

The background of the cover is a photograph of a modern, multi-story office building with a facade of brown panels and large glass windows. The sky is blue with some white clouds. The building's entrance is visible at the bottom, featuring a glass door and a curved awning.

KFI

ERHVERVSDRIVENDE
FOND

ÅRSRAPPORT 2016

|||||||

OM KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND

KFI Erhvervsdrivende Fond ("KFI") arbejder for at styrke frie, bæredygtige danske købmænd. KFI er stiftet den 12. december 1955, men er siden fusioneret med andre fonde, der også har haft til formål at fremme den frie købmands interesser. KFI udøver en del af sin virksomhed gennem datterselskaber og associerede virksomheder, jfr. koncernoversigten på årsrapportens side 58.

Mission

At stille lokationer og finansielle ydelser til rådighed for den frie, bæredygtige danske købmand på markedsmæssige vilkår.

Vision

At styrke den frie, bæredygtige købmands position i Danmark.

Formål

- (a) 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,
- (b) 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,
- (c) 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, og
- (d) på anden måde, herunder gennem ejerskab, finansiering, rådgivning eller udviklingsopgaver, at fremme den frie, danske købmands interesser.

Uddelinger

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

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

Dansk: Aktiviteterne sker under normale omstændigheder udelukkende i det geografiske Danmark.

Købmand: En person, der driver mindst én fysisk butik, som primært handler med et bredt sortiment af dagligvarer. Typisk med et salgsareal på mindst 450 m² og en årlig omsætning over 15 mio. kr. (ekskl. moms).

Bestyrelse

Adm. direktør Bo Rygaard, formand
Direktør Michael Holm Johansen, næstformand
Købmand Lisbeth Dalgaard
Adm. direktør Michael Christiansen

Direktion

Adm. direktør/CEO Jesper Loiborg

Adresse

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

Tel. (+45) 3918 2600,
e-mail: kfi@kfi.dk
www.kfi.dk

CVR: 61232028



INDHOLD

4 LEDELSESBERETNING

2	Selskabsoplysninger
4	Hoved- og nøgletal
5	En vigtig milepæl
6	Året der gik
7	Forventninger
8	Ejendomme
13	Finansieringsaktiviteter
15	Investeringer
16	Associerede selskaber
17	Uddelinger
21	Ledelse og organisation
58	Koncerndiagram

25 ÅRSREGNSKAB

26	Påtegninger
29	Anvendt regnskabspraksis
35	Resultatopgørelse
36	Balance
38	Egenkapitalopgørelse
40	Pengestrømsopgørelse
41	Noter

HOVED- OG NØGLETAL

DKK mio.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Nettoomsætning	392	377	335	337	383
Resultat af primær drift	205	148	97	50	68
Finansielle indtægter/udgifter	17	45	74	53	70
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	-220	-8	-120	-90	22
Resultat før skat	2	185	51	13	159
Årets resultat	-42	126	16	40	118
Balance					
Balancesum	5.575	5.518	5.124	4.853	4.950
Egenkapital	3.260	3.403	3.335	3.335	3.288
Finansiell udvikling					
Pengestrømme fra:					
– driftsaktivitet	115	191	233	114	188
– investeringsaktivitet	-247	-414	-246	-93	-127
heraf investering i materielle og immaterielle aktiver	-408	-381	-369	-78	-101
– finansieringsaktivitet	186	134	133	-36	-14
Årets forskydning i likvider	54	-90	120	-15	47
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	52,4	39,3	29,0	14,8	17,8
Afkastningsgrad	3,7	2,7	1,9	1,0	1,4
Soliditetsgrad	58,5	61,7	65,1	68,7	66,4
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	38	38*	23	18	20

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

* Væksten i gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede skyldes primært fusion med KFU-Fonden pr. 1.1.2015.

EN VIGTIG MILEPÆL

KFI nåede en vigtig milepæl i 2016:

Vores uddelinger kom næsten op på 100 mio. kr. – helt præcist uddelte vi 99,2 mio. kr., en stigning på 65% i forhold til året før.

Vi uddelte 72,5 mio. kr. til købmænd, der fik tilskud til modernisering, ombygning, drift, finansiering og andet, der kan være med til at skabe et bæredygtigt grundlag for driften i deres butikker. Desuden uddelte vi 26,7 mio. kr. til tværgående projekter, der gavner købmænd i bred forstand. Fokus var især på teknologi og uddannelse samt andre formål, hvor KFI afholder udgifter, som købmændene ellers selv skulle bære eller som er med til at udvikle sektoren.

Det er et mål for KFI at opretholde et højt uddelingsniveau, hvor vi kanalisere flest mulige penge ud til frie, bæredygtige danske købmænd. På årsregnskabsmødet indstilles det, at der fastsættes en ramme på op til 100 mio. kr. til uddelinger i perioden fra 1. maj 2017 frem til 30. april 2018.

