

# 2019

## ÅRSRAPPORT



**KFI**

CVR: 61232028

**ERHVERVSDRIVENDE  
FOND**

Gl. Lundtoftevej 7, 4. sal, DK-2800 Kgs. Lyngby

# KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND

KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI) arbejder for at styrke den frie købmands position i Danmark. KFI stiller lejemål og finansielle ydelser til rådighed for frie købmænd i Danmark for at sikre dem attraktive rammer og udøver en del af sin virksomhed gennem datterselskaber og associerede virksomheder, jf. koncernoversigten på side 35.

## Formål

- at garantere for lån, der ydes til selskaber, som direkte eller indirekte er 100% ejet af fonden, til disses drift og byggeri med henblik på tilvejebringelse og indretning af erhvervslokaler
- at yde garantier til købmænd til optagelse af lån samt yde finansiering og rådgivning til købmænd til drift, modernisering, overtagelse og etablering af større butikker, herunder også at stille garantier overfor bygherre i forbindelse med opførelse af forretningsejendomme
- at stille garantier for huslejen i købmænds lejemål vedrørende større butiksenheder, samt stille garantier for lån i tilfælde, hvor det efter en konkret vurdering skønnes forsvarligt for at imødegå tab på løbende engagementer
- på anden måde, herunder gennem ejerskab, finansiering, rådgivning eller udviklingsopgaver, at fremme den frie, danske købmands interesser

## Mission

KFI's mission er at stille lokationer og finansielle ydelser til rådighed for den frie købmand.

## Vision

KFI's vision er at styrke den frie købmands position.

## Uddelinger

Frie købmænd kan ansøge om uddelinger fra KFI. Kriterierne er defineret som følger:

**Fri:** Selvstændigt ejerskab eller plan om at udvikle butik mod selvstændigt bestemmende ejerskab.

**Købmand:** En person, der handler med et bredt sortiment af dagligvarer, med en årlig omsætning over 15 mio. kr. (ekskl. moms).

## Bestyrelse

Formand, adm. direktør Bo Rygaard  
Næstformand, direktør Michael Christiansen  
Købmand Lisbeth Dalgaard  
Direktør Jesper Eigen Møller

## Direktion

Adm. direktør/CEO Terje List

## Adresse

Gl. Lundtoftevej 7, 4. sal  
DK-2800 Kgs. Lyngby  
Tel. +45 39 18 26 00  
e-mail: [kfi@kfi.dk](mailto:kfi@kfi.dk)  
[www.kfi.dk](http://www.kfi.dk)  
CVR: 61232028

# INDHOLD

## LEDELSESBERETNING

- 5** Brev til KFI's interessenter
- 6** Hoved- og nøgletal
- 7** Året i tal
- 9** Strategi
- 10** Uddelinger
- 13** Ejendomme
- 15** Ejendomme: Geografisk spredning efter værdi
- 16** Udviklingsejendomme
- 19** Købmandsprojekter
- 22** Borgere åbner købmandsbutikker
- 23** Finansieringsaktiviteter
- 24** Investering
- 25** Associerede virksomheder
- 26** Risikostyring
- 28** Samfundsansvar (CSR)
- 31** Ledelse og organisation
- 33** Bestyrelse
- 34** Direktion
- 35** Koncerndiagram

## ÅRSREGNSKAB

- 37** Påtegninger
- 40** Resultatopgørelse
- 41** Balance
- 43** Egenkapitalopgørelse
- 44** Pengestrømsopgørelse
- 45** Noter



# LEDELSES- BERETNING





# BREV TIL KFI'S INTERESSEENTER

For KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI) blev 2019 et rigtigt godt år med store fremskridt indenfor en række vigtige områder.

## Tilfredse købmænd

I forhold til opfyldelse af fondens formål var det af stor betydning, at de frie købmænd i Danmark i 2019 opnåede langt større viden om KFI's virke og dertil tilkendegav en markant øget tilfredshed i forhold til KFI's rolle og opgaveløsning.

Den øgede viden om KFI og øgede tilfredshed kan direkte henføres til en øget åbenhed om vores aktiviteter samt det forhold, at vi i 2019 uddelte et rekordstort beløb til støtte af den frie købmand i Danmark.

## Øget fokus på uddeling

Et andet væsentligt fremskridt er sket i forhold til KFI's virke som uddelende fond. I 2018 vedtog KFI en uddelingsstrategi, som er sideordnet med forretningsstrategien. Sidstnævnte definerer, hvordan fonden skal tjene penge, mens uddelingsstrategien definerer, hvordan de skal anvendes. Uddelingsaktiviteterne blev i 2019 reorganiseret med egen afdeling og ny ansvarlig chef.

## Godt økonomisk resultat

Grundlaget for de rekordstore uddelinger i 2019 er skabt via vores forretningsstrategi, herunder: En effektiv ejendomsadministration, en fortsat optimering af vores ejendomsportefølje, et positivt afkast fra vores investeringer og en positiv udvikling hos vores associerede virksomheder. Med en omsætning på 472 mio. kr. og et resultat på 215 mio. kr. har KFI skabt det bedste resultat i mange år, og resultatet betragtes som tilfredsstillende.

KFI's forbedrede økonomiske resultater har betydet, at fonden siden 2014 og frem til udgangen af regnskabsåret 2019 har været i stand til at uddele 416 mio. kr. til den frie købmænds sektor. Alene i 2019 uddelte KFI 115 mio. kr., hvilket er det højeste beløb, der er uddelt i et enkelt kalenderår.

## Flere købmænd anvender KFI

I de senere år har KFI indgået stadig flere forretningsengagementer med frie købmænd, og antallet steg igen i 2019 med 37 nye købmænd til i alt at udgøre 117 købmænd ved udgangen af 2019. KFI

vil fortsætte med at være en attraktiv og aktiv samarbejdspartner i forhold til købmændenes lejemaal og finansiering. Men også rådgivning, allerede fra idéfasen, i forhold til nye butikksprojekter, indretning og optimering af butiksanlæg vil være vigtige elementer i KFI's tilbud til købmændene. Hertil kommer naturligvis købmandens mulighed for at opnå uddelinger.

## Nye uddelingstemaer

En stor del af de foretagne uddelinger i 2019 blev givet i forbindelse med modernisering, ombygning og udvidelse af butikker, men også uddannelse og videreuddannelse af købmændene udgjorde et vigtigt uddelingstema. Som noget nyt blev der ligeledes uddelt indenfor en række forudbestemte temaer, herunder energioptimering af en lang række butikker og forebyggelse af indtrængende skadedyr. Andre temaer var optimering af butikkeres tekniske installationer samt butikkeres ydre rammer.

## Forventninger til 2020

I 2020 vil vi fortsætte vores "2021 forretningsstrategi", der indebærer et fortsat tættere og øget samarbejde med de frie købmænd i Danmark omkring lejemaal og finansiering, en optimering og udvikling af vores ejendomsportefølje og en fortsat positiv udvikling i vores associerede virksomheder. KFI forventer også i 2020 at levere et solidt økonomisk resultat men dog på et lavere niveau end i 2019. KFI var ved udsendelsen af årsrapporten kun i mindre grad negativt påvirket af corona-krisen. Det er i skrivende stund ikke muligt at vurdere påvirkningen, hvis corona-krisen fortsætter. Dog forventes corona-krisen ikke i betydelig grad at påvirke KFI's finansielle stilling. Vi vil i 2020 ligeledes fortsætte vores uddelingsstrategi, der, indenfor rammerne af vores økonomiske råderum, har som mål at foretage de størst mulige og mest effektfulde uddelinger til støtte af den frie købmand i Danmark.

Med baggrund i 2019 resultatet og KFI's tilfredsstillende kapitalberedskab ser vi mulighed for at fastsætte en rekordstor uddelingsramme for uddelingsåret maj 2020 til maj 2021 på op til 200 mio. kr.

God læselyst!

Bo Rygaard  
Bestyrelsesformand

Terje List  
Adm. direktør/CEO



# KONCERNEN: HOVED- OG NØGLETAL

Mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	472	447	426	392	377
Resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme	206	193	187	183	150
Resultat af primær drift efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme	240	246	238	205	148
Finansielle poster	34	-16	16	17	45
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	3	-64	-213	-269	-8
Resultat før skat	278	165	41	-47	185
Årets resultat	215	118	-17	-91	126
<b>Balance</b>					
Balancesum	6.679	6.506	5.572	5.440	5.518
Egenkapital	3.288	3.186	3.116	3.211	3.403
Uddelinger	115	59	83	99	60
<b>Pengestrømsopgørelse</b>					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	144	414	176	156	191
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-227	-1.019	-444	-242	-414
Heraf investering i materielle anlægsaktiver	-403	-812	-209	-408	-381
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	60	628	129	140	134
Årets pengestrøm/forskydning i likvider	-23	23	-139	54	-90
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	50,9	54,9	55,8	52,3	39,3
Afkastningsgrad	3,6	3,8	4,3	3,8	2,7
Soliditetsgrad	49,2	49,0	55,9	59,0	61,7
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	42	40	41	38	38

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad:  $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$

Afkastningsgrad:  $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$

Soliditetsgrad:  $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt ultimo}}$

# ÅRET I TAL

KFI's omsætning steg i 2019 til 472 mio. kr. (447 mio. kr.), svarende til en stigning på 5,6%, som primært kan henføres til stigende indtægter fra ejendomme.

Lejeindtægter fra ejendomme steg i 2019 til 392 mio. kr. (373 mio. kr.) som følge af lejeindtægter fra nyanskaffede ejendomme i 2019 og helårseffekt i 2019 af nyanskaffede ejendomme i 2018. Lejeindtægterne blev delvist reduceret som følge af manglende lejeindtægter fra frasolgte, ikke strategisk vigtige ejendomme.

Antallet af ejendomme udgjorde pr. ultimo 2019 167. I 2019 blev antallet reduceret med netto 22 i forhold til ultimo 2018. Der er sket et frasalg af 30 ejendomme til en bogført værdi på 185 mio. kr. ud fra et bevidst valg om at afhænde ejendomme, som ikke længere anses som strategisk vigtige for KFI's fremtidige positive udvikling. Der har i året været en tilgang på 8 nye ejendomme svarende til en tilgang på 244 mio. kr. i værdi. Disse nye ejendomme anses som værende af strategisk vigtighed for KFI's fremtidige, positive udvikling.

## Omkostninger

De eksterne omkostninger, som vedrører drift af ejendomme samt administrationsudgifter, faldt i 2019 til 143 mio. kr. (160 mio. kr.), hvorimod der var en stigning i andre driftsomkostninger på 6 mio. kr. Herefter udgjorde bruttoresultatet i 2019 322 mio. kr. (286 mio. kr.). Faldet i de eksterne omkostninger og stigningen i andre driftsomkostninger er et direkte resultat af ændringen i ejendomsporteføljens sammensætning.

Personaleomkostningerne udgjorde 52 mio. kr. (35 mio. kr.). Stigningen er primært et resultat af aftrædelsesvederlag til afgående direktør i forbindelse med direktørskifte i september 2019.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig i 2019 til 65 mio. kr. (58 mio. kr.), mens dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme var positive med 35 mio. kr. (53 mio. kr.).

## Resultat af primær drift

Resultatet af den primære drift, før dagsværdiregulering af investeringsejendomme, udviste i 2019 et overskud på 206 mio. kr. (193 mio. kr.), mens resultatet af den primære drift inklusive dagsværdiregulering af investeringsejendomme, udviste et overskud på 240 mio. kr. (246 mio. kr.).

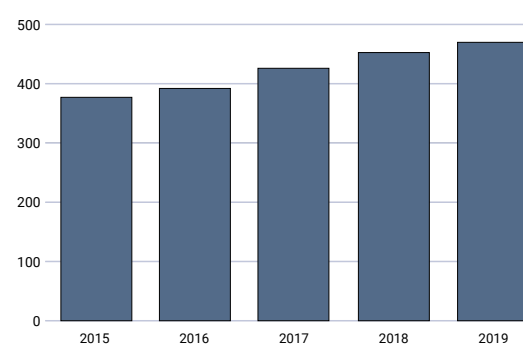
## Associerede virksomheder

Resultatet af associerede virksomheder udgjorde i 2019 et overskud på 3 mio. kr. (- 64 mio. kr.). Udviklingen skyldes hovedsagligt en forbedring i andel af underskud i Dagrofa-koncernen inklusive afskrivning på goodwill, som udgør -51 mio. kr. (- 102 mio. kr.). Resultatet er som forventet og en væsentlig forbedring i forhold til tidligere år. Se side 25.

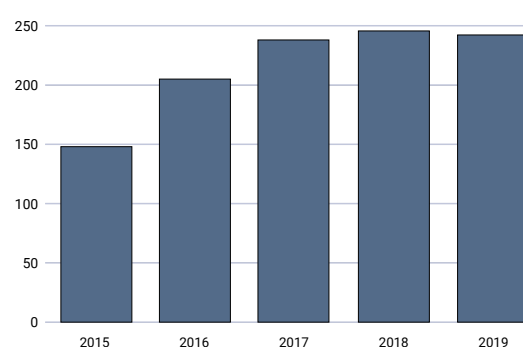
I 2019 blev der i Dagrofa-koncernens moderselskab Mahia 17 ApS foretaget en kapitalforhøjelse på 100 mio. kr., idet KFI og NorgesGruppen hver konverterede 50 mio. kr. af ansvarlige lån til egenkapital.

Som forventet klarede fondens to øvrige associerede virksomheder sig tilfredsstillende og indgår med en positiv resultatandel: Pisiffik A/S med 14 mio. kr. (13 mio. kr.) og K/S Danske Immobilen med 40 mio. kr. (27 mio. kr.).

## Nettoomsætning (mio. kr.)



## Resultat af primær drift (mio. kr.)



### Finansielle indtægter og udgifter

De finansielle indtægter steg i 2019 til 50 mio. kr. (14 mio. kr.), og de finansielle omkostninger faldt til 15 mio. kr. (31 mio. kr.).

Forbedringen af de finansielle poster er primært en følge af renter fra ansvarlige lån og afkast på værdipapirer, som netto udgjorde 29 mio. kr. (- 6 mio. kr.), hvilket inklusive kursregulering svarer til et afkast på 9,3% (- 6,7%).

### Resultat

Resultatet før skat blev i 2019 278 mio. kr. (165 mio. kr.), og årets resultat blev 215 mio. kr. (118 mio. kr.).

### Uddelingsramme

Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 135 mio. kr., som for det kommende regnskabsår således udgør 200 mio. kr.

### Kapitalberedskab

KFI er fortsat velkonsolideret med en egenkapital på 3.288 mio. kr. (3.186 mio. kr.), svarende til en soliditetsgrad på 49,2% (49%).

Det finansielle beredskab ultimo 2019 består af værdipapirer med en kursværdi på 317 mio. kr. (308 mio. kr.) og likvide beholdninger på 20 mio. kr. (43 mio. kr.). Der er et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 44% (42%) af de regnskabsmæssige værdier (dagsværdi). Herudover har KFI uudnyttede kreditfaciliteter. Kapitalberedskabet er dermed fortsat betryggende og tilstrækkeligt til at opfylde de langsigtede mål og planlagte aktiviteter.

### Forventninger til 2020

De oprindelige forventninger til 2020 var en omsætning og et resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme på samme niveau som i 2019, svarende til en stigning på ca. 2,5% i resultat før skat ekskl. dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af COVID-19-situationen, kan det imidlertid ikke undgås, at det finansielle resultat vil blive påvirket negativt i forhold til vores oprindelige forventninger. Det er imidlertid meget vanskeligt på nuværende tidspunkt at fastslå omfanget af påvirkningen. Situationen er således usikker i forhold til det videre forløb af pandemien, herunder hvilke økonomiske konsekvenser denne vil få for KFI.

Fondens omsætning kan for over 80% vedkommende henføres til dagligvarebutikker som kun i mindre grad er ramt af nedlukningen af samfundet. Som følge heraf forventes kun et mindre fald i omsætningen i 2020 og ligeledes kun et mindre et fald i resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Ud over faldet i resultat af primær drift forventes der, som følge af Corona-krisen, en negativ påvirkning af resultat af associerede virksomheder og afkast på værdipapirer. Der forventes derfor et resultat før skat ekskl. dagsværdiregulering af investeringsejendomme på et lavere niveau end 2019.

Det er således ledelsens forventning, at KFI Erhvervsdrivende Fond også i 2020 vil levere et solidt økonomisk resultat, dog på et lavere niveau end 2019. Corona-krisen forventes ikke i betydelig grad at påvirke KFI's finansielle stilling.







# STRATEGI

I 2018 vedtog KFI en ny forretnings- og uddelingsstrategi, som danner rammen for aktiviteter og mål frem til udgangen af 2021.

