


# A/S Total-Invest/KFI

Svanemøllevej 16, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 59 05 70



## Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. april 2015

Som dirigent:

.....  
Cecilie Alsted



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Hoved- og nøgletal	2
Beretning	3
<b>Ledespåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	11
Personaleomkostninger	14
Finansielle indtægter	14
Finansielle omkostninger	14
Skat af årets resultat	14
Materielle anlægsaktiver	15
Investeringsaktiver	15
Aktiekapital	16
Udskudt skat	16
Langfristede gældsforpligtelser	16
Sikkerhedsstillelser	17
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	17
Nærtstående parter	17

### Oplysninger om selskabet

Navn	A/S Total-Invest/KFI
Adresse, postnr., by	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø
CVR-nr.	30 59 05 70
Stiftet	15. maj 2007
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.kfi.dk">www.kfi.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:kfi@kfi.dk">kfi@kfi.dk</a>
Telefon	39 18 26 00
Bestyrelse	Bo Rygaard, formand Michael Holm Johansen, næstformand Michael August Bonde Christiansen Lisbeth Dalgaard Svanholm
Direktion	Jesper Munck Loiborg, adm. direktør
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Hovedtal (t.kr.)</b>					
Nettoomsætning	73.169	78.130	87.495	93.402	96.643
Resultat af primær drift	-16.936	16.264	191.690	65.365	66.307
Finansielle poster	1.484	10.930	35.132	5.632	3.327
Årets resultat	-13.277	30.935	171.937	53.713	57.263
Balancesum	1.085.207	1.614.506	1.618.052	1.404.833	1.364.558
Egenkapital	674.012	1.187.289	1.156.354	984.417	930.704
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0	0	0	0
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	-23,1	20,8	219,1	70,0	68,6
Afkastningsgrad	-1,3	1,0	12,7	4,7	4,9
Soliditetsgrad	62,1	73,5	71,5	70,1	68,2

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 mio. kr. 1.052 og består af ca. 142.000 kvm ejendomsudlejningsareal i hele Danmark.

### Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2014 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på mio. kr. 13,2 og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på mio. kr. 674.

Selskabet har haft et fald i den kontraktmæssige omsætning på udlejning af ejendomme, således at den samlede omsætning udgør mio. kr. 73,1 mod mio. kr. 78,1 i 2013.

Bruttoresultatet er som følge af nedgangen i omsætningen i året faldet til mio. kr. 48,5 mod mio. kr. 51,6 i 2013.

Resultat af primær drift udviser et resultat på mio. kr. -16,9 mod mio. kr. 16,3 i 2013. Resultat af primær drift er negativt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme med mio. kr. -65,1 mod mio. kr. -35,3 i 2013.

Finansielle poster er positive med mio. kr. 1,5 mod 10,9 mio. kr. i 2013. Selskabet nyder fortsat godt af det lave renteniveau på realkreditgælden, men har som følge af udbytteudlodningen og redueringen af koncernmellemværendet oplevet et fald i renteindtægter til mio. kr. 3,8 mod mio. kr. 13,1 i 2013.

Samlet set medfører dette et resultat før skat på mio. kr. -15,5 mod mio. kr. 27,2 i 2013. Hvis der korrigeres for værdireguleringer af ejendomme og renteindtægter, er resultatet for 2014 på niveau med 2013. Årets resultat efter skat udgør mio. kr. -13,3 mod mio. kr. 30,9 i 2013.

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

### Kapitalberedskab

Selskabet er velkonsolideret med en soliditetsgrad på 62,1 %.

Selskabets finansielle beredskab består primært af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på mio. kr. 26. Selskabets ejendomsportefølje er belånt med 28,3 % af de regnskabsmæssige værdier. Selskabets kapitalberedskab er således betryggende og tilstrækkelig til at opfylde planlagte aktiviteter.

### Særlige risici

#### *Renterisici*

Realkreditgæld er variabelt forrentet med årlig rentetilpasning. Der er pt. ikke foretaget afdækning af renterisiko på realkreditlån.

### Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Virksomheden har ikke politikker for samfundsansvar.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Selskabet forventes i løbet af 2015 at fusionere med A/S KFI-Holding.