”Det er et mål for KFI at opretholde et højt uddelingsniveau, hvor vi kanalisere flest mulige penge ud til frie, bæredygtige danske købmænd.

Moderne dagligvarebutikker

2016 blev et nyt travlt år i KFI: Samlet investerede vi 334 mio. kr. i ejendomme mv. – fordelt på 183 mio. kr. til køb og 151 mio. kr. til nybyggerier, moderniseringer og udvidelser af især butikslejemål. Modsat solgte vi ejendomme for 80 mio. kr. for at fokusere porteføljen på dagligvarebutikker og andre erhvervsjendomme. Det lykkedes også at nedbringe tomgangen i porteføljen, og den indsats fortsætter i 2017.

Moderne og attraktive butikker er afgørende for, at de frie købmænd kan klare sig i den hårde konkurrence med kapitalkæderne. KFI har derfor de senere år udbygget kompetencerne inden for udvikling og udlejning. Vi har også øremærket flere investeringskroner til ejendomme, og vi har via en Landsanalyse fundet fremtidssikre lokationer for butikker. Dermed kan vi mere målrettet udvikle nye dagligvarebutikker og opgradere eksisterende bæredygtige MENY-, SPAR- og REMA-butikker m.fl.

Opgør med butiksdød

Yderområder har desværre længe været forbundet med butiksdød og affolkning – når den lokale købmænd lukker, begynder borgerne at flytte væk fra de mindre byer. Butiksdrejebogen.dk er et forsøg på at vende den udvikling. Det er en guide til, hvordan mindre samfund kan styrke og modernisere den lokale butik, hvis borgerne selv bakker op.

Butiksdrejebogen bygger på konkrete cases, og heldigvis har den allerede inspireret andre. KFI har finansieret udarbejdelsen af Butiksdrejebogen.dk, som er blevet til i et samarbejde mellem BK Nord, Dagrofa, DSK og KFI. Vi sponsorerer også lokale borgergruppers forarbejde til etablering af butikker, og vi går ind i bæredygtige projekter med anlægslån, kreditter og leasing.

Dialog med købmænd

Det er afgørende, at købmænd og andre ser KFI som en troværdig, transparent og tilgængelig partner, og derfor har vi netop undersøgt, hvordan købmændene ser på KFI. De foreløbige resultater af undersøgelsen tyder på, at det basale kendskab er i orden, men en del købmænd ved for lidt om, hvad KFI kan gøre for dem, og desuden ser købmændene gerne, at KFI rykker tættere på dem og deres hverdag. På baggrund af de endelige resultater af undersøgelsen, vurderes det, hvad vi kan gøre for at få en tættere dialog med købmændene. Et første skridt er at møde flere købmænd ved regionale arrangementer, og flere initiativer er i støbeskeen.

Planer for 2017

KFI er gået ind i 2017 med en betydelig pipeline af nye og igangværende ejendomsprojekter. Vi har planlagt et stort antal moderniseringer af både butikker og andre ejendomme, så porteføljen får et løft. Vi er også godt i gang med at opføre nye dagligvarebutikker og modernisere andre. En anden stor opgave bliver at udvikle vores finansieringstilbud og udbrede kendskabet til disse.

Dermed bliver 2017 endnu et år med fokus på implementeringen af KFI Strategi 2018 – og dermed endnu et år med vækst! Med et stærkt finansielt beredskab kan vi hurtigt frigøre kapital til relevante formål, og dermed er vi godt rustet til at fortsætte arbejdet for at sikre den frie sektor en stærkere placering.

Bo Rygaard
Bestyrelsesformand

Jesper Loiborg
Adm. direktør/CEO

ÅRET DER GIK

KFI opnåede i 2016 vækst i omsætning og primær drift, men det samlede resultat blev negativt påvirket af Dagrofa.

KFI's primære drift

Den samlede omsætning fra leasing, kaution og udlån steg 4% til 392 mio. kr. (377 mio.). Omsætningen var – ligesom i tidligere år – belastet af vigende indtægter fra visse supermarkeder i yderområder, hvor lejeindtægter og leasingafgifter er bestemt af butikkens omsætning. Men det blev mere end opvejet af nye aktiviteter fra køb af ejendomme, moderniseringer og etablering af nye butikker.

Andre eksterne omkostninger – som især vedrører driften af ejendomme samt garantier/kautionsforpligtelser – beløb sig til 135 mio. kr. (158 mio.). Nedgangen i omkostninger kan primært henføres til mindre tab og hensættelser på udlån, garantier og kautionsforpligtelser.

Bruttoresultatet blev herefter 268 mio. kr. (231 mio.).