Overordnet er det strategiens mål at øge uddelingsniveauet mest muligt med henblik på at forbedre de frie købmænds position og konkurrenceevne. Det højere uddelingsniveau skal sikres gennem vedvarende, gode økonomiske resultater.

## Forretningsstrategi

Forretningsstrategien har fokus på optimering af fondens operative drift, optimering af ejendomsporteføljen, øgning af leasing og udlån, sikring af den fortsatte positive resultatudvikling hos associerede virksomheder samt på investering af selskabets frie midler.

Det er et strategisk mål for KFI at udøve en effektiv drift og besidde de medarbejderkompetencer, der sikrer optimale forretningsmæssige resultater. KFI er kommet langt i opfyldelsen af denne målsætning og stod ved udgangen af 2019 med en velfungerende og effektiv udøvende organisation.

2021-strategien indebærer ligeledes et stærkt øget fokus på udvikling af fondens ejendomsportefølje og sikring af dennes langsigtede værdi. En gruppe ejendomme er klassificeret som såkaldte afviklings-ejendomme, hvor KFI ikke anser sig selv som langsigtet ejer. Ved indgangen til 2019 ejede KFI 68 afviklings-ejendomme og havde ved udgangen af året solgt 30 af disse. De resterende forventes solgt over de kommende 1-2 år.

KFI ejer en række ejendomme, som har et væsentligt, uudnyttet udviklingspotentiale. Ved indgangen til 2019 var 25 ejendomme identificeret som udviklings-ejendomme. KFI fortsatte i 2019 arbejdet med at tilrettelægge fremtidsplaner for disse og forventer i 2020 at igangsætte konkrete projekter for fem af ejendommenes vedkommende, mens den endelige retning og projektering for yderligere fem ejendomme ventes at falde på plads i løbet af året.

Det er ligeledes et strategisk mål for KFI at øge antallet af kunder blandt de frie købmænd samt øge forretningsomfanget med disse. En satsning, der i 2019 forløb succesfuldt med tilgang af 37 nye købmændskunder.

De associerede virksomheder udvikles aktivt via repræsentation i selskabernes bestyrelser og/eller via aktiv deltagelse i ejermøder med øvrige ejere. Udviklingen i de associerede virksomheder udviser alle en positiv retning, og specielt ses en stor forbedring hos Dagrofa-koncernen, hvor resultatet er forbedret markant i 2019.

## Uddelingsstrategi

Uddelingsstrategien sætter rammerne for, hvordan uddelingsmidlerne skal anvendes i henhold til fondens fundats. Uddelingsstrategiens fokus er rettet mod udvikling af butikker ejet af frie købmænd, herunder at understøtte deres vedvarende konkurrenceevne.

KFI's uddelingsmidler vil fremover søges anvendt indenfor aktuelle og målrettede hovedtemaer, der i særlig grad afspejler både den enkelte købmænds og den frie købmænds sektors kort- og langsigtede behov. De aktuelle hovedtemaer var i 2019:

- Købmanden og hans butik
- Den digitale købmand
- Købmændsudvikling og motivation
- Konceptudvikling og markedsføring
- CSR

Temaerne ventes også at være retningsgivende for uddelingsaktiviteterne i 2020.

I efteråret 2019 reorganiserede KFI uddelingsarbejdet med etableringen af en selvstændig afdeling for uddelinger med egen chef. Den nye organisation skal udvikle og professionalisere udviklingsarbejdet yderligere.

# UDDELINGER

## Et år med historisk høje uddelinger.

Med samlede uddelinger på 115 mio. kr. blev 2019 det største uddelingsår i KFI's historie. Uddelingsbeløbet blev fordelt på i alt 372 enkeltuddelinger.

KFI foretog første gang uddelinger i uddelingsåret 2014/2015 og har ved udgangen af 2019 uddelt 416 mio. kr. til de frie danske købmænd. Fokus på KFI's status som uddelende fond er øget gennem årene og blev yderligere understreget, da KFI i 2018 vedtog en uddelingsstrategi, som er sideordnet med forretningsstrategien. Sidstnævnte definerer, hvordan fonden skal tjene penge, mens uddelingsstrategien definerer, hvordan de skal anvendes.

I forlængelse af vedtagelsen af uddelingsstrategien ansatte KFI i efteråret 2019 en uddelingschef, som yderligere skal professionalisere uddelingsarbejdet. Indsatsen har blandt andet til formål: At øge kendskabet til KFI som uddelende fond i forhold til potentielle modtagere, at udvide kendskabet til de konkrete uddelingsområder, at sikre en tæt dialog med ansøgere for dermed at sikre kvalificerede ansøgninger af høj kvalitet, samt at sikre måling og effekt af uddelingerne. Alt sammen indsats, der skal sikre, at KFI i størst muligt omfang lever op til sit formål om at støtte den frie købmand i Danmark.

I maj 2019 lancerede KFI et nyt, digitalt uddelingssite. Alle ansøgninger om uddelinger foregår nu elektronisk via hjemmesiden, hvor købmænd og andre ansøgere kan søge uddeling indenfor forskellige temaer og programmer.

### Uddelinger til købmanden og hans butik

Som de foregående år blev en stor del af uddelingerne i 2019 givet i forbindelse med modernisering, ombygning og udvidelse af butikker. Derudover var der som noget nyt afsat øremærkede beløb til forskel-

lige uddelingstemaer. Det gjaldt blandt andet energioptimering af butikkerne, hvor købmændene blev tilbudt en gennemgang af de el-forbrugende installationer, herunder forbruget til kølemøbler, ventilation og belysning. Uddelingen har allerede sikret købmænd betydelige besparelser på energiområdet, ligesom tiltaget medfører en reduktion af butikkens CO2 udledning.

Forebyggelse af skadedyr, optimering af butikkernes netværkløsninger samt butikkernes ydre rammer var andre temaer, der var direkte rettet mod den enkelte købmand og hans butik.

### Købmændsbutikkens digitalisering

KFI uddelte i 2019 også til en række digitale tiltag, som skal understøtte den frie købmænds position også på dette område. Således uddelte KFI til: Købmændenes brug af softwareløsningen, RiskMinder, der har til formål at lette købmændenes overholdelse af fødevarerlovgivningen, til implementeringen af softwareprogrammet Whywaste, der via elektronisk datokontrol er med til at minimere butikkernes madspild, til den fortsatte udvikling af loyalitetsprogrammet "Spar Sammen", der udvikles på vegne af købmændene i MENY og SPAR-kæderne, og endelig uddelte KFI til en videreudvikling af den digitale "varetur", hvor kunderne i MENY og SPAR kan bestille varer online til levering fra deres lokale butik.

### Købmanden på de sociale medier

De Samvirkende Købmænd udgav den digitale drejebog "Købmanden på de sociale medier". Den var produceret i samarbejde med Elberth Kommunikation og med økonomisk støtte fra Landdistriktspuljen under Erhvervsministeriet samt KFI. Drejebogen beskriver, hvordan købmanden kan knytte kunderne tættere til sin butik via Facebook og dermed opnå øget salg og lokal sammenhængskraft. Uddelingen fra KFI gjorde det blandt andet muligt at distribuere et gratis eksemplar til alle De Samvirkende Købmænds medlemmer.

### Uddelingsoversigt:

Kalenderår:	2015	2016	2017	2018	2019
mio. kr	60	99	83	59	115

Uddelingsår:	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
mio. kr	6	99	90	68	83

### Uddannelse

Også i 2019 var uddeling til uddannelse og videreuddannelse af købmænd et vigtigt og højt prioriteret fokusområde. KFI bidrager således betydeligt til at sikre uddannelsesniveautet i den frie købmændssektor, hvilket blandt andet sker med uddelinger til oplærings- og uddannelsesforløb for kommende, selvstændige Rema-købmænd, der, inden de overtager egen butik, har mulighed for oplæring fra allerede etablerede og mere erfarne købmænd. Hvert år udpeger Rema "Årets Elev". KFI uddeler til anerkendelsen af elevernes evner og udvikling i form af en rejse til New York med en vejleder.

Siden uddelingsåret 2014/2015 og også i 2019 har KFI ligeledes uddelt til 'Købmændsuddannelsen' hos Dagrofa Academy i Ringsted, hvor købmandstalenter uddannes med henblik på senere at blive selvstændige købmænd. Uddannelsen er etableret i samarbejde mellem KFI og kæderne i Dagrofa og tager i indhold og udformning hensyn til købmændssektorens behov for udvikling og tilgang af kommende købmænd.

### Strategisk ledelse

I efteråret 2019 bestod det første hold købmænd en nyoprettet uddannelse i "Strategisk Ledelse" på Købmændsakademiet hos Dagrofa i Ringsted. Forløbet udgør en efteruddannelse og er et tilbud til allerede erfarne købmænd, der ønsker en overbygning på deres eksisterende ledelseskompetencer. Første hold bestod med flotte resultater og hen over efteråret gennemførte yderligere to hold forløbet. KFI har uddelt til udviklingen af uddannelsen og uddelte derudover til en reduktion af deltageromkostningen for den deltagende købmand.

### Butiksspillet

Gamification og e-learning har også vundet indpas i købmændsstanden. I 2019 uddelte KFI til udviklingen af en dansk version af det norske "Butiksspillet". Her kan medarbejderne i SPAR og Min Købmand-butikkerne spille sig til viden om dét at arbejde i en butik. I spillet skal de sørge for, at den virtuelle butik er ren og præsentabel, at hylderne er fyldt op med friske varer, og at kunderne får en god service hver gang, de handler i butikken. Meningen er naturligvis, at resultaterne i den virtuelle verden overføres til butikken.

### CSR- og klimatiltag

I 2019 foretog KFI uddelinger til en række CSR- og klimatiltag. KFI uddelte udover til Whywaste systemet (omtalt under "Købmandens digitalisering") til projektet "Ren Natur", hvor borgere, kommuner og erhvervslivet gik sammen om indsamling af affald i naturen. KFI uddelte konkret til SPAR-købmændenes engagement i projektet, hvor SPAR



var en af hovedsponsorerne og anvendte butikker som mødesteder for de deltagende borgere.

Udover ovenstående hovedtemaer uddelte KFI også til en lang række enkeltstående aktiviteter og projekter i butikkerne, som alle anses for at være til glæde og gavn for den frie købmand i Danmark.

### Fremtiden

Formålet for KFI's uddelingsmidler vil løbende blive tilpasset de aktuelle behov hos købmændene indenfor rammerne af fundatsen. I 2020 vil uddelingerne koncentreres indenfor aktuelle og målrettede hovedtemaer, der i særlig grad afspejler både den enkelte købmænds og den frie købmændssektors kort- og langsigtede behov.

Hovedtemaerne for 2020 er overordnet:

- Købmanden og hans butik
- Den digitale købmand
- Købmændsudvikling og motivation
- Konzeptudvikling og markedsføring
- CSR

Fordelingen af uddelingsrammens midler mellem de oplyste temaer fastsættes af bestyrelsen.

### Nye rammer for fremtidige ansøgninger og uddelinger

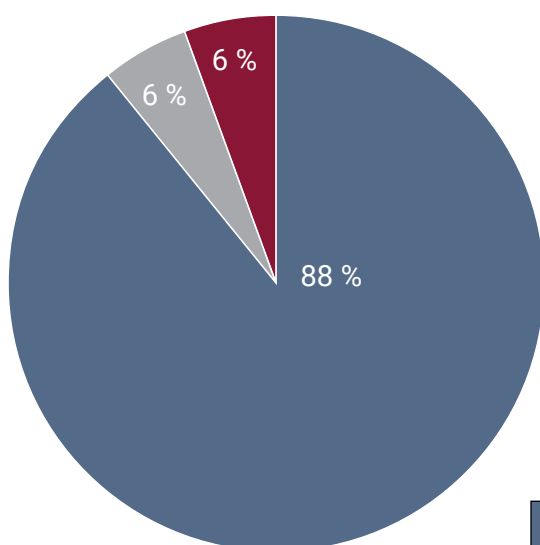
KFI har i 2019 udviklet faste kriterier, konkrete retningslinjer og anbefalinger, som skal sikre, at ansøgerne til uddelinger oplever ansøgningsprocessen som smidig og logisk. Kriterierne, retningslinjer og anbefalinger kan dels læses på KFI's hjemmeside på [www.kfi.dk/uddelinger](http://www.kfi.dk/uddelinger) og fremgår ligeledes af publikationen "Uddelinger fra KFI". Hensigten er, at KFI i stigende grad modtager målrettede og strukturerede ansøgninger med veldefinerede projekter, hvor alle de centrale elementer på forhånd er adresseret og beskrevet. Et øget fokus på mål, delmål og resultatopfølgning skal samtidig sikre, at de midler, KFI deler ud, får størst mulig effekt for købmændene i den frie sektor.

**KFI har tre forretningsområder:**

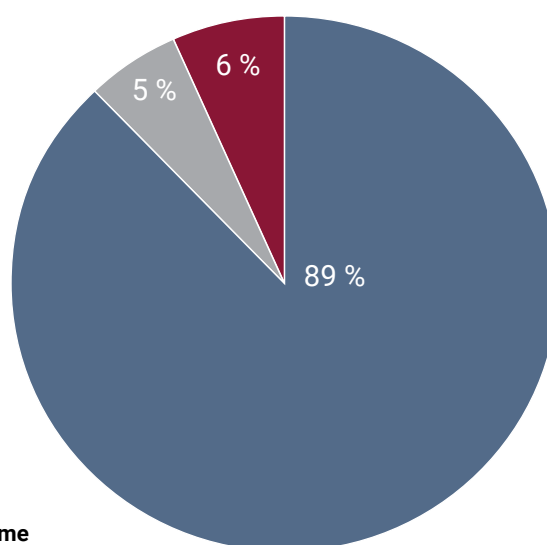
- Ejendomme
- Finansieringsaktiviteter (leasing, kationer, garantier og udlån)
- Investeringer (likvide, børsnoterede papirer)

**2019**

Fordeling af værdi

**2018**

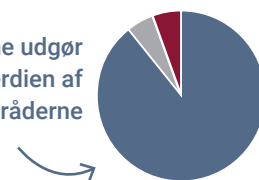
Fordeling af værdi





# EJENDOMME

Ejendomme udgør  
88 % af værdien af  
forretningsområderne



SPAR  
Støberigade  
København SV

I 2019 investerede KFI 312 mio. kr. i køb, udvidelser og modernisering af ejendomme.

Formålet med investeringerne i ejendomme er at skabe attraktive rammer i form af butikker for de frie købmænd samt at sikre det økonomiske grundlag for fremtidige uddelinger til både den enkelte købmand og købmændssektoren. KFI investerede i 2019 i alt 312 mio. kr. i ejendomme fordelt med 244 mio. kr. til køb og 68 mio. kr. til nybyggeri,

udvidelser og moderniseringer af især butikslejemål. Indtægter fra ejendomme udgjorde 85% af den samlede omsætning, svarende til 392 mio. kr. Som led i strategi 2021 har KFI frasolgt ejendomme, der ikke anses at have strategisk betydning, til en samlet bogført værdi på 185 mio. kr.

Ejendommene er KFI's vigtigste indtægtskilde. Løbende driftsoptimering og værdiforædling af ejendomsporteføljen er nøglefaktorer i den fremadrettede strategi. Afkastet fra ejendommene er således forudsætningen for, at KFI kan udmønte strategien og ambitionerne om et højt uddelingsniveau.

KFI køber og udvikler fortsat nye dagligvarebutikker. Fokus er på velbeliggende butikker, der kan øge den frie købmændssektors andel af dansk dagligvarehandel. KFI arbejder tæt sammen med blandt andet købmænd, kæder og developere om at udvikle nye lokationer. KFI vil i tillæg hertil fortsætte med at konvertere nødlidende dagligvarebutikker til mere bæredygtige koncepter.

### Lejeindtægter steg

Indtægterne fra udlejning steg i 2019 til 392 mio. kr. (373 mio. kr.), og det direkte afkast på ejendomsporteføljen blev 5,2% (5,4%). Når man medregner årets værditilvækst, var afkastet på 5,8% (6,4%). Nøgletal-

Mio. kr.	2019	2018
Investering i ejendomme	312	741
Køb af ejendomme	244	677
Salg af ejendomme	185	35
Nybyggeri, udvidelse, modernisering	68	64
Indtægter udlejning	392	373



lene er beregnet i overensstemmelse med EjendomDanmark's anbefalinger. Afkastet på ejendomsporteføljen er beregnet under hensyntagen til potentielle lejeindtægter på tomme arealer. Målet er fortsat et direkte afkast på ejendomsporteføljen, som er markedskonformt.