**Forventet udvikling**

Omsætningen i selskabet forventes i 2015 at blive lavere end 2014 som følge af et fortsat presset marked for udlejning af erhvervslokaler. Tilsvarende kan dette forhold på sigt få en yderligere negativ påvirkning på markedsværdioprørelsen 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 2015, ekskl. værdireguleringer af ejendomme, et lavere resultat end i 2014.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for A/S Total-Invest/KFI.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2015

Direktionen:

.....  
Jesper Munck Loiborg  
adm. direktør

Bestyrelsen:

.....  
Bo Rygaard  
formand

.....  
Michael Holm Johansen  
næstformand

.....  
Michael August Bonde Christiansen

.....  
Lisbeth Dalgaard Svanholm

### Til kapitalejerne 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 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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*

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 en 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 en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. april 2015  
**ERNST & YOUNG**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Mona Blønd  
statsaut. revisor

Christian Thuesen  
statsaut. revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Nettoomsætning	73.169	78.130
Andre driftsindtægter	0	561
Andre eksterne omkostninger	<u>-24.684</u>	<u>-27.098</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>48.485</b>	<b>51.593</b>
2 Personaleomkostninger	-270	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-69	-12
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-65.082</u>	<u>-35.317</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-16.936</b>	<b>16.264</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-8
3 Finansielle indtægter	3.783	13.063
4 Finansielle omkostninger	<u>-2.299</u>	<u>-2.133</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.452</b>	<b>27.186</b>
5 Skat af årets resultat	<u>2.175</u>	<u>3.749</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-13.277</u></b>	<b><u>30.935</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	500.000
Overført resultat	<u>-13.277</u>	<u>-469.065</u>
	<b><u>-13.277</u></b>	<b><u>30.935</u></b>

Balance pr. 31. december

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
7 Investeringsejendomme	1.051.843	1.117.026
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>382</u>	<u>451</u>
6 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>1.052.225</u></b>	<b><u>1.117.477</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>37</u>	<u>37</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>37</u></b>	<b><u>37</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.052.262</u></b>	<b><u>1.117.514</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.932	2.307
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.136	491.190
Andre tilgodehavender	<u>3.877</u>	<u>3.070</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>32.945</u></b>	<b><u>496.567</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>425</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>32.945</u></b>	<b><u>496.992</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.085.207</u></b>	<b><u>1.614.506</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
8 Aktiekapital	250.000	250.000
Overført resultat	424.012	437.289
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>674.012</b>	<b>1.187.289</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9 Hensættelser til udskudt skat	88.266	100.782
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>88.266</b>	<b>100.782</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	298.045	298.520
Anden gæld	19.718	18.062
10 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>317.763</b>	<b>316.582</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.507	8.002
Periodeafgrænsningsposter	31	436
Anden gæld	628	1.415
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.166</b>	<b>9.853</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>322.929</b>	<b>326.435</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.085.207</b>	<b>1.614.506</b>

## Egenkapitaloppgørelse

(t.kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	250.000	437.289	500.000	1.187.289
Betalt udbytte			-500.000	-500.000
Årets resultat, jf. resultatdisponering		-13.277	0	-13.277
<b>Egenkapital pr. 31/12 2014</b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>424.012</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>674.012</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget enkelte reklassifikationer ved præsentationen af regnskabsposter i forhold til sidste år. Sammenligningstal er tilpasset.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til ÅRL § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed KFI Erhvervsdrivende Fond.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Renteomkostninger på lån optaget til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Efterfølgende måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, og årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

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

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investerings-ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings-ejendommenes brugstid.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår indtægt ved udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til koncernens fælles administrationsselskab, kontoromkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## 1. Anvendt regnskabspraxis - fortsat

### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen.