Personaleomkostningerne steg til 30 mio. kr. (29 mio.) som følge af nyansættelser. Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig til 55 mio. kr. (52 mio.). Værdireguleringer af investeringsejendomme var positive med 23 mio. kr. netto (-2 mio.).

Resultatet af primær drift blev herefter et overskud på 205 mio. kr. (148 mio.), hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende under de nuværende markedsforhold.

Associerede virksomheder

Resultatet af associerede virksomheder udgjorde et underskud på 212 mio. kr., hvilket kan henføres til andel af underskud i Dagrofa ApS på 271 mio. kr. og herunder særligt KIWI kæden. Resultatet er ikke tilfredsstillende. For en omtale af baggrunden for underskuddet og planer for Dagrofa ApS for 2017 henvises til særskilt omtale på side 16. I associerede virksomheder indgår endvidere en positiv resultatandel i Pisiffik AS og Danske Immobiliens. Begge selskaber har klaret sig godt og som forventet.

Finansielle indtægter og udgifter

De finansielle indtægter faldt til 36 mio. kr. (56 mio.). De finansielle markeder steg ikke i samme omfang som i 2015, og derfor faldt afkastet på værdipapirer til 20 mio. kr. (33 mio.), som svarer til et afkast på 6,8% (11,5%). Målet er et afkast på mindst 6% over den risikofrie rente, som p.t. er tæt på 0.

De finansielle omkostninger steg til 20 mio. kr. (11 mio.). Stigningen kan henføres til finansielle omkostninger i forbindelse med køb af et par større ejendomme.

Resultat

Resultatet før skat blev 2 mio. kr. (185 mio.). Faldet skyldes underskuddet i Dagrofa.

Resultatet efter skat blev -42 mio. kr. (126 mio.).

Bestyrelsen har besluttet at afsætte 100 mio. kr. til uddeling fra 1. maj 2017 frem til 30. april 2018.

Kapitalberedskab

KFI er fortsat velkonsolideret med en egenkapital på 3.260 mio. kr. (3.403 mio.), der svarer til en soliditet på 58,5% (61,7%).

Det finansielle beredskab består af værdipapirer med en værdi på 324 mio. kr. (323 mio.) og likvide beholdninger på 159 mio. kr. (105 mio.). Desuden er der et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 34% af de regnskabsmæssige værdier (29%), og endelig har KFI uudnyttede kreditfaciliteter. Kapitalberedskabet er dermed fortsat betryggende og tilstrækkeligt til at opfylde KFI's langsigtede mål og planlagte aktiviteter, inkl. nedenfor omtalte kapitalindskud i Dagrofa.

Begivenheder efter årets udgang

Efter regnskabsårets afslutning har Dagrofa i april 2017 offentliggjort, at selskabet har valgt at lukke KIWI kæden, som har været væsentlig medvirkende til de seneste års underskud. Dagrofas resultat for 2016 er som følge heraf negativt påvirket af ekstraordinære afskrivninger og nedskrivninger af skatteaktiver. Dagrofa-koncernen omstrukturerer dets aktiviteter, og som led heri har KFI i april 2017 besluttet at indskyde 250 mio. kr. i ny kapital i Dagrofa ApS tillige med en konvertering af det ansvarlige lån på 89 mio. kr. Da beslutningen om nedlukningen af KIWI er truffet i 2017 vil omkostningerne hertil – udover nedskrivninger på aktiver – påvirke 2017 regnskabet. KFI's andel af resultatet for Dagrofa for 2017 forventes således at blive negativt i niveauet 200-300 mio. kr., meget afhængig af forløbet af lukningen af de enkelte KIWI butikker.

Der er ud over ovenstående ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Sammenligningstal for 2015 er angivet i parentes.

FORVENTNINGER TIL 2017

KFI forventer vækst i omsætningen i 2017. Det fortsatte pres på frie købmænd, især i yderområderne, kan føre til faldende omsætning i visse supermarkeder, lukninger af butikker og lavere udlejning. Men KFI forventer at imødegå de tendenser ved fortsat at øge sine aktiviteter inden for udlejning, leasing og finansiering. Også igangværende og planlagte etableringer af nye butikker samt køb af ejendomme ventes at bidrage til vækst i top-linjen. Stigningen i indtægterne ventes dog at blive opvejet af højere udgifter, især til modernisering af ejendomme.

Administrationsudgifterne ventes at stige pga. helårseffekten af nyansættelser i 2016 og enkelte ekstra ansættelser i 2017

samt styrkelse af KFI's IT-systemer. Resultatet af primær drift excl. værdiregulering af ejendomme for regnskabsåret 2017 forventes samlet set at blive på niveau med 2016.