### Væsentligste køb i 2019

I 2019 erhvervede KFI syv REMA 1000 butiksejendomme med en samlet købssum på 212 mio. kr. Der er tale om ejendomme indeholdende veldrevne butikker på gode placeringer. Med købet sikrer KFI, at lokationerne også fremadrettet forbliver i den frie købmandssektor. Samtidig sikrer investeringen KFI et fornuftigt afkast, som er med til at sikre den fremtidige uddelingsevne.

Herudover erhvervede KFI en "ejerlejlighed" i en nybygget ejendom på Støberigade i Københavns Sydhavn. Her har SPAR indrettet en såkaldt "storbybutik", beliggende i en af Københavns mest attraktive nye bydele.

### Afviklingsejendomme

Ved indgangen til 2019 havde KFI ejerskab af i alt 189 ejendomme. Heraf var 68 ejendomme kategoriseret som afviklingsejendomme. Hovedparten af afviklingsejendommene har historisk været udlejet til en købmandsbutik eller på anden måde spillet en rolle for den frie købmandssektor. Udviklingen i dansk dagligvarehandel har gjort, at KFI ikke længere betragter sig som langsigtet ejer af disse ejendomme. Afhændelsen skal sikre KFI øgede midler til nye investeringer i den frie købmandssektor og/eller investeringer i andre aktiver, der kan sikre den fremtidige uddelingsevne.

KFI solgte i 2019 sit tidligere domicil og hovedkontor på Svanemøllevej i ambassadekvarteret på Østerbro. Salget var udtryk for et ønske om at samle medarbejderne i mere moderne og hensigtsmæssige lokaler og samtidig få frigivet noget kapital til genanvendelse i den frie købmandssektor.

Et andet markant salg bestod af ejendommen Tinvej 7 i Ringsted, en kombineret lager- og kontorejendom på i alt 11.500 m<sup>2</sup>, som tidligere har været udlejet til blandt andet Dagrofa.

I 2019 er i alt 30 afviklingsejendomme solgt til en samlet bogført værdi på 185 mio. kr. Den bogførte værdi af de resterende afviklingsejendomme udgør ca. 334 mio. kr., svarende til ca. 6% af den bogførte værdi på den samlede ejendomsportefølje i KFI. I forhold til ejendomme, optaget til ejendomsrådgivning på 280 mio. kr. jf. note 13, er der tilført seks afviklingsejendomme og fratrukket en afviklings-ejendom, udvisende netto bogført værdi på 54 mio. kr.

### Udviklingsejendomme

Ved indgangen til 2019 var 25 ejendomme identificeret som udviklingsejendomme. KFI fortsatte arbejdet med at tilrettelægge fremtidsplanerne for denne del af ejendomsporteføljen. I 2020 forventer KFI at realisere konkrete byggeplaner for fem af disse ejendomme, mens den endelige retning og projektering for yderligere fem ejendomme ventes at falde på plads i løbet af året.

Der ligger over de kommende år et væsentligt uudnyttet værdipotentiale i udviklingen af disse ejendomme, uanset om ejendommene udvikles af KFI selv eller sælges til tredjemand.

Ejendommene kan udvikles ved for eksempel istandsættelse, nedrivning, nybyggeri eller udnyttelse af eksisterende byggeretter. I nogle tilfælde er projekterne så omfattende, at der er behov for ændring af lokalplaner, offentlige høringer og forhandlinger med myndighederne. Det gælder for eksempel ombygningen af Nivå Centret, som er centralt placeret i byen og derfor nyder stor bevågenhed fra både borgere og kommune. Andre projekter er i princippet klar til at blive sat i gang, men også hér kan der være tale om længere aftaleforløb, der involverer både private og offentlige interessenter.

Realiseringen af potentialerne i udviklingsejendommene er et strategisk fokusområde i KFI for at sikre en værditilvækst med henblik på at fastholde en høj uddelingsevne.

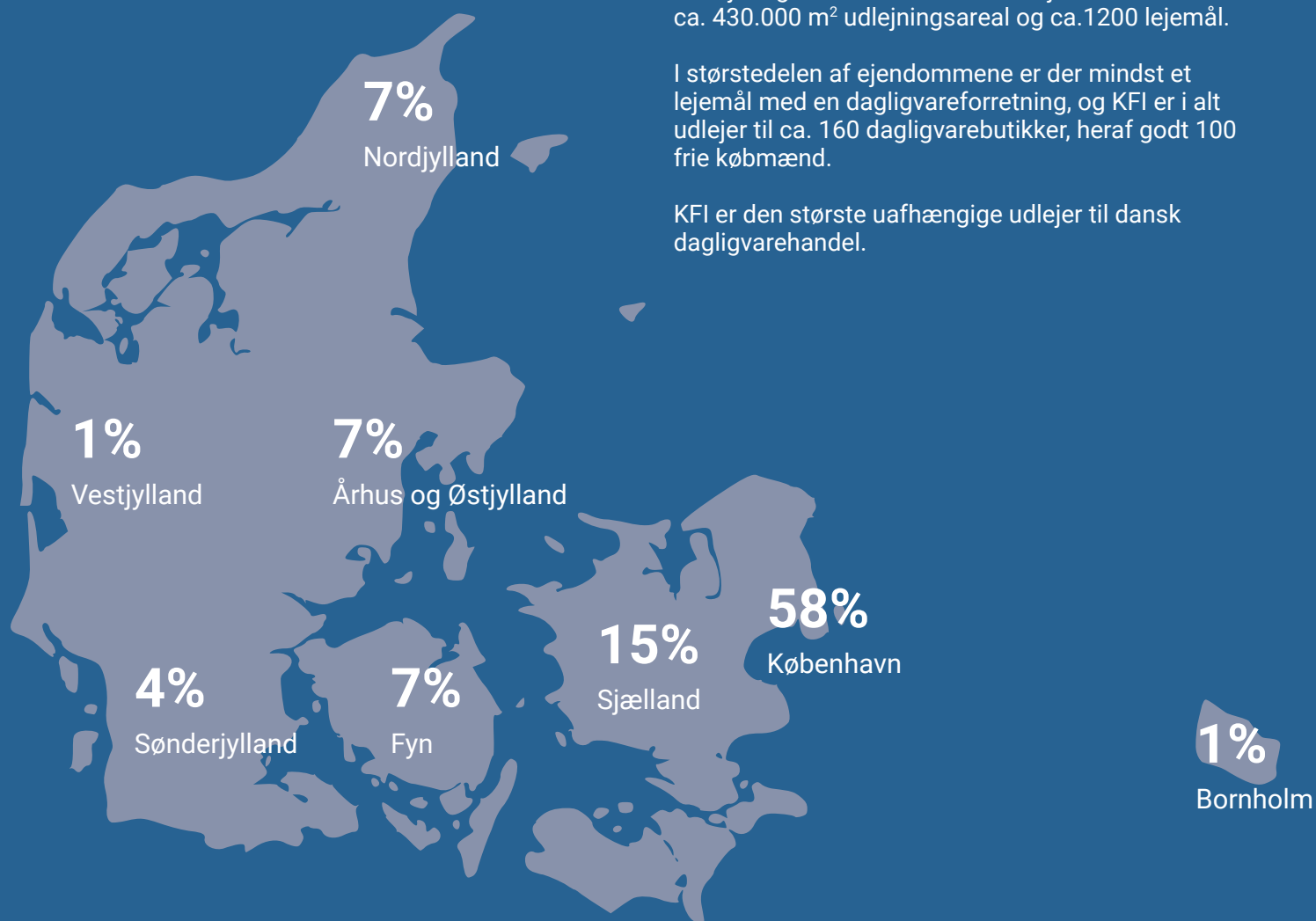
### Stor reduktion i tomgang

Et andet element i KFI's 2021-strategi er et styrket fokus på nedbringelsen af antallet af tomme m<sup>2</sup> i ejendomsporteføljen. Resultaterne i 2019 var særdeles positive. Tomgangen blev nedbragt med 50.000 m<sup>2</sup>, således at den nu udgør mindre end 20.000 m<sup>2</sup>, ud af en samlet ejendomsportefølje på ca. 430.000 m<sup>2</sup>, svarende til en tomgangsprocent opgjort efter m<sup>2</sup> på under 5%. Dette er under markedsniveau og skyldes først og fremmest, at organisationen har styrket området, både når det gælder bemanning og kompetencer.

### Administration og vedligehold

KFI står selv for administrationen af alle ejendomme og lejemål, herunder tilsyn og vedligehold. Det sker af hensyn til ambitionen om at være tættest muligt på lejerne, især købmændene. KFI optimerer løbende ejendomsporteføljen via vedligehold, moderniseringer, reduktion af driftsudgifter og andre initiativer. Alle ejendomme har 10-årige vedligeholdelsesplaner, som opdateres årligt. Vedligehold og forbedringer sker i dialog med købmænd og øvrige lejere således, at købmændenes ønsker om kundeventd vedligehold tilgodeses, hvor det er muligt.

# EJENDOMME: GEOGRAFISK SPREDNING EFTER VÆRDI



KFI ejer og administrerer ca. 200 ejendomme med ca. 430.000 m<sup>2</sup> udlejningsareal og ca. 1200 lejemål.

I størstedelen af ejendommene er der mindst et lejemål med en dagligvareforretning, og KFI er i alt udlejer til ca. 160 dagligvarebutikker, heraf godt 100 frie købmænd.

KFI er den største uafhængige udlejer til dansk dagligvarehandel.

# UDVIKLINGSEJENDOMME

Ved indgangen til 2019 var 25 ejendomme identificeret som udviklingsejendomme. KFI har fastlagt fremtidig retning for hovedparten af disse ejendomme og forventer, at der foreligger konkrete udviklingsprojekter til igangsætning på fem af ejendommene i 2020.

KFI's skitse til dagligvarebutikker og boliger, Nivå Centret



## Nivå Centret

Nivå centret blev opført i starten af 1980'erne og siden udbygget. Ved årtusindeskiftet bestod det af 27 butikker, men siden da er antallet af lejere i form af butikker faldet drastisk. KFI har igennem de senere år haft en god dialog med Fredensborg Kommune om visionerne for centret, der er en del af Nivå's bymidte. Det gamle center skal rives ned, og planerne for området rummer nye boliger og butikker, et "Ge-

nerationernes Hus", en ny skole, et plejecenter, et bibliotek og måske også en svømmehal. I løbet af foråret 2020 vedtager byrådet den endelige plan for fremtidens Nivå Bymidte. Det sker på baggrund af en omfattende proces med inddragelse af borgerne og ekspertviden om byudvikling, herunder Realdania.



KFI's idéoplæg til nye boliger på Dommervænget i Roskilde



## Dommervænget i Roskilde

På dommervænget i Roskilde ejer KFI en ejendom i form af et ældre, slidt butikscenter. Engang husede det en SPAR-købmand, som siden blev erstattet af et KIWI-supermarked, der ligesom resten af kædens 107 butikker blev lukket ned i foråret 2017. Siden har butikken stået tom. I samarbejde med Roskilde Kommune har KFI arbejdet med planer for områdets fremtid. De nuværende bygninger skal rives ned, og planen er nu opførelsen af nye boliger samt et nyt lægehus.

## Karlavej, Odense

På Karlavej i Næsby, som er en forstad til Odense, ejer KFI en ejendom, der ligeledes tidligere husede et KIWI-supermarked. Her er KFI i dialog med kommunen om et nyt plangrundlag, som vil danne grundlag for opførelsen af nye boliger.



## Domus Vista

I 2010 erhvervede KFI stueetagen og første sal i Domus Vista på Frederiksberg med henblik på udvikling og istandsættelse af centret i samarbejde med de øvrige ejere. Planerne strandede på grund af udviklingen af nye, konkurrerende centre i området. KFI besluttede derfor kun at sætte gang i projekter på den del af ejendommen, som fonden selv råder over.

Førstesalen blev solgt, og der er siden indrettet 127 ungdomsboliger. Samtidig tog KFI hul på et af de største udviklings- og moderniseringsprojekter i fondens historie. Renoveringen af centerdelen begyndte i efteråret 2016, og i 2017 startede ombygningen og udvidelsen af MENY-butikken. Med sine 2.200 m<sup>2</sup> salgsareal er den nu blandt de største MENY-butikker i Danmark.

Centrets stueplan er nu fuldt udlejet med veldrevne butikker og øget kundetilstrømning. I samarbejde med Frederiksberg Kommune har KFI nu taget hul på fase 2 i projektet. Den omfatter inddragelse af borgerne, der på en række møder har haft mulighed for at komme med deres bud på "Fremtidens Nordens Plads", hvor Domus Vista er beliggende. Nu er visionen at skabe et samspil mellem udeliv og grønne områder samt udvikling af nye boliger.



## Helsingø

I Helsingøes bymidte imellem Østergade og Rådhusvej, lå der tidligere et supermarked på en grund, ejet af KFI. Efter et mageskifte af grundarealer med kommunen har KFI i 2019 lagt grundstenen til opførelsen af en REMA 1000 butik med optimale tilkørselsforhold. Som en del af aftalen med kommunen stod KFI for etableringen af ny parkeringsplads, dér hvor det tidligere supermarked lå. Det har åbnet området, der nu fremstår som et samlet hele. Den nye parkeringsplads er forsynet med "siddeplinte" og har en naturlig hældning, der følger terrænet. Det gør den egnet til forskellige former for arrangementer, for eksempel koncerter eller markedsdage. KFI udarbejdede i dialog med kommunen løbende en ny lokalplan, der indeholder mulighed for opførelse af nye boliger i Helsingøes bymidte.

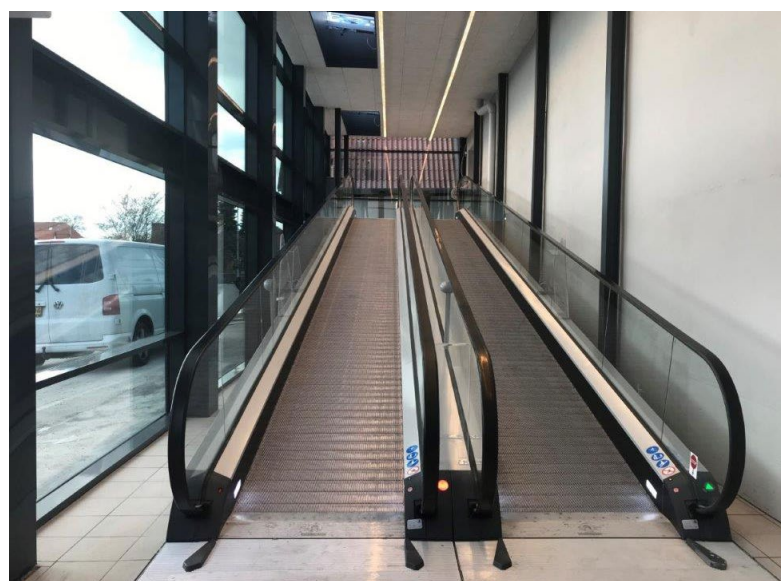


# KØBMANDSPROJEKTER



## Rullende fortovej hos MENY, Næstved

I april 2019 var der officiel indvielse af den nyistandsatte MENY i Næstved. Butikken havde blandt andet fået tilføjet et helt nyt indgangsparti af glas med rullende fortovej ud mod parkeringspladsen. Det skaber større synlighed og ikke mindst bedre adgangsforhold for kunderne. Samtidig er der blevet optimeret og renoveret i butikken, hvor blandt andet grønt, kiosk, vin og bager er blevet moderniseret. Projektet blev finansieret af KFI, der udlejer ejendommen til købmanden.







## Opgradering af MENY i Solrød

I 2016 overtog købmand Lars Nielsen MENY-butikken i Solrød. Butikken har adresse i Solrød Centret, hvor der er hård konkurrence fra andre supermarkeder. I slutningen af september 2019 kunne købmanden fejre en omfattende ombygning. Kunderne mødte nyindrettede afdelinger med grønt, vin- og specialøl og en slagter- og delikatesse-

afdeling, der var blevet dobbelt så stor, takket være inddragelsen af et frostrum. KFI har finansieret projektet og forestået den omfattende ombygning af butikken i samarbejde med købmanden i ejendommen, der ligeledes ejes af KFI.

