0

0

---

**10.345**

0

0

0

---

**0**

0

0

0

---

**0**


---

**10.345**

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	<b>Fond</b>	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000
<b>9. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	414.771	414.771
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>414.771</b>	<b>414.771</b>
Opskrivninger 1. januar	1.937.632	1.931.370
Valutakursregulering vedrørende udenlandske enheder	- 647	- 3.455
Årets resultat	192.920	9.717
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>2.129.905</b>	<b>1.937.632</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.544.676</b>	<b>2.352.403</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således: (DKK'000)

Navn	Hjemsted	i %	Selskabs- kapital	Egen- kapital	Årets resultat	KFI fonden's andel	
						Egen- kapital	Årets resultat
A/S KFI-Holding	København	100	278.400	1.362.889	117.225	1.362.889	117.225
A/S Total-Invest/KFI	København	100	250.000	873.441	46.521	873.441	46.521
A/S KFI-Detail	København	100	500	33.479	6.423	33.479	6.423
ApS KFI-Figros	København	100	125	228.189	14.286	228.189	14.286
ApS KFI-Slesvig	København	100	1.200	46.678	8.465	46.678	8.465
						<b>2.544.676</b>	<b>192.920</b>
Koncerninterne driftstilskud						0	- 12.900
						<b>2.544.676</b>	<b>180.020</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	<b>Koncern</b>	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000
<b>10. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	290.055	289.888
Årets tilgang	134.318	167
Årets afgang	- 1.707	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>422.666</b>	<b>290.055</b>
Opskrivninger 1. januar	189.398	165.314
Andel af årets resultat	42.671	38.493
Dagsværdireguleringer	4	- 3.916
Udlodning	- 10.330	- 10.493
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>221.743</b>	<b>189.398</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>644.409</b>	<b>479.453</b>

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 Immobilien	Morsø	35,0%	EUR 20.000	242.384	25.627
Danske Immobilien 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 ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncern		Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
<b>11. Værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 31. december	318.836	844.221	5.465	19.070
Tilkøbte selskaber	32	0	0	0
	318.868	844.221	5.465	19.070
Kostpris 1. januar	110.387	65.766	40.662	0
Årets tilgang	- 141.829	- 591.151	- 40.648	- 13.605
Årets afgang	<b>287.426</b>	<b>318.836</b>	<b>5.479</b>	<b>5.465</b>
<b>Kostpris 31. december</b>				
Værdireguleringer 1. januar	- 124.736	70.621	- 579	11.476
Årets værdireguleringer	61.144	- 195.357	1.640	- 12.055
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>- 63.592</b>	<b>- 124.736</b>	<b>1.061</b>	<b>- 579</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>223.834</b>	<b>194.100</b>	<b>6.540</b>	<b>4.886</b>
Kursværdien af børsnoterede danske og udenlandske værdipapirer andrager	179.287	151.532	5.558	3.904
<b>12. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Immaterielle anlægsaktiver	2.649	1.757	0	0
Materielle anlægsaktiver	330.219	313.824	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	- 1.889	0	0
Tilgodehavender	- 2.068	- 1.652	0	0
Gældsforpligtelser	- 9.309	- 9.164	0	0
	<b>321.491</b>	<b>302.876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13. Gældsforpligtelser</b>				
Gældsforpligtelser vedrørende gæld til realkredit- og kreditinstitutter samt anden langfristet gæld forfalder efter nedenstående orden:				
Indenfor 1 år	33.251	37.579	0	0
Mellem 1 og 5 år	197.162	154.256	13.000	13.000
Efter 5 år	947.454	1.000.571	0	0
	<b>1.177.867</b>	<b>1.192.406</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncern		Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
<b>14. Sikkerhedsstillelser</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.822.516	2.594.476	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens øvrige kreditinstitutter:				
Værdipapirer og kapitalandele	412	8.611	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for udlejer:				
Deposita	15.320	14.052	0	0
<b>15. Medarbejderforhold</b>				
Lønninger og gager	20.266	24.377	1.844	1.838
Pensioner	207	212	0	0
Andre udgifter til social sikring	137	126	0	0
	<u>20.610</u>	<u>24.715</u>	<u>1.844</u>	<u>1.838</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Vederlag til bestyrelsen/direktionen andrager	<u>11.200</u>	<u>15.503</u>	<u>1.844</u>	<u>1.836</u>
<b>16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
Fonden har afgivet kautioner og garantier for tredje mands forpligtelser. De samlede kautioner og garantier udgør på balancedagen	197.800	163.904	100	100
Selskabet deltager som kommanditist i et kommanditselskab, hvorpå resthæftelse på balancedagen andrager	54.845	0	0	0
Lejeforpligtelser i uopsigelighedsperioden	105.107	119.056	0	0
Rejste krav mod koncernens selskaber	4.000	0	0	0

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

Note	Koncern		Fond	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000	2009 DKK '000	2008 DKK '000
<b>17. Honorar til generalforsamlings- valgt revisor</b>				
Lovpligtig revision	796	1.076	87	92
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	68	0	0	0
Andre ydelser	365	148	0	0
	<b>1.229</b>	<b>1.224</b>	<b>87</b>	<b>92</b>

### 18. Nærtstående parter

Koncernen har indgået leje- og leasingaftaler med flere af de associerede virksomheder, aftalerne er indgået på markedsmæssige vilkår.

De associerede virksomheder nævnes ikke ved navn, idet oplysningerne vurderes at kunne være til skade for de øvrige selskabsdeltagere.

## NOTER TIL PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Note	<b>Koncern</b>	
	2009 DKK '000	2008 DKK '000
<b>19. Pengestrømsopgørelse – reguleringer</b>		
Andre finansielle indtægter	- 51.661	- 72.780
Andre finansielle omkostninger	74.546	326.942
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	68.624	96.394
Værdiregulering anlægsaktiver	- 5.465	- 83.708
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	4.975	- 50.671
Andel af associerede virksomheders resultat før skat	- 42.671	- 38.493
Skat af årets resultat	46.607	82.319
	<b>94.955</b>	<b>260.003</b>
 <b>20. Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	11.683	1.684
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser i øvrigt	- 48.213	6.152
	<b>- 36.530</b>	<b>7.836</b>