Som omtalt forventes et væsentligt negativt resultat i Dagrofa i 2017 som følge af afviklingen af KIWI og restruktureringskoncernen. KFI's andel heraf forventes at udgøre i niveauet 2-300 mio. kr., meget afhængigt af forløbet af lukningen af de enkelte KIWI butikker. KFI koncernens samlede resultat for 2017, excl. kursregulering af værdipapirer og værdiregulering af ejendomme forventes derfor at blive et underskud.

RISIKOFORHOLD

Risikostyring

KFI's samlede risici styres ud fra en risikopolitik, som definerer risici og fastsætter rammer og ansvar for håndteringen. Politiken gennemgås fast årligt af bestyrelsen med udgangspunkt i en risikorapport, som analyserer alle væsentlige risici. De væsentligste risici – Key Risk Indicators – rapporteres løbende til direktionen.

Markedsrisici

KFI's formål og aktiviteter retter sig primært mod dagligvarebranchen og ejendomsmarkedet. En stor del af KFI's husleje- og leasingkontrakter er omsætningsbaserede, og indtægterne afhænger derfor af detailomsætningen og lejernes fortsatte drift. Udviklingen i dagligvarebranchen påvirker også KFI's risiko for tab på udlån, garantier og kautioner samt resultatet i de associerede selskaber Dagrofa og Pisiffik. For at balancere disse risici tilstræber KFI overordnet en vis spredning af sine aktiviteter på andre aktivitetstyper, især værdipapirer og investeringsejendomme uden tilknytning til dagligvarehandlen. Desuden arbejder KFI proaktivt for at udvikle både ejendomsportefølje og lejere, ligesom KFI søger at engagere sig i bæredygtige og velbeliggende butiks- og ejendomsprojekter inden for den frie købmændssektor.

Kreditrisici

Hvis modparter misligholder deres forpligtelser, kan KFI lide tab. KFI søger at begrænse denne risiko ved systematisk vurdering af købmænds kreditværdighed og klare rammer for sikkerhedsstillelse, ligesom KFI tæt følger sine modparter og engagerer sig i tiltag, der kan være med til at afværge eller begrænse tab.

Investeringsrisici

KFI's beholdning af værdipapirer medfører en vis 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.

Likviditetsrisici

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 institutter. KFI skal altid have kreditrammer i mindst to institutter – p.t. er der kreditrammer i Jyske Bank, Sydbank og SEB.

Renterisici på gæld

Finanspolitikken sætter rammer for KFI's gældssætning inkl. renterisici. Realkreditgæld er variabelt forrentet med årlig rentetilpasning, som er fordelt over året. Der er ikke p.t. foretaget afdækning af renterisici på realkreditlån.

Valutarisici

KFI ejer udenlandske værdipapirer og kan dermed i et vist omfang blive udsat for valutarisiko som følge af udsving i valutakurserne. Håndteringen af valutarisici er en del af investeringspolitikken.

Operationelle risici

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, og IT-driften er outsourcet. Tab som følge af en række operationelle hændelser er dækket ved forsikring.

EJENDOMME

KFI investerede i 2016 334 mio. kr. i køb, udvidelser og modernisering af især butiksljemål.

KFI investerede igen i 2016 i ejendomme og lejemaal for at styrke de frie, bæredygtige danske købmænd ved at skabe attraktive bygnings- og driftsmæssige rammer for deres drift.

KFI investerede 334 mio. kr. (2015: 322 mio.) i ejendomme, fordelt på 183 mio. kr. (2015: 210) til køb af ejendomme og 151 mio. kr. (2015: 112) til nybyggerier, udvidelser, indretninger og moderniseringer mv. af eksisterende ejendomme – især butiksljemål.

KFI købte en række velbeliggende ejendomme med SPAR- og REMA 1000 dagligvarebutikker. Det største enkeltkøb var dog en 5.000 kvadratmeter fuldt udlejet erhvervsejendom på Finsensvej på Frederiksberg. I alt overtog KFI 4 ejendomme, som alle matcher fondens strategi og som øger omsætningen med ca. 10 mio. kr. årligt.

Som led i plejen af porteføljen solgte KFI ejendomme for ca. 80 mio. kr., bl.a. sit tidligere domicil på Østerbro, 1. sal af Domus Vista, ejendomme, som ikke kunne udvikles til en fri købmand samt lejligheder. Salgene gav samlet en gevinst på 13,3 mio. kr. (2015: 11 mio.).