## Omsætning fordoblet i MENY, Skanderborg

På Højvangen i Skanderborg har KFI ombygget og udvidet en tidligere SPAR-butik, så den nu fremstår som en moderne MENY-butik. Hele bygningen blev gennemrenoveret med nye faciliteter til personalet, en

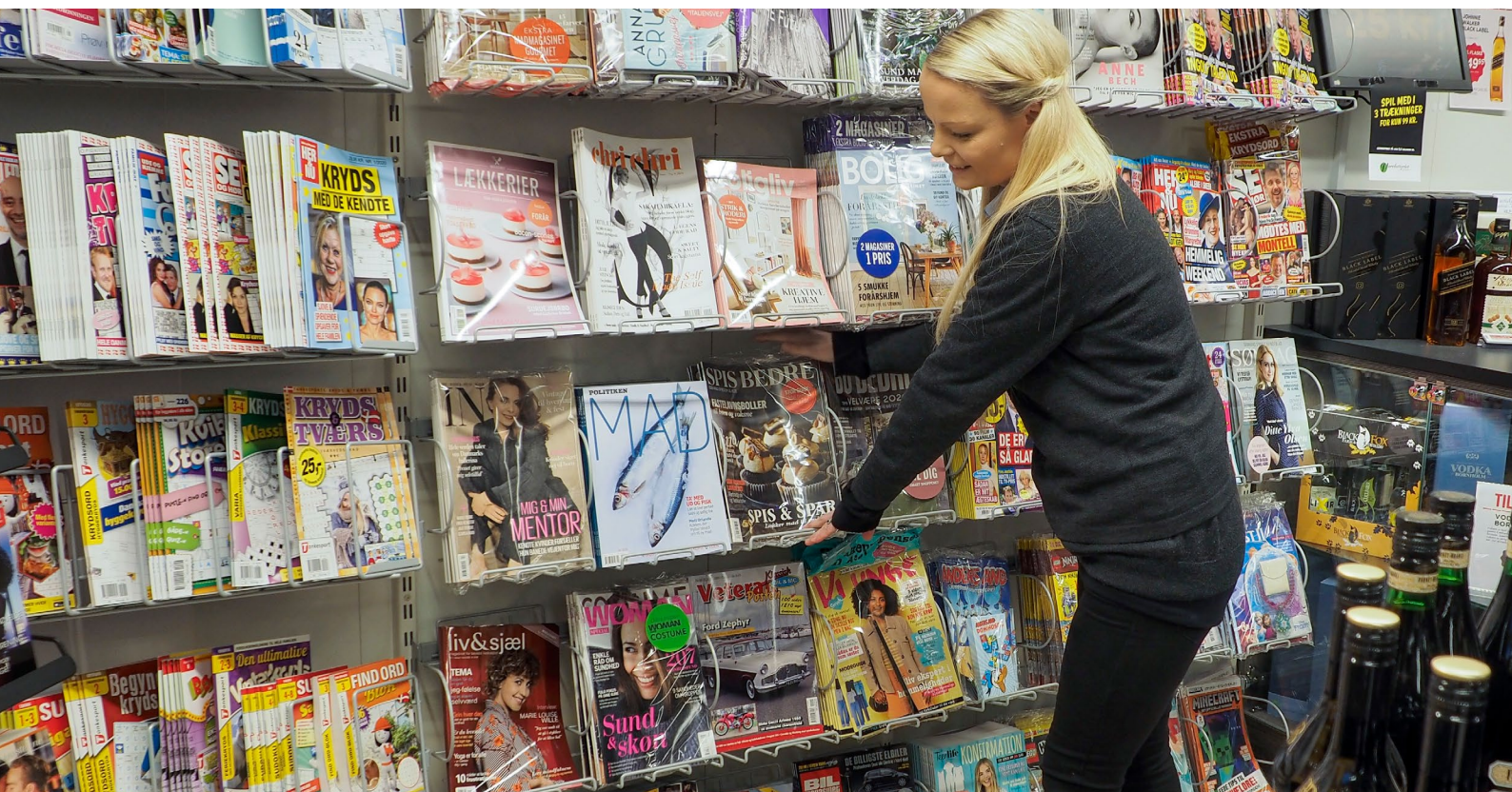
helt ny slagter-, delikatesse- og fiskeafdeling samt en bagerafdeling i form af Lagkagehuset. Ejendommen ejes af KFI og udlejes til Dagrofa.

## Tilgang af nye kunder i SPAR, Hornsyld

I 2015 flyttede købmand Torben Jensen sin butik 170 meter hen ad vejen på Apotekerbakken i Hornsyld til en nyopført bygning, ejet af KFI. I 2017 blev han kåret til årets købmand i SPAR-regi, og i 2019 besluttede han sig for at tilføje sin SPAR-butik en delikatesseafde-

ling med både varmt og koldt køkken. En del af det gamle lager blev inddraget til delikatessen, og samtidig fik ejendommen tilføjet en ny lagertilbygning. KFI har stået for finansieringen, byggeriet og byggestyringen på vegne af købmanden.







# BØRGERE ÅBNER KØBMANDSBUTIKKER

Siden 2016 er der landet over åbnet en række butikker, hvor borgerne har ydet et bidrag til etableringen. Skiltet på facaden har ofte båret navnet SPAR, Min Købmand eller Let-Køb, der alle har Dagrofa som grossist.

KFI har uddelt midler til udarbejdelsen af "Butiksdrejebogen", hvor interesserede borgere kan søge inspiration, vejledning og gode råd, hvis de går med tanker om at være med til at åbne en lokal butik. Hos KFI er der også mulighed for at søge midler til forundersøgelser i forbindelse med lokale borgerprojekter. Pengene bruges blandt andet til en analyse af markedet, der kan være med til at afklare, om der er økonomisk basis for en ny butik. Der udarbejdes også et driftsbudget, et budget for en eventuel ejendomsinvestering og skitser af projektet.

Udover forundersøgelser til borgerprojekter og udarbejdelsen af butiksdrejebogen hjælper KFI med etableringen af nye butikker i form af finansiering og uddelinger til inventar og drift. I 2019 var KFI involveret i tre borgerprojekter.

## NY SPAR i Tvis

I starten af marts åbnede en delvist borgerfinansieret SPAR-butik i Tvis ved Holstebro. Tidligere havde byen en Min Købmand, som ikke kunne løbe rundt. En borgergruppe indsamlede 3,5 mio. kr. af den samlede projektsum på 11 mio. kr. KFI finansierede inventar og driftsmidler, mens den resterende investering blev finansieret via realkre-

ditlån. Butikken har ligget over budget siden åbningen og er på 800 m<sup>2</sup>, hvoraf 530 m<sup>2</sup> er salgsareal.

## Min Købmand i Farstrup

I august 2019 var der indvielse af den helt nybyggede Min Købmand i Farstrup i det nordlige Himmerland mellem Nibe og Løgstør. Lokale borgere havde indsamlet godt 1,5 mio. kr. til opførelsen af butikken. Derudover lånte købmanden penge via bank og realkredit. Oveni bidrog KFI med lån til indretning samt uddeling til at sikre butikken en god start.

## SPAR i Bælum

I 2015 indskød borgerne i Bælum i Østhimmerland ca. 3 mio. kr. i form af anparter, der gjorde det muligt at bygge en ny SPAR-butik. Formålet var, udover at skabe øgede handlemuligheder for borgerne, at skabe og fastholde arbejdspladser og bosætning i byen og nærområdet. Selskabet Bælum Butikshus ApS ejer grund og bygninger, som Dagrofa lejer videre til købmanden. Butikken har et salgsareal på 700 m<sup>2</sup>. KFI bidrog i 2019 med supplerende finansiering.

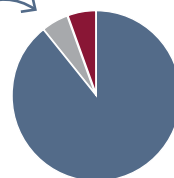


Købmand  
Lukas Christiansen,  
SPAR Bælum



# FINANSIERINGS- AKTIVITETER

Finansieringsaktiviteter udgør  
6 % af værdien af  
forretningsområderne



Markant øget antal kunder giver vækst i omsætning.

KFI er den eneste udbyder af finansielle løsninger, der er skræddersyet til de frie købmænd, og som tilbyder købmændene en bred vifte af løsninger, når det gælder leasing, udlån, garantier og kautioner.

Leasing og anlægslån ydes i forbindelse med overtagelse af goodwill, inventar og driftsmidler, for eksempel i forbindelse med nyetablering, flytning, modernisering eller generationsskifte. Leasing er for købmænd, der foretrækker at leje, mens anlægslån er henvendt til købmænd, der foretrækker at eje. KFI stiller herudover kautioner for driftskreditter samt leverandørgarantier for købmænd.

## Resultater af finansieringsaktiviteter 2019

37 frie købmænd blev nye kunder og KFI afsluttede 48 moderniseringer af butikker i 2019. Projektcheferne og medarbejderne i Byg og Vedligehold er i stigende grad opsøgende i forhold til købmændene. Den øgede, direkte og løbende kontakt til købmændene hen over året og de afholdte købmændsmøder har genereret mange nye kunder, og samtidig er forretningsomfanget med nye og tidligere kunder blandt købmændene vokset.

Den samlede omsætning i forretningsområdet "Finansiering" voksede med 5% i forhold til året før og udgjorde 72 mio. kr. (68 mio. kr.). Der

er således tale om en positiv udvikling i forretningsområdet, der udgør 15% af den samlede omsætning.

De samlede indtægter fra leasing steg til 66 mio. kr. (64 mio. kr.). Leasing er den mest omfattende aktivitet under "Finansiering", og leasingforretningens aktiver voksede med 13%. Leasingaktiviteters bogførte værdi var ved årets udgang 2019 247 mio. kr. (218 mio. kr.).

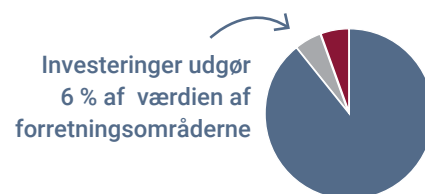
Indtægterne fra kautioner og udlånsvirksomhed beløb sig i 2019 til 6 mio. kr. (4 mio. kr.). Kautioner udgjorde 84 mio. kr. (84 mio. kr.). Efter tab og hensættelser havde udlån til købmænd en samlet regnskabsmæssig værdi på 108 mio. kr. (71 mio. kr.). KFI mødte en stigende efterspørgsel på både kautioner for kassekreditter og anlægslån.

## Kundefokus

KFI har en særlig indsigt i den enkelte købmænds muligheder, marked og risici. Den position vil KFI bruge til, også fremadrettet, at tilbyde købmændene konkurrencedygtige, finansielle ydelser. Målet er at udvide porteføljen og øge KFI's markedsandel, og KFI vil derfor fortsat styrke indsatsen for at gøre sine tilbud mere kendte og relevante. KFI udvikler løbende nye finansieringsprodukter og har samtidig fokus på individuelle løsninger. KFI's størrelse og finansielle styrke gør det muligt at opnå attraktive priser på finansielle ydelser til gavn for fondens kunder.



# INVESTERING



KFI nedbragte i 2019 investeringsrisikoen, men fastholdt investering i værdipapirer.

KFI's portefølje af værdipapirer styres af tre eksterne forvaltere: Danske Bank, SEB og Nykredit. De tre mandater er globale, balancerede og rummer både aktier og obligationer. KFI investerer i likvide og børsnoterede papirer med en hensigtsmæssig spredning. Vægtningen mellem aktier og obligationer er fleksibel indenfor en given aftalt ramme, og forvalterne kan således i en vis udstrækning tilpasse risikoen efter markederne.

De forvaltede depoter kan belånes. Det giver KFI mulighed for at skaffe lavtforrentet likviditet, som kan bruges kortsigtet, for eksempel ved køb af ejendomme, indtil den endelige, langsigtede finansiering er hjemtaget.

Ved årets udgang havde KFI værdipapirer til en bogført værdi på 317 mio. kr. (308 mio. kr.). Aktier udgjorde 29% (31%) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 67% (64%). Investeringen i en ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, tegnede sig for 4% (5%) af porteføljen. Investeringen i denne fond stod til afvikling i 2019, men blev for anden gang, af tre mulige, forlænget til 2020.

87% (87%) af porteføljen var nomineret i DKK, resten var især værdipapirer udstedt i EUR og en mindre del i USD.

## Afkast af investeringer i 2019

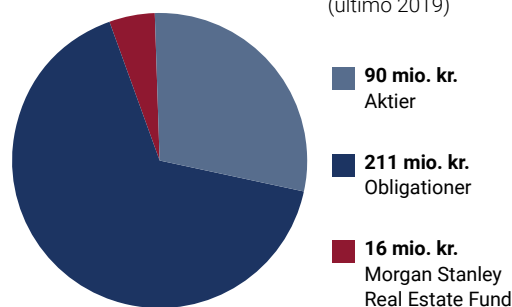
2019 var et godt investeringsår. I 1. kvartal 2019 rettede markedet sig fra et markant fald i slutningen af 2018, med en betydelig positiv kursregulering til følge, samtidig med et rentefald hen over året. Værdipapirerne gav i 2019 et nettoafkast inklusiv urealiserede kursreguleringer på 29 mio. kr. (- 6 mio. kr.), svarende til et afkast på ca. 9%. Ud af dette nettoafkast er ca. 13 mio. kr. realiseret, hvilket nedbragte risikoen i værdipapirbeholdningen og kanaliserede penge til aktiviteter, der støtter købmændene.

## Strategi

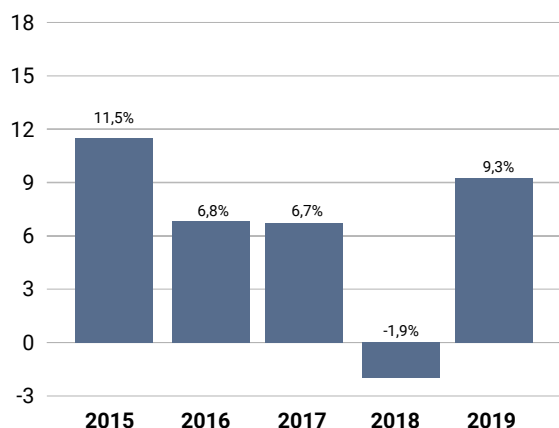
KFI's investeringer tjener tre formål: Afkastet sikrer finansiel kapacitet til aktiviteterne under Ejendomme og Finansiering. Det afbalancerer KFI's samlede risiko, da en meget stor del af fondens balance enten er eksponeret mod ejendomme eller dagligvarehandel. Herudover udgør investeringerne en likviditetsreserve, hvor værdipapirerne hurtigt kan belånes eller sælges for at frigøre likviditet.

## Sammensætning af værdipapirportefølje

(ultimo 2019)



## Afkast på værdipapirportefølje (%)



KFI ønsker at sikre det højeste mulige risikojusterede afkast (middel risiko). For at sikre en balanceret risiko investerer KFI i børsnoterede, likvide værdipapirer, og investeringerne spredes på brancher, geografier, valutaer samt et passende antal papirer inden for hver aktivtype. KFI benytter eksternt, uvildig rådgiver i forbindelse med forvaltningen af de tre mandater. Likvide midler placeres i systemiske institutter. KFI følger aktivt op overfor sine forvaltere og vælger forvaltere, som ud over gode resultater også kan dokumentere god skik og høj etik i udøvelsen af deres investeringer.

KFI vælger udelukkende at samarbejde med forvaltere, der har fokus på bæredygtige investeringer ved at have integreret ESG-aspekter (Environmental, Social and Governance) i investeringsprocesserne, aktivt ejerskab og screening som værktøj til identificering af ESG-risici og muligheder. KFI sikrer således, at ESG spiller en vigtig rolle i investeringsbeslutningerne.



# ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

## Positiv udvikling i associerede virksomheder.

KFI har betydelige kapitalandele i de associerede virksomheder Mahia 17 ApS (Dagrofa-koncernen 42,6%), Pisiffik A/S (39,3%) og K/S Danske Immobilen (35%), som alle indregnes med KFI's forholdsmæssige andel af selskabernes indre værdi.

### Dagrofa-koncernen

Dagrofa-koncernen er Danmarks største grossist for selvstændige købmænd og samtidig en af landets største dagligvarekoncerner. Dagrofa står blandt andet bag kæderne MENY, SPAR, Min Købmand og Let-Køb og er desuden grossist for Løvbjerg, ABC Lavpris og LIVA Stormarked med flere. Butikkerne bliver servicere af Dagrofa's salgs- og logistikforretning, Dagrofa Logistik, der i tillæg hertil servicerer blandt andet kantiner, hoteller og restauranter gennem Dagrofa Foodservice (tidligere Foodservice Danmark).

Med udgangspunkt i en ny, treårig koncernstrategi arbejdede Dagrofa-koncernen i 2019 på at give sine kæder en stærkere position i markedet samt på at effektivisere forretningen. Overskriften for strategien er "Stærkere Sammen" og fokuserer især på at samle og udnytte synergier og kompetencer på tværs af koncernens tre forretningsben, detail, foodservice og grossist. Målet med strategien er at gøre Dagrofa-koncernen profitabel i 2021.

Arbejdet begynder at bære frugt, og resultaterne er i overensstemmelse med den treårige strategiplan. Resultatet for 2019 udviser således et underskud på 115 mio. kr., en væsentlig forbedring af resultatet for 2018, som udviste et underskud på 241 mio. kr.

