

# **A/S Total-Invest/KFI**

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/03 2014

---

Poul B. Poulsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	20
Balance 31. december	16
Noter til årsrapporten	18

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for A/S Total-Invest/KFI.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2014

### Direktion

Jesper Munck Loiborg  
adm. direktør

### Bestyrelse

Frits Rasmussen  
formand

Michael Holm Johansen  
næstformand

Peter Christian Hansen

Lisbeth Dalgaard Svanholm

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejeren i A/S Total-Invest/KFI**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Total-Invest/KFI for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

København, den 10. marts 2014

### **KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mona Blønd

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

A/S Total-Invest/KFI  
Svanemøllevej 16  
2100 København Ø

Telefon: 38182600  
Telefax: 39185556  
E-mail: kfi@kfi.dk  
Hjemmeside: www.kfi.dk

CVR-nr.: 30 59 05 70  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

**Bestyrelse**

Frits Rasmussen, formand  
Michael Holm Johansen, næstformand  
Peter Christian Hansen  
Lisbeth Dalgaard Svanholm

**Direktion**

Jesper Munck Loiborg, adm. direktør

**Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

**Koncernregnskab**

Selskabets indgår i koncernregnskabet for moderselskabet KFI Erhvervsdrivende Fond, København.

## Hoved- og nøgletal

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

	2013	2012	2011	2010	2009
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	78	87	93	97	95
Resultat af ordinær primær drift	51	64	70	69	70
Resultat før finansielle poster	16	192	65	66	72
Årets resultat	31	172	54	57	47
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.615	1.618	1.405	1.365	1.311
Investering i materielle anlægsaktiver	31	28	7	8	37
Egenkapital	1.187	1.156	984	931	873
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	20,5%	220,7%	69,9%	68,0%	75,8%
Afkastningsgrad	1,0%	12,7%	4,7%	4,9%	11,0%
Soliditetsgrad	73,5%	71,4%	70,0%	68,2%	66,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, opføre, ombygge, udleje, bortforpagte og finansiere fast ejendomme, samt at erhverve og administrere aktier i andre selskaber.

Selskabets samlede ejendomsportefølje udgør 1.117 mio.kr. og består af ca. 142.000 kvm ejendomsudlejningsareal rund om i Danmark.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 30.935.330, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 1.187.289.115.

Selskabet har haft et fald i den kontraktmæssige omsætning på udlejning af ejendomme, således at den samlede omsætning udgør 78,1 mio.kr. mod 87,5 mio.kr. i 2012.

Driftsomkostningerne er i året steget med 5 mio.kr. som følge af øget vedligeholdelse samt øget tomgang.

Resultat før finansielle poster udviser et resultat på 16,2 mio.kr. mod 191,7 mio.kr. i 2012 og er påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme med - 40,1 mio.kr. mod 125,7 mio.kr. i 2012. Årets negative værdiregulering skyldes ændring i principper for værdiansættelse af tomgangsleje som har påvirket negativt med 46,7 mio.kr.

Samlet set medfører dette et resultat før skat på 27,2 mio.kr. mod 226,8 mio.kr. i 2012. Hvis der korrigeres for værdireguleringer af ejendomme er resultatet for 2013 på niveau med 2012. Årets resultat efter skat udgør 30,9 mio.kr. mod 171,9 mio.kr. i 2012. Årets resultat er positivt påvirket med 14,3 mio.kr. som følge af ændring i selskabsskatteprocenten for 2014 og fremefter.

Finansielle poster er positive med 10,9 mio.kr. Selskabet nyder fortsat godt af det lave renteniveau og har for året opnået en rentebesparelse på 3 mio.kr. på realkreditgælden.

Ledelsen anser årets resultat excl. værdiregulering af ejendomme for acceptabelt.

### Kapitalberedskabet

Selskabet er velkonsolideret med en soliditetsprocent på 73,5 % svarende til en egenkapital på 1.187 mio.kr. mod 1.156 mio.kr. i 2012.

Selskabet har stillet forslag til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte stort 500 mio.kr. Selskabets egenkapital vil herefter udgøre 687mio.kr. og soliditetsprocenten 61,1 %. Selskabets kapitalberedskab anses herefter fortsat som betryggende og tilstrækkeligt.