KFI har de senere år løbende styrket kompetencerne inden for projektudvikling, blandt andet ved at ansætte nye medarbejdere, og det har gjort det muligt for KFI at øge indsatsen for at opgradere eksisterende, bæredygtige butikker og samtidig finde og udvikle nye lokationer til dagligvarebutikker. Nye butiksprojekter screenes bl.a. ud fra, om der er et tilstrækkeligt befolkningsgrundlag i området, om der også om 20 år vil være efterspørgsel på dagligvarer, om omgivelserne er attraktive, om butikken bliver synlig, om der er tilfredsstillende til- og frakørselsforhold, om der er P-pladser, og om butiksareal og lagerfaciliteter kan fremtids-sikres og indrettes, så der sikres effektiv drift.

I 2016 indgik KFI 10 aftaler om etablering af nye butikker, mens der i 2015 blev indgået 8 aftaler. Desuden gennemførte KFI 15 projekter med modernisering og udvidelser af eksisterende dagligvarebutikker, hvoraf alle var MENY butikker. Antallet af igangværende moderniseringer var ved årets udgang på niveau med sidste år.

Pipelinen med mulige nye butiksprojekter talte ved årets udgang ca. 30 nye placeringer (2015: 33).

Også udlejningen er styrket, både i bemanning og kompetencer, og et fokusområde for KFI er at nedbringe tomgangen i porteføljen yderligere ved at udleje flere kvadratmeter, udvikle ejendomme med ledige kvadratmeter samt sælge ikke-kerneejendomme. Det lykkedes i 2016 at nedbringe ledigheden med 12.000 kvadratmeter. Ledigheden i KFI's ejendoms- og udlejningsportefølje udgør således 11% i 2016 mod 13% i 2015 opgjort i lejeværdi.

Resultater i 2016

Indtægterne fra udlejning steg til 330 mio. kr. (2015: 317 mio.) som følge af, at KFI ejede flere ejendomme og havde flere udlejede kvadratmeter. Afkastet på ejendomsporteføljen blev 8,36% (7,94%).

Ejendomsporteføljen havde ultimo året en bogført værdi på 4.085 mio. kr. (3.809 mio.) og udgjorde dermed 73% af KFI's balance (69%). Stigningen skyldes årets til- og afgang, moderniseringer samt en opskrivning af porteføljen med netto 23 mio. kr. (-2 mio.) til skønnet markedsværdi. Værdireguleringen er sammensat af både opskrivninger og nedskrivninger. Opskrivningerne afspejler de generelle tendenser i markedet, hvor der er høj efterspørgsel på velbeliggende lokaler på de primære strøg og i de stærkeste butikscentre i større byer. Modsat er der pres på markedslejer og værdier i yderområder, hvor KFI også er mere eksponeret for risikoen for lavere lejeindtægter fra ejendomme, hvor huslejen er bestemt af butikkers omsætning.

Investerings ejendomme er langt den største gruppe med en samlet bogført værdi på 4.024 mio. kr. (3.702 mio.), mens projektejendomme samt grunde har en samlet værdi på 61 mio. kr. (107 mio.). Investerings ejendomme er værdiansat til dagsværdi på grundlag af interne modeller, som bygger på skøn over ejendommenes fremtidige afkast og de fremtidige krav til hver enkelt ejendoms afkast, opgjort ud fra geografi og ejendoms-type, jf. anvendt regnskabspraksis.

Strategi

KFI's mål er, at 95% af ejendomsporteføljens værdi i 2018 skal stamme fra Tier 1 og Tier 2 ejendomme, hvilket allerede er nået. Tier 1 ejendomme rummer mindst et lejemaal med en fri dansk købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemaal, mens Tier 2 ejendomme huser mindst et erhvervslejemaal. Uden for de to kategorier ejer KFI et mindre og faldende antal ikke-kerneejendomme, bl.a. udlejningsboliger.

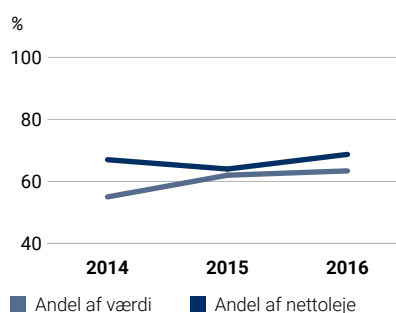
Sammenligningstal for 2015 er angivet i parentes.

KFI vil fortsætte med at engagere sig i Tier 1 ejendomme, og KFI vil også investere yderligere i Tier 2 ejendomme for at øge top- og bundlinjen, så fonden styrker sit økonomiske grundlag for at foretage uddelinger til købmænd. Som led i en balanceret pleje af porteføljen vil KFI frasælge ikke-kerneejendomme.

KFI vil fortsat købe eller udvikle nye dagligvarebutikker. Fokus er på velbeliggende butikker, der kan øge den frie sektors andel af dansk dagligvarehandel, og KFI arbejder tæt sammen med bl.a. købmænd, kæder og developere om at udvikle nye lokationer. KFI vil også fortsætte med at omlægge kriseramte dagligvarebutikker til mere bæredygtige koncepter og afvikle urentable butikker.