I 2019 blev der i moderselskabet foretaget en kapitalforhøjelse på 100 mio. kr., idet majoritetsejerne KFI og NorgesGruppen hver konverterede 50 mio. kr. af ansvarlige lån til egenkapital.

### Pisiffik A/S

Detailhandelskæden Pisiffik A/S har 48 butikker på den grønlandske vestkyst, fordelt på de seks største byer, og driver derudover webshop, catering grossistvirksomhed og Cash & Carry butikker. Pisiffik A/S omsætter årligt for 1,2 mia. kr. indenfor selskabets 7 koncepter, der dækker food, non-food og engros.

Resultatet for 2019 er i overensstemmelse med forventningerne og udviser 36 mio. kr. (32 mio. kr.).

### K/S Danske Immobilen

K/S Danske Immobilen ejer ca. 3.200 lejligheder i Nordtyskland og leverede igen et solidt, positivt bidrag til KFI's drift. Resultatet på 114 mio. kr. (79 mio. kr.) er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme. Lejlighederne er stort set fuldt udlejet og ejendomsmarkedet i de byer, hvor K/S Danske Immobilen er aktive, udviser fortsat positive takter.

### Ejendomme af 1. januar 2012 ApS

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS blev likvideret i 2019. Selskabet var et ejendomsselskab, der ejede ejendommen Gammelager 11-13, 2605 Brøndby, som tidligere husede Dagrofa-koncernens hovedsæde. Ejendommen blev solgt i 2018 og selskabet var derfor uden aktivitet. KFI's andel af likvidationsprovenuet udgjorde 3,6 mio. kr.

KFI's andel af resultat (mio. kr.)	2019	2018
Dagrofa-koncernen	-49	-102
Pisiffik A/S	14	13
K/S Danske Immobilen	40	28
Ejendomme af 1. januar 2012 ApS *	0	0

\* Selskabet er likvideret i 2019

# RISIKOSTYRING

KFI's risici styres ud fra en risikopolitik, som definerer risici og fastsætter rammer og ansvar for håndteringen.

De væsentligste risici rapporteres løbende til direktionen. Risikoeksponeringen forelægges ligeledes løbende for bestyrelsen og behandles på årets bestyrelsesmøder.

## Markedsrisiko

KFI's aktiviteter er primært rettet mod dagligvarebranchen og ejendomsmarkedet.

En stor del af KFI's husleje- og leasingkontrakter er omsætningsbaserede typisk med en minimumsafgift, og indtægterne afhænger derfor af lejernes detailomsætning og fortsatte drift. Udviklingen i dagligvarebranchen påvirker også KFI's risiko for tab på udlån, garantier og kautioner. Dertil påvirkes resultatet naturligt af markedsforholdene for de associerede virksomheder, Pisiffik A/S og Dagrofa-koncernen, der ligeledes er en del af dagligvarebranchen i henholdsvis Grønland og Danmark.

Med en betydelig ejendomsportefølje er KFI eksponeret for udsving i prissætningen på ejendomsmarkedet, herunder som konsekvens af efterspørgslen efter dagligvareejendomme og skiftende konjunkturer i samfundsøkonomien. Hvert år gennemgås alle ejendomme i forhold til værditab eller værdistigninger via en såkaldt dagsværdiregulering. Dagsværdireguleringen af ejendomme kan have stor resultatpåvirkning for KFI's resultat.

For at balancere risici tilstræber KFI overordnet en vis spredning af sine aktiviteter på andre aktivtyper, især værdipapirer og investerings-ejendomme uden tilknytning til dagligvarehandlen. Desuden arbejder KFI proaktivt for at skabe værdi gennem udvikling af ejendomsprojekter indenfor egen ejendomsportefølje, også uden tilknytning til dagligvarebranchen.

## Kreditrisiko

Hvis lejere og låntagere misligholder deres forpligtelser, kan KFI lide tab. KFI søger at begrænse denne risiko ved systematisk at vurdere lejernes og låntagernes kreditværdighed og ved at have klare rammer for sikkerhedsstillelse. KFI følger sine lejere, låntagere samt associerede virksomheder tæt og engagerer sig i tiltag, der kan være med til at afværge eller begrænse tab. KFI har således repræsentanter siddende i bestyrelserne hos Pisiffik A/S og Dagrofa A/S.

## Investeringsrisiko

KFI's beholdning af værdipapirer medfører en eksponering mod de finansielle markeder. KFI's investeringspolitik sætter rammer for forvaltning af aktiverne, og risici søges balanceret ved en fornuftig spredning af investeringerne på brancher og geografier, ligesom alle investeringer skal være Investment Grade, børsnoterede og likvide. KFI har valgt at outsource arbejdet med investeringerne til tredjepart. Denne arbejder ud fra investeringsmandat fastsat af bestyrelsen.

## Likviditetsrisiko

KFI lægger vægt på at have et væsentligt likvidt beredskab i form af kreditfaciliteter og let omsættelige børsnoterede værdipapirer, der kan belånes. Likvide beholdninger placeres som hovedregel i systemiske pengeinstitutter. KFI skal altid have kreditrammer i mindst to institutter – på nuværende tidspunkt er der kreditrammer i Jyske Bank, Nykredit og Sydbank. KFI's likviditetsrisiko er yderligere afdækket ved lange credit commitments (op til 30 år) i form af realkreditlån i forbindelse med funding af ejendomsporteføljen.

## Renterisiko på gæld

Finanspolitikken sætter rammer for KFI's gældsætning inkl. renterisici. Realkreditgæld er variabelt forrentet med årlig rentetilpasning, som er fordelt over året. Risikoen er delvist afdækket ved leje- og leasingkontrakternes reguleringsbestemmelser.

## Valutarisiko

KFI ejer i mindre omfang værdipapirer, nomineret i udenlandsk valuta, primært EUR og USD, og kan dermed blive udsat for risiko som følge af udsving i valutakurserne. Håndteringen af valutarisici er en del af investeringspolitikken.

## Operational risiko

KFI er eksponeret over for risikoen for tab på grund af utilsigtede hændelser, der kan forstyrre driften. Derfor er processer, roller, mandater og ansvar tydeligt beskrevet, ligesom der er etableret et IT-beredskab. Tab som følge af en række operationelle hændelser er dækket ved forsikring.

## Særlige risici (Covid-19)

KFI var ved udsendelsen af årsrapporten kun i mindre grad negativt påvirket af corona-krisen. Dette henstår til, at KFI har en stor overvægt i supermarkedslejemål, der ikke er påvirket af krisen.







# SAMFUNDSANSVAR (CSR)

Fokus på klima, miljø, madspild, arbejdsmiljø og forretningsetik.

KFI bidrager til samfundet via støtte til frie købmænd, der sikrer borgerne dagligvarebutikker og indkøbsmuligheder i såvel byer som yderområder i hele Danmark. Konkret sker dette ved, at KFI, i en samfundsansvarlig ånd, stiller lokaler, finansiering og potentielle uddelinger til rådighed for købmændene.

## CO<sup>2</sup> reduktion og energibesparelser i fortsat fokus i 2019

Energibesparelser er fortsat et fokusområde for KFI, der har optrappet indsatsen med investeringer i både teknologi, systemer og adfærd ændringer for at skåne miljøet ved at sænke forbruget.

Under overskriften "Spar på Energien" iværksatte KFI i 2018 en systematisk screening af en række udvalgte butikkers energiforbrug. Købmændene blev tilbudt en gennemgang af installationerne, herunder forbruget til kølemøbler, ventilation og belysning. Gennemgangen var gratis for købmændene og blev finansieret via uddeling i form af en særlig pulje til energioptimering. Arbejdet fortsatte i 2019, og ved udgangen af året var i alt 70 butikker i MENY, SPAR og Min Købmand-kæderne blevet gennemgået.

Gennemgangen af de 70 butikker betyder fremtidige besparelser på 1,2 mio. kWh om året. Det svarer til forbruget i 300 parcelhuse. Hvis man omregner de mange kWh til CO<sub>2</sub>, så bliver miljøet skånet for en belastning på 280 ton om året. Potentialet for fremtidig reduktion er samtidig stort. Hvis alle frie købmænd får foretaget energigennemgangen, kan man gange reduktionen med 3,5. Så vil miljøet blive sparet for 980 ton CO<sub>2</sub> - eller forbruget i 1050 parcelhuse.

Screeningen giver købmanden et overblik over det nuværende forbrug samt anvisning på, hvad der skal til for at optimere driften og sænke forbruget. Købmanden står selv for investeringen i nye installationer eller udstyr, men KFI bidrager gerne til finansieringen, som kan suppleres med en uddeling ved en fornuftig businesscase.

Erfaringerne viser, at der er potentiale for gennemsnitlige besparelser på minimum 10-15% på den samlede regning for el i butikkerne efter gennemgang og optimering. Hertil kommer effekten af de adfærdsmæssige ændringer hos personalet, når der skabes en forøget bevidsthed om energiforbruget.

## Ren natur

KFI bidrog i 2019 til en forbedring af miljøet i Danmark via en uddeling til kampagnen "Ren Natur", som skal styrke bevidstheden og ændre adfærden hos danskerne, så affald ikke havner i naturen. I 2018 bevilgede KFI en uddeling til den lokalt baserede indsamlingskampagne, der blandt andet har SPAR-kæden som sponsor og aktiv deltager. Også i 2019 støttede KFI projektet, så det kan fortsætte i 2020. Det betyder, at lokale foreninger også fremadrettet kan tjene penge til deres aktiviteter ved at indsamle affald på 350 ruter rundt om i Danmark. Projektet koordineres af nonprofitorganisationen "Hold Danmark Rent", der arbejder for at nedbringe mængderne af henkastet affald i naturen. KFI's uddeling gør SPAR-købmændene i stand til at støtte lokale foreninger, der har gennemført en affaldsindsamling.

## Madspild

Aktiviteter for reduktion af madspild er blevet en fast del af KFI's uddelingsprogram. Ca. 25% af det globale udslip af klimagasser kan henføres til fødevarerproduktionen, og madspild vurderes at være ansvarlig for 8-10% af den menneskeskabte drivhusgasudledning. I 2019 foretog KFI en uddeling til Dagrofa på vegne af købmændene til projektet "Whywaste", som skal mindske madspild og bidrage til færre datovarer i MENY og SPAR-kæderne. Ved hjælp af elektronisk scanning kan købmanden reducere forbruget af timer til datokontrol og nedbringe mængden af varer, der skal smides ud.

## Arbejdsmiljø

KFI lægger stor vægt på at skabe et positivt og stimulerende arbejdsmiljø for alle ansatte. Ud over at tilbyde markedskonforme arbejdsvilkår og løbende uddannelsestilbud gøres der meget ud af det sociale samvær og respekten for den enkelte. KFI er imod enhver form for diskrimination og personrettet chikane, der kan være med til at skabe et dårligt arbejdsmiljø. Endelig tilstræbes det at holde et højt kommunikationsniveau i forhold til medarbejderne, så de kontinuerligt er vejløret om såvel virksomhedens mål som egne resultater.

Hvert år gennemføres medarbejderudviklingssamtaler for derigennem at sikre, at alle medarbejdere, i fortrolige rammer, har mulighed for at afgive og modtage evaluering af jobbet og trivsel i forhold til nærmeste chef. Som de foregående år foretog KFI også i 2019 en undersøgelse af medarbejdernes trivsel og tilfredshed. Resultaterne er generelt positive på begge områder. Det væsentligste indsatsområde er en forbedring af indeklimaet.

## Mangfoldighed

KFI's mål er, at begge køn er repræsenteret med mindst 25% i bestyrelsen. Målet er opnået og fastholdes. Da KFI har under 50 medarbej-

dere, er der ikke formuleret en politik for at øge andelen af kvinder i de øvrige ledelsesniveauer.

### Forretningsetik

Entreprenører og underentreprenører, der arbejder for KFI, er kontraktligt forpligtet til at sikre, at de ansatte er sikret løn og arbejdsvilkår i henhold til en kollektiv overenskomst. De forpligter sig samtidig til at overholde internationale konventioner, tiltrådt af Danmark, herunder grundlæggende ILO-konventioner.

KFI søger at opretholde en høj grad af etik i alle forretningsmæssige handlinger. Det betyder, at KFI modarbejder korrupsion, bestikkelse og hvidvask i alle former. I 2019 fortsattes arbejdet med at informere alle vores forretningspartnere om overholdelse af vores anti-korrupsionspolitikker/Code of Conduct.

Uddelinger og bevillinger af lån til købmænd er forbundet med risiko for korrupsion. Derfor er der fastsat procedurer til håndtering af personlige interesser, der kunne have indflydelse på processen. Der blev i 2019 ikke identificeret brud på KFI's anti-korrupsionspolitikker.

KFI vurderer håndteringen af personfølsomme data som en væsentlig risiko for brud på privatlivet og derved menneskerettighederne. KFI arbejder således målrettet for at overholde lovgivningen vedrørende beskyttelse af persondata (GDPR). I 2019 fortsatte KFI arbejdet med at værne om personfølsomme data og træned alle medarbejdere i virksomhedens procedurer vedrørende håndteringen af persondata. KFI identificerede ikke brud på procedurerne vedr. personfølsomme data i 2019.

### Bæredygtige investeringer

KFI havde ultimo 2019 investeringer i likvide og børsnoterede værdipapirer til en kursværdi på 317 mio. kr. Porteføljen af værdipapirer styres af tre eksterne forvaltere. KFI vægter bæredygtige investeringer højt og ønsker, at ESG (Environmental, Social and Governance) spiller en vigtig rolle i investeringsbeslutningerne. Derfor vælger KFI udelukkende at samarbejde med forvaltere, der har integreret ESG aspekter i investeringsprocesserne.

De forvaltere, KFI samarbejder med, har integreret ESG aspekterne gennem udførelsen af aktive ejerskaber i de selskaber, der investeres i. Dette gøres med udgangspunkt i kundernes og samfundets interesser, således at forvalterne påtager sig forpligtelsen som ansvarlige investorer ved at udøve aktivt ejerskab gennem dialog, stemmeafgiv-



ning og samarbejde med de enkelte selskaber, der investeres i. Derudover benytter forvalterne sig af screening som værktøj. Screening foretages ved anvendelse af eksterne ESG data og -information samt forvalternes interne ekspertise og rådgivning til at vurdere porteføljeselskabernes ESG-performance.

Vurderingen sker med henblik på identificering af risici og muligheder, herunder ekskludering af investeringer i virksomheder, der underperformer med hensyn til ESG.

### Øvrige aktiviteter

KFI har et ønske om at støtte et finmasket og lokalt baseret handelsliv overalt i Danmark. KFI har således støttet åbning af mindre købmandsenheder i mindre bysamfund, hvor borgere støtter op om projektet. KFI støtter med såvel uddelinger i opstartsfasen som finansiering af inventar og drift ved butiksetablering. I 2019 var KFI involveret i tre borgerprojekter.

Også når det gælder sundhed og fødevarerikkerhed blev der iværksat ekstra tiltag. I 2019 gav KFI igen en uddeling til den fortsatte udvikling af RiskMinder, der er et system, som købmændene anvender til elektronisk egenkontrol. KFI uddelte ligeledes penge til programmer, hvor butikkerne bliver gennemgået med henblik på at forebygge indtrængen af skadedyr.

# SAMFUNDSANSVAR: UDDRAG FRA CSR-POLITIK

KFI agerer som en ansvarlig samfundsborger – både når det gælder medarbejderne, miljøet, investeringerne og den samlede forretningspraksis. KFI's CSR-politik kan opdeles i fire hovedområder: Forretningsetik, Mennesker, Miljø og Klima samt Købmænd:

## Forretningsetik

KFI opretholder en høj grad af etik i alle handlinger. Det betyder, at KFI modarbejder korrupsion, bestikkelse og hvidvask i alle former. KFI er en ansvarlig skattebetaler, der afholder sig fra aggressiv skatteplanlægning, herunder skattely-lande for at mindske skattebetaling af fortjeneste. KFI investerer udelukkende i virksomheder, der overholder FN's principper inden for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, klima og antikorrupsion.

## Mennesker

KFI værner om medarbejdere, kunder og samarbejdspartneres persondata og sikrer, at personfølsomme data bliver behandlet korrekt. KFI er ligeledes en ansvarlig arbejdsgiver og samarbejdspartner, der støtter og respekterer menneskerettighederne, formuleret i FN's Internationale Bill of Human Rights, og de internationalt anerkendte arbejdstagerrettigheder. Vi arbejder for at sikre sunde arbejdsforhold for vores medarbejdere og giver dem mulighed for at opretholde en sund work-life balance. Vi tolererer ikke diskrimination eller chikane på grund af religion, race, hudfarve, køn, handicap, alder, seksuel orientering eller politisk anskuelse.