Aktivernes forventede brugstid udgør:

	<u>Brugstid (år)</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jf. særligt afsnit herom. Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

## 1. Anvendt regnskabspraxis - fortsat

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien. Lån, der vedrører investeringsaktiver, måles til dagsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings Anbefalinger og Nøgletal 2010 og beregnet således:

#### Definitioner på nøgletal:

Overskudsgrad:  
 $\text{Resultat af ordinær primær drift} / \text{Nettoomsætning} * 100$

Afkastningsgrad:  
 $\text{Resultat af ordinær primær drift} / \text{Gennemsnitlige aktiver} * 100$

Soliditetsgrad:  
 $\text{Egenkapital ultimo} / \text{Passiver ultimo} * 100$

## Noter

	<u>2014</u> t.kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>2. Personalemkostninger</b>		
Personalemkostninger er opgjort således:		
Lønninger	<u>270</u>	<u>0</u>
	<u><b>270</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:</b>		
Bestyrelse	<u>270</u>	<u>0</u>
	<u><b>270</b></u>	<u><b>0</b></u>
Vederlag til selskabets direktion er afholdt af A/S KFI-Holding og er indeholdt i det fastsatte administrationshonorar. Selskabet har ingen ansatte.		
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.681	12.977
Andre finansielle indtægter	<u>102</u>	<u>86</u>
	<u><b>3.783</b></u>	<u><b>13.063</b></u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>2.299</u>	<u>2.133</u>
	<u><b>2.299</b></u>	<u><b>2.133</b></u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.340	21.741
Årets regulering af udskudt skat	<u>-12.515</u>	<u>-25.490</u>
	<u><b>-2.175</b></u>	<u><b>-3.749</b></u>

## 6. Materielle anlægsaktiver

(t.kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
<b>Kostpris</b>			
Saldo pr. 1/1 2014	1.006.916	463	1.007.379
Tilgang i årets løb	2.185	0	2.185
Afgang i årets løb	<u>-1.850</u>	<u>0</u>	<u>-1.850</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2014</b>	<b><u>1.007.251</u></b>	<b><u>463</u></b>	<b><u>1.007.714</u></b>
<b>Værdiregulering til dagsværdi</b>			
Saldo pr. 1/1 2014	110.110		110.110
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>-65.518</u>		<u>-65.518</u>
<b>Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014</b>	<b><u>44.592</u></b>		<b><u>44.592</u></b>
<b>Af- og nedskrivninger</b>			
Saldo pr. 1/1 2014		12	12
Årets afskrivninger		<u>69</u>	<u>69</u>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2014</b>		<b><u>81</u></b>	<b><u>81</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014</b>	<b><u>1.051.843</u></b>	<b><u>382</u></b>	<b><u>1.052.225</u></b>

## 7. Investeringsaktiver

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens forventede indtægt for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Denne korrigerede forventning udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er de anvendte afkastkrav i intervallet 3,5 - 10,3 % for 2014.

## Noter

### 8. Aktiekapital

Aktiekapitalen t.kr. 250.000, sammensættes således:  
250.000 aktie(r) a kr. 1.000,00

31/12 2014 t.kr.	31/12 2013 t.kr.
<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
<u><u>250.000</u></u>	<u><u>250.000</u></u>

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabets aktiekapital har uændret været t.kr. 250.000 de seneste 5 år.

### 9. Udskudt skat

	Udskudt skatteforpligtel- se[-] / skatteaktiv[+] / 2014 t.kr.	Udskudt skattefor- pligtelse[-] / skatteaktiv[+] / 2013 t.kr.
Materielle anlægsaktiver	<u>-88.266</u>	<u>-100.782</u>
Udskudt skatteforpligtelse [-] i alt	<u><u>-88.266</u></u>	<u><u>-100.782</u></u>

### 10. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år t.kr.	Forfalder ud over 5 år t.kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2014 t.kr.	Kortfristet del af langfristet gæld t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	298.045	298.045	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>19.718</u>	<u>19.718</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>317.763</u></u>	<u><u>317.763</u></u>	<u><u>0</u></u>

Anden gæld er deposita modtaget fra selskabets lejere.

### 11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 298.045, er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 809.632.

### 12. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet indgår i KFI koncernens sambeskatning, hvorfor selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2012 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere. Der henvises til koncernregnskabet for A/S KFI-Holding for oplysning om den samlede forpligtelse.

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

### 13. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
KFI Erhvervsdrivende Fond	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø	Koncernregnskabet for selskabet kan rekvireres på selskabets adresse

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
KFI Erhvervsdrivende Fond	Svanemøllevej 16, 2100 København Ø