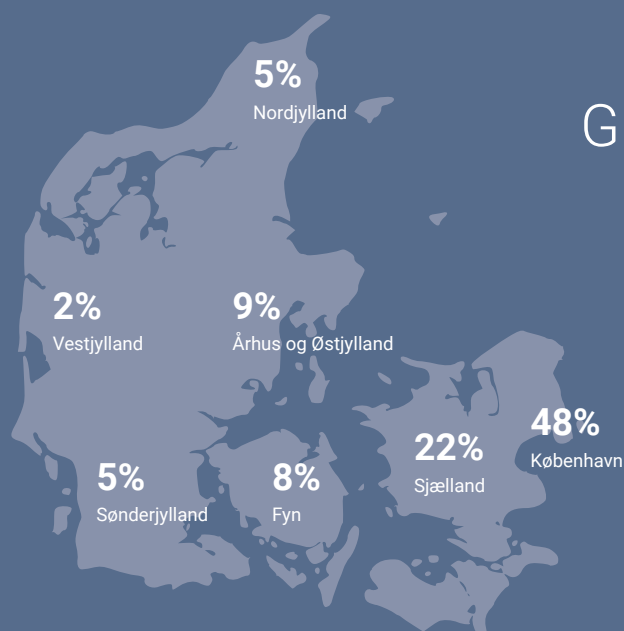
Sideløbende vil KFI fortsætte med at optimere nuværende ejendomme ved løbende vedligehold, moderniseringer, energibesparende tiltag, reduktion af driftsudgifter og andre initiativer. I 2015 lagde KFI 10-årige vedligeholdelsesplaner for alle ejendomme, og med afsæt i de planer afsætter KFI midler til vedligehold af ejendomme i dialog med lejerne, herunder købmænd, så deres ønsker til forbedringer tilgodeses, hvor det er muligt. Et andet fokusområde er energibesparelser, hvor KFI i 2017 optrapper indsatsen med investeringer i både teknologi, systemer og adfærdssændringer for at sænke forbruget.

Tier 1 andel af KFI's ejendomsportefølje



Udlejningsprocenten skal løbende hæves ved systematisk genudlejning, udvikling af ejendomme med tomme arealer eller salg af ejendomme.

Målet er et direkte afkast på ejendomsporteføljen, som målt over en årrække i gennemsnit er markedskonformt.



EJENDOMMENES GEOGRAFISKE SPREDNING

KFI ejer eller driver ca. 230 ejendomme med ca. 450.000 m² udlejningsareal og mere end 1.300 lejemål. I størstedelen af ejendommene er der mindst et lejemål med en dagligvareforretning, og KFI er i alt udlejer til ca. 115 købmændsbutikker og ca. 50 andre dagligvarebutikker. KFI er fortsat den største uafhængige udlejer til dansk dagligvarehandel.

1%
Bornholm

UDVALGTE PROJEKTER



DOMUS VISTA

KFI har lagt masterplaner for sine udviklingsejendomme. Planerne er en trin-for-trin køreplan for ejendommenes langsigtede udvikling, så der bl.a. sikres fremdrift i lokalplaner og samarbejde med interessenter. Planerne skal bringe de skjulte værdier frem i udviklingsejendommene.

Som et konkret resultat af dette arbejde gik KFI i oktober 2016 i gang med en stor modernisering af centerdelen ved Domus Vista på Frederiksberg. KFI har i længere tid samarbejdet med Frederiksberg Kommune om udviklingen af det udtjente center.

Centerdelen vil undergå en gennemgribende renovering, der redefinerer bygningens funktioner og udseende. Bl.a. sikrer en ny klimaskærm, at facaden får et nyt udtryk.

På de ca. 7.000 kvadratmeter i stueetagen udvider og moderniserer KFI den nuværende MENY, og desuden indrettes der to/tre store detailhandelsbutikker, et sundhedscenter med fysioterapeut, lægeklinik og apotek samt et community center med bl.a. bibliotek for områdets beboere. Ombygningen ventes afsluttet i 2018.

Hele centrets første sal har KFI solgt til developeren TK Development, der vil indrette 127 nye ungdomsboliger, som ventes at stå klar til indflytning i 2018. TK Development har betinget videresolgt boligerne til Koncenton, der vil stå for udlejning og udbyde projektet til investorer.

KFI investerer ca. 90 mio. kr. i projektet. Herfra går indtægterne ved salget af første sal. Ombygningen følges op af en renovering af udearealerne på Nordens Plads i et samarbejde mellem ejerforeningen og kommunen.