KFI modarbejder social dumping blandt leverandører, entreprenører og håndværkere og ønsker kun at samarbejde med partnere, som deler vores opfattelse af ansvarlig virksomhedsledelse.

## Miljø og Klima

KFI ønsker løbende at reducere det miljø- og klimamæssige aftryk. Vi arbejder løbende på at nedbringe energiforbruget i vores ejendomme gennem energibesparende tiltag. KFI ønsker ligeledes at minimere det klima- og miljømæssige aftryk fra indkøb, især byggematerialer. Vi samarbejder fortrinsvis med leverandører, der arbejder aktivt med miljøledelse. Alle leverandører skal efterleve FN's Global Compact's principper indenfor miljø og klima og kravene i Code of Conduct for leverandører. Vi stiller høje krav til energieffektivitet hos IT-leverandører og samarbejder fortrinsvis med leverandører, som arbejder systematisk med at nedbringe deres energiforbrug og har implementeret miljøstandarder.

## Købmænd

Fondens vision er at styrke den frie købmands position i Danmark. Vi tilbyder konkurrencedygtig finansiering og sikrer en høj grad af gennemsigtighed i muligheder og betingelser. Vi bidrager til de lokalsamfund, som vi og købmændene opererer i, blandt andet med uddelinger til hjertestartere, [www.drejbogen.dk](http://www.drejbogen.dk) og RiskMinder, samt med vækstpakker til den frie danske købmand. Vi måler effekten af vores uddelinger.

Vi støtter købmandsuddannelsen, der har til formål at kompetenceudvikle og klargøre branchens købmandstalenter, så de indenfor 1-2 år er i stand til at blive købmænd. Derudover arbejder vi med uddelinger til efteruddannelse, mentorordninger, deltagelse i fagkurser og studierejser for blandt andet elever i REMA.

## Målsætning og rapportering

KFI arbejder løbende med tiltag og aktiviteter, der relaterer sig til CSR inden for alle virksomhedens forretningsområder. Der bliver målt og rapporteret på udvalgte områder i forhold til CSR i forbindelse med aflæggelsen af fondens årsregnskab. Derudover vurderes det løbende, om aktiviteter og opgaveløsninger lever op til KFI's ambitioner og ønsker i forhold til ansvarlighed.

Læs hele politikken på [www.kfi.dk/om-kfi](http://www.kfi.dk/om-kfi)



# LEDELSE OG ORGANISATION

## Bestyrelsens sammensætning, arbejde og vederlag.

Der skete ikke ændringer i sammensætningen af bestyrelsen i det forgangne regnskabsår. DI Fødevarer og Mærkevareleverandørerne (MLDK) udpeger hver et medlem til bestyrelsen, valgt for fire år. De Samvirkende Købmænd (DSK) udpeger et medlem for to år, mens det fjerde medlem udpeges af de tre øvrige medlemmer for fire år. Alle medlemmer skal ifølge KFI's vedtægter have indsigt i økonomiske og forretningsmæssige forhold, og mindst to skal have erfaring med og viden om købmændssektoren. Tre af bestyrelsens medlemmer anses for at være uafhængige af KFI ifølge definitionen fra Komitéen for god Fondsledelse.

Som et led i den løbende kompetenceudvikling og efteruddannelse indledte bestyrelsen i 2018 et samarbejde med CBS om et virksomhedstilpasset kursus i god fondsledelse. Forløbet blev afsluttet i 2019.

Bestyrelsen har nedsat et "Udvalg til bestyrelsens udvikling", der løbende drøfter dennes opgaver, vederlag og sammensætning. Bestyrelsens næstformand er formand for udvalget, der overvåger, at medlemmerne opfylder de krav, der stilles til dem. Udvalget beskriver ligeledes de kompetencer, der er brug for i bestyrelsen. Beskrivelsen tilgår de tre organisationer i forbindelse med udpegningen af nye medlemmer. Hvert år gennemfører bestyrelsen en evaluering af dennes indsats og honorering. Minimum hvert tredje år gennemføres evalueringen med bistand fra et kvalificeret, eksternt konsulenthus. Næste gang i 2020.

### Bestyrelsens arbejde

I 2019 har bestyrelsen afholdt 7 bestyrelsesmøder. Arbejdet følger et årshjul, som blandt andet sikrer behandling af resultatudvikling i forhold til budget, Ejendomsporteføljen, Ejendomsudviklingsprojekter, Finansiering, Uddelinger, Risikostyring, Investering, Kommunikation, IT, Organisation med videre. I marts evaluerer bestyrelsen sit arbejde, herunder samarbejde med direktionen, samt fastsætter honoreringen af bestyrelsen. I maj godkendes årsrapporten og uddelingsramme. I juni godkendes Kommunikationspolitik, IT-strategi samt Finansieringsoversigt. I august holder bestyrelsen et heldagsmøde om strategi. I oktober godkendes Risikostrategi og i december godkendes budgettet.

Udover deltagelse på de faste bestyrelsesmøder deltager bestyrelsen i komité for ejerforhold og Pisiffik A/S, samt på ejermøder i associerede virksomheder.

De menige medlemmer af bestyrelsen modtog i 2019 hver et honorar på 300.000 kr. Formanden modtog 750.000 kr. og næstformanden 450.000 kr. Formand og næstformand blev derudover honoreret med henholdsvis 250.000 kr. og 200.000 kr. for arbejdet i forbindelse med komité for ejerforhold og Pisiffik A/S. Det samlede honorar til bestyrelsen udgjorde i 2019 2,25 mio. kr.

KFI's direktion får en fast løn og en eventuel bonus, der ikke er afhængig af regnskabsmæssige resultater. Direktionens opsigelsesvarsel fra KFI's side er 12 måneder.

### Organisation

I september 2019 valgte KFI's bestyrelse at ansætte Terje List som ny administrerende direktør. Han afløste Jesper Loiborg, der havde været administrerende direktør siden 2012.

KFI har i de senere år ansat en række nye medarbejdere, som har været medvirkende til at give organisationen et kompetencemæssigt løft. Med ansættelsen af en uddelingschef, beskrevet herunder, har KFI nu den organisation og de kompetencer, der er nødvendige for at gennemføre den lagte strategi. Ved udgangen af 2019 var det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere 42. Der foretages løbende kompetenceløft af medarbejderne i form af relevant efteruddannelse.

I forlængelse af den nye uddelingsstrategi, vedtaget i 2018, styrkede KFI i 2019 uddelingsområdet med ansættelsen af en uddelingschef, som har til opgave at udvikle og styre fondens uddelingsprogrammer samt sikre, at uddelingerne får den størst mulige effekt til glæde og gavn for de frie købmænd i Danmark.

### God fondsledelse

KFI arbejder systematisk på at styrke sin governance og transparens, så fondens interessenter får reel indsigt i, hvordan KFI ledes, og hvorfor fonden opererer, som den gør. I en følg-eller-forklar gennemgang forholder KFI sig til de 16 anbefalinger fra Komitéen for god Fondsledelse. Redegørelsen kan ses på [www.kfi.dk/om-kfi](http://www.kfi.dk/om-kfi), og er en del af årsberetningen.

KFI efterlever 15 af de 16 anbefalinger. På ét enkelt område har KFI valgt en anden praksis. KFI har ikke en aldersgrænse for bestyrelsen. Dels finder bestyrelsen ikke alder afgørende for, om et medlem er valgbart, og samtidig sætter KFI's vedtægter under alle omstændigheder en grænse for, hvor længe medlemmer kan sidde i bestyrelsen (16 år). Danmark har indført et forbud mod (alders-) diskrimination på arbejdsmarkedet generelt, og desuden udpeges 3 af 4 bestyrelsesmedlemmer af eksterne organisationer, som KFI ikke kan pålægge en

aldersgrænse. Herudover foretager bestyrelsen årligt en evaluering af medlemmernes kompetencer.

### Forholdet til de vigtigste interessenter

KFI lægger vægt på at være en troværdig, transparent og tilgængelig partner for alle interessenter. KFI's Kommunikationspolitik definerer KFI's interessenter og bestemmer, hvordan de informeres og involveres. KFI mødes løbende med Dagrofa-koncernen, REMA 1000 og kæderne, tilknyttet Dagrofa-koncernen, for at drøfte samarbejde og projekter, mens KFI ad-hoc mødes med Løvsbjerg, ABC Lavpris og LIVA Stormarked. KFI har dertil en bred kontaktflade med de enkelte købmænd i dagligdagen, hvor meget inspiration indhentes til brug for KFI's fremadrettede uddelinger og aktiviteter. Endelig holder KFI tæt kontakt til købmændenes brancheorganisation, DSK, Mærkevaleleverandørerne (MLDK) og Dansk Erhverv, som alle anses som vigtige samarbejdspartnere.

I efteråret 2019 gennemførte analysehuset AIM Create, med KFI som opdragsgiver, en undersøgelse af købmændenes tilfredshed med KFI. Den viser, at købmændenes tilfredshed med KFI er steget markant i forhold til en tilsvarende analyse fra 2017. 82% (2017: 33%) af de frie købmænd er meget eller overvejende tilfredse med KFI. Flere

købmænd peger på, at der er sket en positiv udvikling hos KFI, hvor medarbejdere i højere grad bliver opfattet som fagligt kompetente, imødekommende og effektive. KFI bliver i langt højere grad end tidligere opfattet som en hjælpende samarbejdspartner. Stigningen gælder både købmænd, der allerede har en forretningsmæssig relation til KFI, og potentielle kunder. Det er samtidig meget tilfredsstillende, at en meget stor andel af købmændene giver udtryk for, at de forventer at kontakte KFI, hvis de i fremtiden får et finansieringsbehov.

Der er stadig et uudnyttet potentiale, når det gælder kendskabet til KFI's ydelser og produkter, ligesom fondens synlighed i medie billedet og kendskabet til dens betydning for samfundet kan øges.

I september 2019 afholdt KFI tre regionale købmandsmøder i henholdsvis Aalborg, Middelfart og Roskilde. Det var tredje gang, KFI inviterede de frie købmænd til møder. Antallet af deltagere er fordoblet siden de første møder i 2017. I 2019 var der 159 tilmeldte deltagere – 118 købmænd og 41 butikschefer eller førstemænd. Fordelingen mellem eksisterende og potentielle kunder, blandt de deltagende købmænd, var nogenlunde lige, og tilbagemeldingerne var positive fra både kunder og ikke kunder. Møderækken gentages i 2020.



# BESTYRELSE

## TILLIDSHVERV OPGJORT VED ÅRSRAPPORTENS AFLÆGGELSE



### Bo Rygaard

**Formand** Adm. direktør, cand.merc. Udpeget af Mærkevareleverandørerne (MLDK).

**Ledelseshverv:** Adm. direktør Dreyers Fond. Best. fmd.: Netcompany A/S, Parken Sport & Entertainment A/S, EET Group International, SKAMOL A/S samt KV Fonden. Best. medl.: Statens Ejendomsselskab A/S, M. B. Richters Fond samt Fonden for musikhuset Vega, Gad Andresen Fonden og Fondenes Videnscenter.

**Særlige erfaringer og kompetencer:** Erfaring indenfor dagligvarehandel, ejendomme og fonde: Koncerndirektør i hhv. Nordisk Film, Fazer International, Rockwool International og Duni International samt formand for Huscompagniet A/S



### Michael Christiansen

**Næstformand** Direktør, HD. Udpeget af de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer.

**Ledelseshverv:** CEO Cim Invest ApS og Cim Invest 2 ApS. Best. fmd. Golf Experten A/S, PriceShape A/S, Ka-Ching A/S. Næstfmd. Dagrofa ApS. Best. medl.: Unisport og BYGMA Gruppen A/S. .

**Særlige erfaringer og kompetencer:** Lederstillinger i dansk dagligvarehandel og detailhandlen (IDdesign, Fakta og Silvan) og har bl.a. beskæftiget sig indgående med placering, køb, drift og finansiering af detailhandelsbutikker, samt onlinesalg og digitalisering af interne processer.



### Lisbeth Dalgaard

Købmand, sprog- og forsikringsuddannet, Merkonom i Afsætning, HD1., Erhvervspsykologisk coach-uddannelse. Udpeget af DSK (De Samvirkende Købmænd).

**Ledelseshverv:** Købmand og indehaver af MENY v/ Købmand Dalgaard i Hørsholm. Best. fmd. Dansk Arbejdsgiverforening, DA. Best. medl. Scanseason og Madkulturen. Medlem af repræsentantskabet i Teknologisk Institut og Fonden for Entreprenørskab.

**Særlige erfaringer og kompetencer:** Erfaring med købmændenes generelle forhold. Tidligere fmd. for De Samvirkende Købmænd, DSK. Tidl. medl. af bestyrelsen og forretningsudvalget i Dansk Erhverv. Tidl. best. mdl. for Meyers Mad-ud-af-huset og Dansk Handelsblad



### Jesper E. Møller

Direktør, cand.merc. Udpeget af DI, Fødevarer.

**Ledelseshverv:** Fmd. Den Nationale Storebæltskomiteé, Thornæs Destilleri ApS og Entrepreneurship Denmark. Næstfmd. Brøndbyernes IF Fodbold A/S og Industriens Fond. Best. medl. Fonden Ungdomsbureauet og Konsolidator A/S.

**Særlige erfaringer og kompetencer:** Erfaring indenfor bestyrelsesarbejde, ledelse, markedsføring og salg af dagligvarer. Tidl. direktør hos Coca-Cola, ISS og Toms Gruppen. Tidligere fmd. for Dansk Industri.



Bestyrelse	Titel	Fødselsår	Køn	Årstal for indtræden	Længde af valgperiode	Årstal for genudpegning	Anses for uafhængig
Bo Rygaard	Formand	1965	Mand	2014	4 år	2018	Ja
Michael Christiansen	Næstformand	1964	Mand	2014	4 år	2018	Ja
Lisbeth Dalgaard	Bestyrelsesmedlem	1959	Kvinde	2011	2 år	2013, 2015, 2017, 2019	Nej
Jesper E. Møller	Bestyrelsesmedlem	1956	Mand	2017	4 år		Ja

## DIREKTION



### Terje List

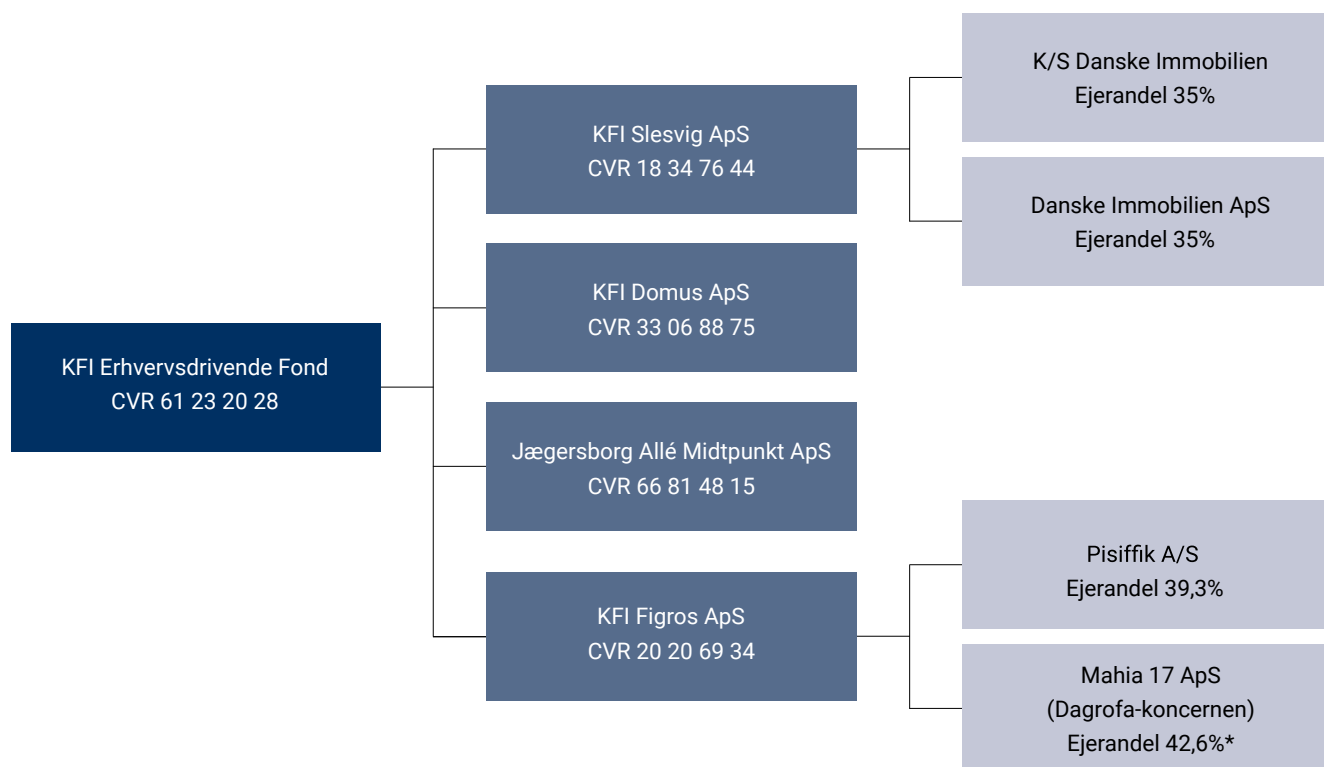
#### Adm. direktør/CEO

HA og cand.merc.