Selskabets finansielle beredskab består primært af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 491,2 mio.kr. Selskabets ejendomsportefølje er belånt med 26,7 % af de regnskabsmæssige værdier. Selskabets kapitalberedskab er således betryggende og tilstrækkeligt til at opfylde planlagte aktiviteter.

## Ledelsesberetning

### Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

#### Renterisici

Realkreditgæld er variabelt forrentet med årlig rentetilpasning. Der er p.t. ikke foretaget afdækning af renterisikoen på realkreditlån.

#### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

#### Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme udgør 1.117 mio.kr. svarende til 69 % af den samlede aktivmasse. Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi opgjort på grundlag af interne afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og de fremtidige afkastkrav til den enkelte ejendom. Det er ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

#### Koncernforhold

Selskabet ejes af KFI Erhvervsdrivende Fond, og koncernens aktiviteter drives integreret sammen med fondens øvrige dattervirksomheder. Administrationen af selskabets aktiviteter varetages af søster selskabet A/S KFI-Holding. Selskabet ejes af KFI Erhvervsdrivende Fond, og koncernens aktiviteter drives integreret sammen med fondens øvrige dattervirksomheder. Administrationen af selskabets aktiviteter varetages af søster selskabet A/S KFI-Holding.

#### Forventninger til 2014

Omsætningen i selskabet forventes i 2014 at blive lavere end 2013, som følge af et fortsat presset marked for udlejning af erhvervslokaler. Tilsvarende kan dette forhold på sigt få en yderligere negativ påvirkning på markedsværdiopgørelsen af investeringsejendommene.

Værdireguleringer af investeringsejendomme vil tillige afhænge af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet. Selskabet fastsætter derfor ikke forventninger til værdireguleringer.

Samlet set forventes således i 2014 excl. værdireguleringer af ejendomme, et lavere resultat end i 2013.

#### Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Selskabet har ikke en politik for samfundsansvar.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Total-Invest/KFI for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i DKK.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 112 stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Selskabet har underhenvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for året.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår indtægt ved udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet indtægt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

#### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indgår udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt hermed beslægtet omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter bidrag til koncernens fælles administrationsselskab samt kontoromkostninger m.v., der vedrører administrationsaktiviteten.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Afskrivninger indregnes under posten "Driftsomkostninger".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af anlægsaktiver".

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom og dennes forventes fremtidige ind- og udbetalinger.

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-10 år

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives 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.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Hensættelser

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22% / 24,5%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Lån der er bundet op på investeringsaktiver måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, 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, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Overskudsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Nettoomsætning
Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>	<b>1</b>	<b>78.130.776</b>	<b>87.495</b>
Driftsomkostninger		-23.493.150	-18.579
<b>Bruttoresultat</b>		<b>54.637.626</b>	<b>68.916</b>
Administrationsomkostninger		-3.617.140	-4.483
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>51.020.486</b>	<b>64.433</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-40.086.629	125.705
Andre driftsindtægter		5.329.624	1.552
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.263.481</b>	<b>191.690</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-7.688	-62
Finansielle indtægter	3	13.064.002	40.403
Finansielle omkostninger	4	-2.133.337	-5.272
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.186.458</b>	<b>226.759</b>
Skat af årets resultat	5	3.748.872	-54.822
<b>Årets resultat</b>		<b>30.935.330</b>	<b>171.937</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		500.000.000	0
Overført resultat		-469.064.670	171.937
		<b>30.935.330</b>	<b>171.937</b>

## Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		1.117.026.818	1.162.385
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>451.425</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>1.117.478.243</u></b>	<b><u>1.162.385</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	409
Deposita		<u>36.636</u>	<u>37</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>36.636</u></b>	<b><u>446</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.117.514.879</u></b>	<b><u>1.162.831</u></b>
Debitorer		2.307.087	443
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		491.189.899	449.893
Andre tilgodehavender		<u>3.069.603</u>	<u>4.872</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>496.566.589</u></b>	<b><u>455.208</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>424.570</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>496.991.159</u></b>	<b><u>455.221</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.614.506.038</u></b>	<b><u>1.618.052</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2013 DKK	2012 TDKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		250.000.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0
Overført resultat		437.289.115	906.354
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>1.187.289.115</u></b>	<b><u>1.156.354</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>100.781.574</u>	<u>126.271</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>100.781.574</u></b>	<b><u>126.271</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		298.520.320	307.024
Deposita		<u>18.061.948</u>	<u>18.685</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b><u>316.582.268</u></b>	<b><u>325.709</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.001.543	8.055
Anden gæld		1.415.559	1.356
Periodeafgrænsningsposter		<u>435.979</u>	<u>307</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.853.081</u></b>	<b><u>9.718</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>326.435.349</u></b>	<b><u>335.427</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.614.506.038</u></b>	<b><u>1.618.052</u></b>
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		
Medarbejderforhold	14		

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 TDKK
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægt, egne ejendomme	77.306.079	86.805
Andre indtægter	824.697	690
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>78.130.776</b>	<b>87.495</b>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-40.064.489	125.887
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>-40.064.489</b>	<b>125.887</b>
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	-22.140	-182
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b>-22.140</b>	<b>-182</b>
	<b>-40.086.629</b>	<b>125.705</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	30.526
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.977.353	9.817
Andre finansielle indtægter	86.649	60
	<b>13.064.002</b>	<b>40.403</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.133.337	5.272
	<b>2.133.337</b>	<b>5.272</b>

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 TDKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	21.740.871	23.170
Årets udskudte skat	-11.156.237	31.652
Regulering af udskudt skat, ændring skatteprocent	-14.333.506	0
	<b><u>-3.748.872</u></b>	<b><u>54.822</u></b>

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013	1.003.508.512	0
Tilgang i årets løb	30.997.141	463.000
Afgang i årets løb	-27.589.261	0
Kostpris 31. december 2013	<u>1.006.916.392</u>	<u>463.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013	158.877.136	0
Årets værdireguleringer	-40.064.489	0
Årets tilbageførsler af værdireguleringer på afhændede aktiver	-8.702.221	0
Værdireguleringer 31. december 2013	<u>110.110.426</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0	0
Årets afskrivninger	0	11.575
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	<u>0</u>	<u>11.575</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u>1.117.026.818</u></b>	<b><u>451.425</u></b>
Afskrives over		<u>3 - 10 år</u>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 6,25 % - 10,5 %, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 TDKK
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2013	503.999	503
Afgang i årets løb	<u>-503.999</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>0</u>	<u>503</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013	-94.787	-32
Årets afgang	102.475	0
Årets resultat	<u>-7.688</u>	<u>-62</u>
Værdireguleringer 31. december 2013	<u>0</u>	<u>-94</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>409</u></b>

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	250.000.000	906.353.785	0	1.156.353.785
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-469.064.670</u>	<u>500.000.000</u>	<u>30.935.330</u>
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b><u>250.000.000</u></b>	<b><u>437.289.115</u></b>	<b><u>500.000.000</u></b>	<b><u>1.187.289.115</u></b>

Selskabskapitalen består af 250.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 9 Hensættelse til udskudt skat

Immaterielle anlægsaktiver	0	-3
Materielle anlægsaktiver	<u>100.781.574</u>	<u>126.274</u>
	<b><u>100.781.574</u></b>	<b><u>126.271</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	2013 DKK	2012 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	298.520.320	307.024
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	298.520.320	307.024
Inden for et år	0	0
	<b>298.520.320</b>	<b>307.024</b>

### 11 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i KFI koncernens sambeskatning, hvorfor selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2012. Der henvises til koncernregnskabet for A/S KFI-Holding for oplysning omkring den samlede forpligtelse.

Selskabet hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms med koncern selskaberne, A/S KFI-Holding, A/S KFI-Leasing og KFI Erhvervsdrivende Fond.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 298.520, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 831.305.

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

KFI Erhvervsdrivende Fond, Svanemøllevej 16, 2100 København Ø

### 14 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.  
Der er ikke udbetalt vederlag til ledelsen i regnskabsåret.