Domus Vista stod færdigt i 1969 og er en af Storkøbenhavns mest karakteristiske ejendomme. Selve det 102 meter tårn med 30 etager har altid været anvendt til lejligheder og er fortsat Danmarks højeste beboelsesejendom, mens centerdelen har været anvendt til flere formål, bl.a. hotel. KFI overtog centerdelen i 2010 på tvangsauktion.

SPAR I BÆKMARKSBRO

Købmand Peter Jessen åbner primo 2017 en nybygget SPAR på Brogade i Bækmarksbro. Peter Jessen har drevet den lokale SPAR siden 2004, men den gamle butik var med 360 kvadratmeter blevet for lille. I den nye butik fordobler Peter Jessen sit salgsareal og får plads til at præsentere et bredere og dybere sortiment med flere specialvarer, ligesom tilkørsels- og adgangsforhold er forbedret. For at få plads til udvidelsen har KFI købt nabogrunden. Ud over nybygningen har KFI finansieret inventar og driftsmidler for Peter Jessen via en leasingaftale.



MENY I KALUNDBORG

Meny på Nørre Allé i Kalundborg afsluttede i september 2016 en modernisering, hvor stort set alt – gulve, lys, varmesystem, inventar mv. – på de 2.000 salgskvadratmeter blev udskiftet, ligesom der blev etableret åbne, betjente ferskvareområder for ost, fisk og slagter/delikatesse med pøsemageri, røgeri og koger. Butikken fik også et stort vinområde med lounge samt kølet frugt- og grøntafdeling. Også facader og P-pladser blev opgraderet. KFI ejer ejendommen og har finansieret moderniseringen. Købmand Peter Egebæk fik i 2016 MENY Prisen for 'Butikken med den største forvandling' og 'højeste omsætningsindex'.

REMA 1000 I VALBY

Købmand Max Skov Hansen og hans 70 medarbejdere åbnede i november 2016 en REMA 1000 på Sønder Fasanvej i Valby. Med 1.548 kvadratmeter og 5 kasser er det en af Danmarks største REMA-butikker. KFI ejer butiksarealet og p-kælderen. Købmand Max Skov Hansen drev tidligere en REMA 1000 i Carlsberg Byen og modtog Danish Retail Award for sit arbejde i den butik, der måtte lukke, pga. et tidsbegrænset lejemål.



MENY I RØDOVRE

Fra september 2016 mødte kunderne som det første en 150 kvadratmeter stor frugt- og grøntafdeling, når de gik ind i MENY i indkøbscentret Rødovre Centrum. Helt i tråd med købmand Søren Engbergs tro på, at frugt og grønt er de hovedingredienser, som måltider bygges op om. Den nye afdeling med tegl og rustikt inventar blev til under en ombygning, hvor også fiske- og delikatesseafdelingerne blev udvidet og gjort åbne, ligesom ny LED-belysning skal skære 30% af elregningen. Lagkagehuset blev efterfølgende etableret i butikkens forområde. KFI ejer butiksarealet og forestod ombygningen i samarbejde med købmand Søren Engberg, der tog over som købmand i januar 2016.



KFI'S EJENDOMS- AKTIVITETER ER ORGANISERET I FIRE AFDELINGER:

Udvikling

Køb, salg, udlejning
samt udvikling af
kerneejendomme.

Byg

Teknisk assistance
og konsulentbistand
til købmænd ved
nybyggerier og større
udvidelser samt
bygherrerådgivning
ved udvikling af KFI's
egne ejendomme.

Facility Management

Vedligehold af
KFI's ejendomme
og bistand til
Administration.

Administration

Den daglige drift af
KFI's ejendomme.

FINANSIERINGSAKTIVITETER

KFI oplevede stor efterspørgsel på vækst- og finansieringspakker i 2016.

KFI tilbyder en række vækst- og finansieringspakker (se oversigt næste side), og i 2016 var der stor efterspørgsel på disse. Også inden for leasing opnåede KFI en mindre vækst, typisk i forbindelse med, at købmænd overtog eller moderniserede butikker. KFI havde en tilgang på leasingaktiver på 50 mio. kr. (2015: 70 mio.) – bl.a. køle- og frostanlæg, slagterinventar, kassediske/sluser, varmeskabe, grøntkølere og ekspeditionsdiske. Endelig mødte KFI også stigende efterspørgsel på kautioner for kassekreditter og delvist anlægslån.

KFI ansatte i 2016 sin første finansieringskonsulent, der er fuldt dedikeret til at udvikle KFI's finansierings- og væksttilbud og til at være i dialog med købmænd om konkrete projekter. Medarbejderen er placeret i KFI's Udviklingsafdeling, så finansierings- og væksttilbuddene naturligt bliver en del af dialogen med de købmænd, der er i kontakt med Udviklingsafdelingen om udvidelser, moderniseringer eller byggeri af nye butikker.