**Ledelseshverv:** Best. medl. Synsam Group AB og 3C RETAIL A/S.

**Særlige erfaringer og kompetencer:** Bred erfaring indenfor detailhandel, salg og markedsføring. Tidl. adm. direktør Matas A/S og Suma Holding A/S. Tidl. detaildirektør i Dagrofa A/S. Tidl. markedschef (COO) Enigheden Produktion A/S. Tidl. best. fmd. i en række af Matas-koncernens forbundne selskaber. Tidl. næst. fmd. i Toms Group. Tidl. best. medl. Dansk Erhverv samt Dansk Erhvervs Arbejdsgiverforening. Tidl. medindehaver og best. medl. Riccos Kaffe ApS. Tidl. best. medl. DSK og EDC-Gruppen A/S.

# KONCERNDIAGRAM



\* Baseret på alle anparter udgør ejerandel 41,5%.

- Selskaber, der er 100% ejede datterselskaber af KFI Erhvervsdrivende Fond
- Associerede selskaber, hvor ejerandelen angives under det enkelte selskab



# ÅRSREGNSKAB

<b>37</b>	<b>Påtegninger</b>
<b>40</b>	<b>Resultatopgørelse</b>
<b>41</b>	<b>Balance</b>
<b>43</b>	<b>Egenkapitalopgørelse</b>
<b>44</b>	<b>Pengestrømsopgørelse</b>
<b>45</b>	<b>Noter</b>





# LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og fi-

nansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og fondens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og fondens finansielle stilling.

Kongens Lyngby, den 1. maj 2020

## Direktion

Terje Laurberg Lyngø List  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Bo Rygaard  
Formand

Michael August Bonde Christiansen  
Næstformand

Lisbeth Dalgaard Svanholm

Jesper Eigen Møller

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i KFI Erhvervsdrivende Fond

## Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som fonden, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

## Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og fondens evne til at fort-

sætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlig, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udledelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige

skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkelig og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. maj 2020

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Mona Blønd  
statsaut. revisor  
mne11697



# RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2019	2018	2019	2018
Nettoomsætning	2	472.052	447.138	447.733	426.543
Andre driftsindtægter og -omkostninger		-5.968	-442	-5.968	199
Andre eksterne omkostninger	3	-143.783	-160.387	-141.413	-155.467
<b>Bruttoresultat</b>		<b>322.301</b>	<b>286.309</b>	<b>300.352</b>	<b>271.275</b>
Personaleomkostninger	4	-51.626	-35.239	-51.626	-35.239
Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	5	-65.004	-58.358	-64.969	-58.351
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	34.758	52.919	43.032	-62.507
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>240.429</b>	<b>245.631</b>	<b>226.789</b>	<b>115.178</b>
Resultat af tilknyttede virksomheder	7	0	0	-4.753	25.907
Resultat af associerede virksomheder	8	2.771	-64.352	0	0
Finansielle indtægter	9	49.976	14.459	54.229	17.738
Finansielle omkostninger	10	-15.484	-30.610	-20.301	-29.655
<b>Resultat før skat</b>		<b>277.692</b>	<b>165.128</b>	<b>255.964</b>	<b>129.168</b>
Skat af årets resultat	11	-62.854	-47.210	-41.126	-11.250
<b>Årets resultat</b>	22	<b>214.838</b>	<b>117.918</b>	<b>214.838</b>	<b>117.918</b>

# BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2019	2018	2019	2018
<b>AKTIVER</b>					
Goodwill	12	51.137	58.736	51.137	58.736
<b>Immaterielle aktiver</b>		<b>51.137</b>	<b>58.736</b>	<b>51.137</b>	<b>58.736</b>
Investeringsejendomme		5.167.963	5.014.140	4.506.619	4.354.316
Indretning af lejede lokaler		25.313	31.029	25.313	31.029
Driftsmidler og inventar		246.774	217.774	246.774	217.738
<b>Materielle aktiver</b>	13	<b>5.440.050</b>	<b>5.262.943</b>	<b>4.778.706</b>	<b>4.603.083</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	0	0	767.365	740.780
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	510.854	500.787	0	0
Deposita	16	15.743	14.455	18.992	17.703
Værdipapirer og andre kapitalandele	16	317.494	307.865	317.494	307.865
Tilgodehavender associerede virksomheder	16	195.305	230.302	195.305	230.302
Udlån og andre tilgodehavender	16	108.005	70.969	108.005	70.969
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>1.147.401</b>	<b>1.124.378</b>	<b>1.407.161</b>	<b>1.367.619</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>6.638.588</b>	<b>6.446.057</b>	<b>6.237.004</b>	<b>6.029.438</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.031	4.218	1.990	4.073
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		0	0	210.089	223.023
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	0	1.833
Andre tilgodehavender		15.607	10.323	15.067	5.859
Periodeafgrænsningsposter		2.173	2.182	2.166	2.175
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.811</b>	<b>16.723</b>	<b>229.312</b>	<b>236.963</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.219</b>	<b>42.915</b>	<b>20.065</b>	<b>42.811</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>40.030</b>	<b>59.638</b>	<b>249.377</b>	<b>279.774</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.678.618</b>	<b>6.505.695</b>	<b>6.486.381</b>	<b>6.309.212</b>

# BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2019	2018	2019	2018
<b>PASSIVER</b>					
Grundkapital		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Uddelingsramme		200.000	180.000	200.000	180.000
Overført resultat		1.587.681	1.506.205	1.587.681	1.506.205
<b>Egenkapital</b>		<b>3.287.681</b>	<b>3.186.205</b>	<b>3.287.681</b>	<b>3.186.205</b>
Udskudt skat	17	428.358	389.761	300.286	268.601
Gæld til realkreditinstitutter	18	2.291.184	2.118.561	1.979.161	1.831.890
Deposita		136.391	131.102	127.270	123.425
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>2.855.933</b>	<b>2.639.424</b>	<b>2.406.717</b>	<b>2.223.916</b>
Andre hensatte forpligtelser	19	19.774	21.523	19.774	21.523
Kreditinstitutter		344.225	387.023	344.225	387.023
Skyldige bevillinger		110.580	69.432	110.580	69.432
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.838	29.959	29.387	27.484
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	256.799	227.271
Gæld til associerede virksomheder		0	2.146	0	0
Skyldig selskabsskat		1.880	1.697	4.543	0
Anden gæld		27.555	167.588	25.523	165.667
Periodeafgrænsningsposter		1.152	698	1.152	691
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>535.004</b>	<b>680.066</b>	<b>791.983</b>	<b>899.091</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>3.390.937</b>	<b>3.319.490</b>	<b>3.198.700</b>	<b>3.123.007</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.678.618</b>	<b>6.505.695</b>	<b>6.486.381</b>	<b>6.309.212</b>

Sikkerhedsstillelser	20
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21
Resultatdisponering	22
Nærtstående parter	23



# EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK '000	Grund-kapital	Opskrivning til indre værdi	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
	Koncern				
Egenkapital pr. 1. januar 2019	1.500.000	0	180.000	1.506.205	3.186.205
Årets resultat	0	0	0	214.838	214.838
Årets uddelinger	0	0	-114.700	0	-114.700
Hensat til uddelingsramme	0	0	134.700	-134.700	0
Øvrige egenkapitalreguleringer	0	0	0	1.258	1.258
Valutakursreguleringer	0	0	0	80	80
<b>Egenkapital pr. 31. december 2019</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	<b>1.587.681</b>	<b>3.287.681</b>

	Fond				
	Grund-kapital	Opskrivning til indre værdi	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
Egenkapital pr. 1. januar 2019	1.500.000	0	180.000	1.506.205	3.186.205
Årets resultat	0	0	0	214.838	214.838
Årets uddelinger	0	0	-114.700	0	-114.700
Hensat til uddelingsramme	0	0	134.700	-134.700	0
Øvrige egenkapitalreguleringer	0	0	0	1.258	1.258
Valutakursreguleringer	0	0	0	80	80
<b>Egenkapital pr. 31. december 2019</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	<b>1.587.681</b>	<b>3.287.681</b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Koncern	
	2019	2018
Resultat af primær drift	240.429	245.631
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	65.005	58.358
Tab ved salg af anlægsaktiver	9.721	696
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-34.758	-52.919
Ændring i driftskapital:		
• Tilgodehavender	-3.088	42.188
• Kortfristede gældsforpligtelser	-141.846	158.259
• Hensatte forpligtelser	-1.749	-10.450
Finansielle indbetalinger	49.976	14.459
Finansielle udbetalinger	-15.484	-30.610
Betalt selskabsskat	-24.074	-11.415
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>144.132</b>	<b>414.197</b>
Køb/salg af immaterielle aktiver, netto	-751	-11.155
Køb/salg af materielle aktiver, netto	-208.725	-752.900
Køb/salg af finansielle aktiver, netto	-9.629	8.918
Ændring i udlånsaktivitet	-2.039	-254.119
Køb/salg af kapitalandele	-50.000	-25.000
Modtagne udbytter	44.042	14.917
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-227.102</b>	<b>-1.019.339</b>
Ændring i gæld hos realkreditinstitutter	172.623	581.430
Ændring i gæld hos kreditinstitutter	-42.798	84.596
Ændring i deposita	4.001	13.215
Uddelinger	-73.552	-51.173
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>60.274</b>	<b>628.068</b>
Årets pengestrøm	-22.696	22.926
Likvider pr. 1. januar	42.915	19.989
<b>Likvider pr. 31. december</b>	<b>20.219</b>	<b>42.915</b>

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

# NOTER

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr. 1.000. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter moderfonden KFI Erhvervsdrivende Fond samt virksomheder, hvor moderfonden direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderfonden gennem besiddelser af kapitalandele eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen besidder 20-50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

De regnskaber, der er anvendt til brug for koncernens årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af regnskaber for moderfonden og dattervirksomheder som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Der er ved konsolideringen foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, udbytter og mellemværende samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Moderfondens kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderfondens andele af dattervirksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på overtagelsestidspunktet forskellen mellem vederlag og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Resterende positive forskelsbeløb (goodwill) indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst 20 år.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overdragelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede. Overgangsbestemt gørelsens §5 anvendes for negativ goodwill opstået før 1. januar 2016.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen med fradrag af salgsomkostninger på den ene side og den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på den anden side.

### Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v., med deltagelse af virksomheder under moderfondens kontrol anvendes book value-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.



# NOTER

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes som periodeafgrænsningsposter under aktiver eller anden gæld og i egenkapitalen. 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 aktiver 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.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

I nettoomsætning indgår indtægt af følgende aktiviteter:

- Udlejning af ejendomme og lejemål
- Udlejning af driftsmidler og inventar
- Kautions- og udlånsvirksomhed

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Afgivne rabatter fragår i nettoomsætningen.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens aktiviteter, herunder fortjenester og tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indgår udgifter til drift og vedligeholdelse samt administrationsomkostninger, der omfatter kontoromkostninger m.v.

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I moderfondens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og moderfondens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat og den andel af udenlandske udbytteskatter, der ikke

# NOTER

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

kan lempes, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

### Balance

#### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer og forventninger. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder/beligheden med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver ekskl. investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. særligt afsnit herom.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For projektejendomme omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostprisen reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

- Indretning af lejede lokaler 3 – 10 år
- Driftsmidler og inventar 3 – 10 år

Indretning af lejede lokaler omfatter primært indretning af butikker for købmænd.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme individuelt til en skønnet dagsværdi og årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme 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.

Dagsværdien af ejerlejligheder, som sælges i takt med at disse fraflyttes, er opgjort på baggrund af en gennemsnitlig kvadratmeterpris ved salg for sammenlignelige lejligheder i området.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Der foretages løbende vedligeholdelse og forbedring af investeringsejendommene. De værdiændringer der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes eller forbedres, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderfondens årsregnskab efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i associerede virksomheder ligeledes efter den indre værdis metode. Fonden har valgt at anse indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af

# NOTER

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af merværdier og goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderfonden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond bindes ikke på nettoopskrivningsreserven.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 nettosalgsprisen 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Udlejning af driftsmidler og inventar

Koncernens og moderfondens leasingaktiviteter er at betragte som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden og leasingaktiverne indregnes under materielle anlægsaktiver.

### Værdipapirer og andre kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle aktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer og ikke børsnoterede værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Udlån og andre tilgodehavender

Udlån måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med fondens og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Egenkapital

#### Grundkapital

Grundkapitalen skal til stadighed være urørlig og kan ikke uddeles til opfyldelse af fondens formål.



# NOTER

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Uddelinger og uddelingsramme

Uddelinger fragår egenkapitalen på forpligtelsestidspunktet, der er det tidspunkt, hvor fonden har forpligtet sig overfor bevillingsmodtager. Fra det tidspunkt og indtil uddelingstidspunktet medregnes skyldige uddelinger som en forpligtelse.

De uddelinger, der forventes uddelt i fremtiden medtages under egenkapitalen som hensættelse til senere uddelinger. Uddelingsrammen svarer til det beløb, som bestyrelsen højst forventer at uddele i det kommende år frem til afholdelse af det bestyrelsesmøde, hvor årsrapporten godkendes.

### 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 beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor der er midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsoverdragelser – 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, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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 balancedagens 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.

### 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 indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

# NOTER

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktiviteter og geografiske markeder.

Segmentoplysninger følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

### Pengestrømsopgørelse

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 driftsaktivitet opgøres som koncernens driftsresultat, reguleret for ikke-kontante driftsposter, som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, finansielle ind- og udbetalinger og betalt selskabsskat.

Driftskapitalen omfatter kortfristede aktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, ekskl. de poster, der indgår i likvider.

#### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser, kreditinstitutter og uddelinger.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### **Undladelse af pengestrømsopgørelse**

Med henvisning til ÅRL § 86, stk. 4, udarbejdes der ikke pengestrømsopgørelse for moderfonden, da moderfondens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

# NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2019	2018	2019	2018
<b>2. Nettoomsætning</b>				
Udlejning af ejendomme og lejemål	391.882	373.284	368.286	353.194
Udlejning af driftsmidler og inventar	66.445	64.234	66.445	64.234
Kautions- og udlånsvirksomhed	5.425	4.134	5.420	4.134
Andet	8.300	5.486	7.582	4.981
	<b>472.052</b>	<b>447.138</b>	<b>447.733</b>	<b>426.543</b>
Geografiske markeder:				
Danmark	472.052	447.138	447.733	426.543
	<b>472.052</b>	<b>447.138</b>	<b>447.733</b>	<b>426.543</b>
<b>3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
Samlet honorar til EY	723	1.389	618	1.259
Honorar lovpligtig revision	518	582	433	497
Skattemæssig rådgivning	125	489	125	466
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	30	0	30
Andre ydelser	80	288	60	266
	<b>723</b>	<b>1.389</b>	<b>618</b>	<b>1.259</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>				
Løn og gager	48.448	32.589	48.448	32.589
Pensioner	1.985	1.747	1.985	1.747
Andre udgifter til social sikring	295	275	295	275
Andre personaleomkostninger	898	628	898	628
	<b>51.626</b>	<b>35.239</b>	<b>51.626</b>	<b>35.239</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	42	40	42	40
Af de samlede personaleomkostninger udgør:				
Vederlag til bestyrelse	2.250	1.800	2.250	1.800
Vederlag til fratrædende direktion*	15.521	5.022	15.521	5.022
Vederlag til fortsættende direktion, tiltrådt september 2019	1.544	0	1.544	0
	<b>19.315</b>	<b>6.822</b>	<b>19.315</b>	<b>6.822</b>

\* Posten indeholder i 2019 omkostninger i forbindelse med fratrædelse

# NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2019	2018	2019	2018
<b>5. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver</b>				
Immaterielle anlægsaktiver	8.350	8.740	8.350	8.740
Materielle anlægsaktiver	56.654	49.618	56.619	49.611
	<b>65.004</b>	<b>58.358</b>	<b>64.969</b>	<b>58.351</b>
<b>6. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>				
Værdiregulering af investeringsejendomme	34.758	52.919	43.032	-62.507
	<b>34.758</b>	<b>52.919</b>	<b>43.032</b>	<b>-62.507</b>
<b>7. Resultat af tilknyttede virksomheder</b>				
Andel overskud	0	0	45.638	129.891
Andel af underskud	0	0	-50.391	-103.984
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.753</b>	<b>25.907</b>
Af- og nedskrivninger, goodwill	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.753</b>	<b>25.907</b>
<b>8. Resultat af associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud	54.005	40.547	0	0
Andel af underskud	-48.929	-102.200	0	0
	<b>5.076</b>	<b>-61.653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre værdireguleringer	0	-585	0	0
Af- og nedskrivninger, goodwill	-2.305	-2.114	0	0
	<b>2.771</b>	<b>-64.352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2019	2018	2019	2018
<b>9. Finansielle indtægter</b>				
Værdipapirer	34.721	8.808	34.721	8.808
Kreditinstitutter	0	3	0	0
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	4.501	3.464
Renter lån associerede virksomheder	15.003	5.302	15.003	5.302
Øvrige finansielle indtægter	252	346	4	164
	<b>49.976</b>	<b>14.459</b>	<b>54.229</b>	<b>17.738</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>				
Værdipapirer	6.106	14.388	6.106	14.388
Realkreditinstitutter	3.118	3.881	2.550	3.038
Kreditinstitutter	2.263	2.768	2.257	2.755
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	5.580	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.997	9.573	3.808	9.474
	<b>15.484</b>	<b>30.610</b>	<b>20.301</b>	<b>29.655</b>
<b>11. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	24.356	9.512	9.540	1.794
Årets regulering af udskudt skat	38.597	36.530	31.685	8.288
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-99	1.168	-99	1.168
	<b>62.854</b>	<b>47.210</b>	<b>41.126</b>	<b>11.250</b>
Specificeres således:				
Skat af årets resultat inkl. uddelinger	<b>62.854</b>	<b>47.210</b>	<b>41.126</b>	<b>11.250</b>
	<b>62.854</b>	<b>47.210</b>	<b>41.126</b>	<b>11.250</b>

# NOTER

DKK '000	Goodwill	
	Koncern	Fond
<b>12. Immaterielle aktiver</b>		
Kostpris pr. 1. januar	198.152	197.852
Årets tilgang	750	750
Årets afgang	-2.500	-2.500
Kostpris pr. 31. december	<b>196.402</b>	<b>196.102</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	139.415	139.115
Årets afskrivninger	8.350	8.350
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	-2.500	-2.500
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	<b>145.265</b>	<b>144.965</b>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<b>51.137</b>	<b>51.137</b>
Afskrives over	10-20 år	10-20 år

# NOTER

	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
DKK '000	Koncern			
<b>13. Materielle aktiver</b>				
Kostpris pr. 1. januar	4.730.360	108.544	722.485	5.561.389
Årets tilgang	305.010	163	98.149	403.322
Årets afgang	-280.826	-13.865	-240.260	-534.951
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>4.754.544</b>	<b>94.842</b>	<b>580.374</b>	<b>5.429.760</b>
Værdiregulering pr. 1. januar	283.780	0	0	283.780
Årets værdiregulering	34.758	0	0	34.758
Værdiregulering årets afgang	94.881	0	0	94.881
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>413.419</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>413.419</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	77.515	504.711	582.226
Årets afskrivninger	0	5.879	50.776	56.655
Tilbageførsel vedrørende årets afgange	0	-13.865	-221.887	-235.752
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>69.529</b>	<b>333.600</b>	<b>403.129</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>5.167.963</b>	<b>25.313</b>	<b>246.774</b>	<b>5.440.050</b>
<b>Afskrives over</b>		<b>3-10 år</b>	<b>3-10 år</b>	

# NOTER

## 13. Materielle aktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af erhvervsejendomme. Godt halvdelen indeholder mindst ét lejemål til en fri, dansk købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål. Alle ejendomme er beliggende i Danmark med følgende geografiske spredning:

### Procentvis spredning af ejendomsværdi

	Koncern	
	2019	2018
København og omegn	58	55
Øvrige Sjælland	15	18
Fyn	7	7
Nordjylland	7	7
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	7	7
Sønderjylland	4	4
Bornholm	1	1
	<b>100</b>	<b>100</b>

Ejendommene værdiansættes årligt i henhold til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter inkl. tomgang og forventede driftsomkostninger.

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen ud fra markedsniveau. For 39% af antallet af ejendomme er der endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,5% - 12,0% med et gennemsnit på 7,5%. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 7% mod 9% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2018.

### Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Koncern	
	2019	2018
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	280.417	479.764
3,5% - 6,9%	3.219.628	2.772.734
7,0% - 8,5%	1.387.016	1.390.878
8,6% - 12,0%	170.058	224.349
Ejendomme optaget til pris pr. m <sup>2</sup> . (kontantvurdering) mv.	110.844	146.415
	<b>5.167.963</b>	<b>5.014.140</b>

### Følsomhedsanalyse

Den væsentligste faktor i fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommene er afkastprocenten.

En stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi på 383 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens værdi på 461 mio. kr.

En ændring af kvadratmeterprisen for ejendomme optaget til vurderet salgspris pr. m<sup>2</sup>. på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 3 mio. kr.



# NOTER

DKK '000	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
	Fond			
<b>13. Materielle aktiver (fortsat)</b>				
Kostpris pr. 1. januar	4.372.710	108.544	722.126	5.203.380
Årets tilgang	295.216	163	98.149	393.528
Årets afgang	-280.826	-13.865	-240.260	-534.951
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>4.387.100</b>	<b>94.842</b>	<b>580.015</b>	<b>5.061.957</b>
Værdiregulering pr. 1. januar	-18.394	0	0	-18.394
Årets værdiregulering	43.032	0	0	43.032
Værdiregulering årets afgang	94.881	0	0	94.881
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>119.519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.519</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	77.515	504.388	581.903
Årets afskrivninger	0	5.879	50.740	56.619
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	-13.865	-221.887	-235.752
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>69.529</b>	<b>333.241</b>	<b>402.770</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>4.506.619</b>	<b>25.313</b>	<b>246.774</b>	<b>4.778.706</b>
<b>Afskrives over</b>		<b>3-10 år</b>	<b>3-10 år</b>	

## Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Fond	
	2019	2018
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	280.417	471.443
3,5% - 6,9%	2.624.284	2.121.231
7,0% - 8,5%	1.387.016	1.390.878
8,6% - 12,0%	170.058	224.349
Ejendomme optaget til pris pr. m <sup>2</sup> . (kontantvurdering) mv.	44.844	146.415
	<b>4.506.619</b>	<b>4.354.316</b>

# NOTER

DKK '000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Koncern	Fond
<b>14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar	0	868.905
Årets tilgang	0	30.000
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>898.905</b>
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	0	-128.125
Årets resultat	0	-4.753
Egenkapitalreguleringer	0	1.338
<b>Op-/nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>-131.540</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>767.365</b>

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
	Fond				
Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	Kgs. Lyngby	100%	500	380.385	12.370
KFI Figros ApS	Kgs. Lyngby	100%	144	26.937	-50.391
KFI Slesvig ApS	Kgs. Lyngby	100%	1.200	230.064	31.037
KFI Domus ApS	Kgs. Lyngby	100%	6.100	129.979	2.231
<b>Værdi pr. 31. december</b>				<b>767.365</b>	<b>-4.753</b>

# NOTER

DKK '000	Kapitalandele i associerede virksomheder	
	Koncern	Fond
<b>15. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar	1.051.889	0
Årets tilgang	50.000	0
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>1.101.889</b>	<b>0</b>
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	-551.102	0
Andel af årets resultat	5.076	0
Afskrivning goodwill	-2.305	0
Egenkapitalreguleringer	1.338	0
Udloddet udbytte	-44.042	0
<b>Op-/nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-591.035</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>510.854</b>	<b>0</b>
<b>Heraf udgør ikke-afskrevne forskelsbeløb (goodwill)</b>	<b>47.104</b>	<b>0</b>

	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs-kapital	Egen-kapital	Egen-kapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
<b>Koncern</b>							
<b>Selskabsnavn</b>							
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,6%	123.688	3.771	1.605	-115.274	-48.926
Ejendomme af 1. januar 2012 ApS	København K	Likvideret	-	-	-	22	10
K/S Danske Immobilien	Aarhus C	35%	EUR 20.000	836.547	292.792	113.788	39.826
Danske Immobilien ApS	Aarhus C	35%	125	79	28	-10	-3
Pisiffik A/S	Nuuk	39,3%	100.000	431.345	169.325	36.094	14.169
					<b>463.750</b>		<b>5.076</b>

# NOTER

DKK '000	Koncern			
	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
<b>16. Andre finansielle aktiver</b>				
Kostpris pr. 1. januar	14.454	313.582	230.302	95.834
Årets tilgang	1.840	243.775	15.003	58.041
Årets afgang	-551	-251.763	-50.000	-15.795
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>15.743</b>	<b>305.594</b>	<b>195.305</b>	<b>138.080</b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	-5.717	0	-24.865
Årets værdiregulering	0	22.436	0	-6.040
Værdireguleringer årets afgang	0	-4.819	0	830
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>11.900</b>	<b>0</b>	<b>-30.075</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>15.743</b>	<b>317.494</b>	<b>195.305</b>	<b>108.005</b>

Tilgodehavender hos associerede virksomheder er ansvarlige lån og tilgodehavende garantiprovision. Ansvarlige lån træder tilbage overfor andre kreditorer. Det ene ansvarlige lån udgør 75 mio. kr., der tidligst skal tilbagebetales 31. maj 2022. Det andet ansvarlige lån udgør 100 mio. kr., der forfalder 31. maj 2022. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån.

DKK '000	Fond			
	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
Udlån og andre tilgodehavender				
Kostpris pr. 1. januar	17.703	313.582	230.302	95.834
Årets tilgang	1.840	243.775	15.003	58.041
Årets afgang	-551	-251.763	-50.000	-15.795
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>18.992</b>	<b>305.594</b>	<b>195.305</b>	<b>138.080</b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	-5.717	0	-24.865
Årets værdiregulering	0	22.436	0	-6.040
Værdireguleringer årets afgang	0	-4.819	0	830
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>11.900</b>	<b>0</b>	<b>-30.075</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>18.992</b>	<b>317.494</b>	<b>195.305</b>	<b>108.005</b>

Tilgodehavender hos associerede virksomheder er ansvarlige lån og tilgodehavende garantiprovision. Ansvarlige lån træder tilbage overfor andre kreditorer. Det ene ansvarlige lån udgør 75 mio. kr., der tidligst skal tilbagebetales 31. maj 2022. Det andet ansvarlige lån udgør 100 mio. kr., der forfalder 31. maj 2022. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån.



# NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2019	2018	2019	2018
<b>17. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Udskudt skat pr. 1. januar	389.761	353.231	268.601	260.313
Årets regulering af udskudt skat	38.597	36.530	31.685	8.288
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>	<b>428.358</b>	<b>389.761</b>	<b>300.286</b>	<b>268.601</b>
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	2.310	1.502	2.310	1.502
Materielle anlægsaktiver	442.508	403.836	314.358	282.668
Gældsforpligtelser	-16.460	-15.577	-16.382	-15.569
	<b>428.358</b>	<b>389.761</b>	<b>300.286</b>	<b>268.601</b>
<b>18. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Forfaldstidspunkterne for gæld til realkreditinstitutter er:				
< 5 år	0	0	0	0
> 5 år	2.291.184	2.118.561	1.979.161	1.831.890
	<b>2.291.184</b>	<b>2.118.561</b>	<b>1.979.161</b>	<b>1.831.890</b>
<b>19. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Forpligtelserne omfatter hensættelse til imødegåelse af tab på stillede kautioner, varegarantier m.v.				
<b>20. Sikkerhedsstillelser</b>				
Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.				
Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	4.654.485	4.250.467	4.041.841	3.650.107
Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer.				
Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	15.743	14.455	18.992	17.703
Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter pr. 31/12:	302.141	287.423	302.141	287.423
Af likvide beholdninger udgør indestående på deponerede konti pr. 31/12:	18.053	40.571	18.053	40.571

# NOTER

## 21. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

DKK '000

Fonden har som lejer indgået huslejekontrakter med uopsigelighedsperioder på op til 13 år. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31/12:

Lejemålene er fremlejet til købmænd m.fl., hvis uopsigelighedsperiode i det væsentligste er identisk med hovedkontrakten.

Kautionsforpligtelser vedrørende købmænd udgør:

Koncernen har forpligtet sig til yderligere investering i investeringsforening, hvor resthæftelsen på balancedagen andrager:

Garantier, associerede virksomheder:

Garantier, lejeforpligtelser og byggeprojekter:

Rejste krav mod koncernens selskaber skønnes at udgøre:

	Koncern		Fond	
	2019	2018	2019	2018
	211.052	156.481	211.052	156.481
	63.907	62.510	63.907	62.510
	7.231	7.067	7.231	7.067
	125.000	125.000	125.000	125.000
	21.391	10.907	21.391	10.907
	4.000	1.000	900	1.000

Fonden har overfor associeret virksomhed Mahia 17 ApS' pengeinstitutter, afgivet støtteerklæring gældende indtil den 31. maj 2022. Fonden har overfor tilknyttede virksomheder afgivet støtteerklæring gældende indtil aflæggelsen af årsrapporten for 2020.

Associeret selskab Mahia 17 ApS har en forpligtelse til ved sygdom eller død, at tilbagekøbe anparter fra købmænd, der ejer A-anparter i Mahia 17 ApS til en fastsat dagsværdi. Fonden har afgivet en erklæring overfor Mahia 17 ApS, således at Fonden overtager tilbagekøbsforpligtelsen, såfremt bestyrelsen i Mahia 17 ApS måtte anmode herom, dog begrænset til erhvervelse af A-anparter for et beløb op til DKK 30,85 mio. og samme beløb og A-anparter som anden majoritetsejer, Norgesgruppen er forpligtet til.

DKK '000

## 22. Resultatdisponering

Årets resultat

Øvrige egenkapitalposter:

Regulering nettoopskrivning efter indre værdi

Øvrige egenkapitalposter:

**Disponeres således:**

Uddelinger i henhold til fondens vedtægter

Heraf anvendt af uddelingsramme

Overført til uddelingsramme

Overført resultat

	Koncern		Fond	
	2019	2018	2019	2018
	214.838	117.918	214.838	117.918
	0	0	0	0
	1.338	11.397	1.338	11.397
	<b>216.176</b>	<b>129.315</b>	<b>216.176</b>	<b>129.315</b>
	114.700	58.728	114.700	58.728
	-114.700	-58.728	-114.700	-58.728
	134.700	31.536	134.700	31.536
	81.476	97.779	81.476	97.779
	<b>216.176</b>	<b>129.315</b>	<b>216.176</b>	<b>129.315</b>

# NOTER

## 23. Nærtstående parter

**Betydelig indflydelse:** Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter fondens bestyrelsesmedlemmer og direktion.

Vederlag til bestyrelse og direktion fremgår af note 4.

**Transaktioner med nærtstående parter:** Fondens nærtstående parter omfatter udover bestyrelse og direktion, dattervirksomheder og associerede virksomheder. Fonden har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

DKK '000

Indhold af transaktion	Grundlag	Nærtstående part	2019	2018
Husleje	Dattervirksomhed	KFI Domus ApS	-3.349	-3.340
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	-5.372	-5.455
		KFI Retail ApS	0	926
Husleje og leasing	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	100.750	76.744
Honorarer, projektledelse m.m.	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-63.665	-45.140
Adm.vederlag	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	20	20
		KFI Domus ApS	375	375
		KFI Slesvig ApS	20	20
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	900	900
Renteindtægter	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	4.081	5.923
		KFI Domus ApS	0	1.461
		KFI Slesvig ApS	420	578
		KFI Retail ApS	0	73
Rente- og provisionsindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	15.003	5.651
Renteomkostninger	Dattervirksomhed	Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	5.221	4.570
		KFI Domus ApS	359	0
Indskud af kapital	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	30.000	100.000
Salg af fordring	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	50.000	0
Konvertering af lån	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-50.000	-25.000
<b>Mellemværende</b>	<b>Grundlag</b>	<b>Nærtstående part</b>		
Løbende mellemregning (pr. balancedagen)	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	145.323	189.869
		KFI Domus ApS	-28.514	8.282
		KFI Slesvig ApS	14.766	24.872
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	-228.285	-227.271
Løbende mellemværende	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	0	-2.146
Huslejedeposita	Dattervirksomhed	KFI Domus ApS	1.671	365
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	2.883	2.883
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-38.161	-22.280
Udlån (modernisering)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	7.732	8.751
Lån	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	50.000	0
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	195.305	230.302
Uddeling (energigennemgang)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	87	0