Målet er at styrke KFI's finansieringstilbud og udbrede kendskabet til dem, så der bliver en større efterspørgsel på de løsninger, KFI har skræddersyet til frie danske købmænd med bæredygtige projekter.

Resultater i 2016

De samlede leasingindtægter steg til 55 mio. kr. (2015: 54 mio.). KFI måtte også i 2016 notere faldende indtægter fra ældre leasingkontrakter, hvor ydelserne er bestemt af butikkernes omsætning, men det blev opvejet af indtægter på nye kontrakter med købmænd i moderniserede eller nye dagligvarebutikker. Leasingaktivernes bogførte værdi var ved årets udgang 150 mio. (2015: 139 mio.).

Indtægterne fra kautions- og udlånsvirksomhed beløb sig til 4 mio. kr. (2015: 3 mio.). Efter tab og hensættelser havde udlån en samlet regnskabsmæssig værdi på 33 mio. kr. (2015: 29 mio.).

Strategi

KFI er den eneste udbyder af finansielle løsninger, der er skræddersyet til de frie danske købmænd. KFI har et særligt kendskab til den enkelte købmænds muligheder, marked og risici, og den position vil KFI bruge til at tilbyde købmænd konkurrencedygtige finansielle ydelser. Målet er at udvide porteføljen og øge KFI's markedsandel, og derfor vil KFI fortsat styrke indsatsen for at gøre sine tilbud mere kendte.

KFI vil løbende udvikle nye finansieringsprodukter med større fokus på individuelle løsninger, og KFI vil også i højere grad proaktivt adressere potentielt nødlidende engagementer.

Et særligt fokusområde i 2017 er optimeringer af dagligvarebutikkers ressourceforbrug – områder, hvor købmændene kan opnå væsentlige besparelser på driftsudgifterne ved at ændre adfærd samt opgradere udstyr og indretning. KFI kan ansøges om uddelinger til screening af butikker, hvor forbedringsmuligheder identificeres, og KFI finansierer også investeringer i energibesparelser.

KFI's mål er, at aktiviteterne under Finansiering over en årrække giver et afkast, som følger renten på en 10-årig statsobligation.

Sammenligningstal for 2015 er angivet i parentes.



KFI'S VÆKST- OG FINANSIERINGSPAKKER

KFI tilbyder en række vækst- og finansieringspakker, blandt andet driftskreditter og anlægslån med favorable renter, variabelt forrentede lån, lån med rente- og afdragsfrihed i en periode samt – for visse købmænd – leverandørgarantier uden garantiprovision.

Driftskredit og anlægslån KFI tilbyder favorable rentesatser på driftskreditter og lån til investeringer i materielle og immaterielle anlægsaktiver. Renten kan være fast (5-6%) eller variabel (2,75-4,75%).*

Leasing KFI tilbyder mulighed for operationelle leasingaftaler til købmænd, hvor KFI ejer de materielle eller immaterielle aktiver (inventar, driftsmidler, goodwill mv.).*

Garantier KFI yder garantier til købmænd overfor 3. part. KFI stiller garantier over for Danske Spil, UBF, Bladkompagniet og Dagrofa Logistik uden garantiprovision, hvis købmændene i forvejen har lån med kaution fra KFI.*

Kautioner KFI kan stille kaution for købmænds lån til drift, hvis lånet ydes gennem en samarbejdende bank.*

Nye profilområder KFI finansierer investering i slagter/delikatesser, frugt & grønt, bager, fisk, ost eller andre shop-i-shop løsninger. Finansieringen tilbydes med 2-årig rente- og afdragsfrihed samt tilbagebetaling over max. 10 år.**

Energi og teknologi KFI finansierer investeringer i energibesparelse og ny teknologi. Målet er en opgradering af butikken med besparelse på driften fra dag 1.**

KFI kan også ansøges om uddeling til energigennemgang af butikken*.

Udvikling KFI kan give løntilskud i op til 12 måneder (dog max. kr. 250.000) til uddannelse af købmandstalenter – både som mentorordninger og ved generationsskifte – og op til 50.000 kr. til uddannelse af købmænd og specialister.**

* Ansøgning direkte til KFI

** Ansøgning formidles via Dagrofa eller direkte til KFI.

INVESTERINGER

KFI nedbragte risiko og kanaliserede penge over i aktiviteter, der direkte støtter de frie danske købmænd.

KFI's værdipapirer styres af 3 eksterne kapitalforvaltere, Bank-Invest, SEB og Sydbank. De 3 mandater er globale, balancerede og rummer både aktier og obligationer. KFI har lagt til grund, at forvalterne skal investere i likvide og børsnoterede papirer med en hensigtsmæssig spredning samt en fleksibel vægtning mellem aktier og obligationer, så forvalterne kan tilpasse risikoen efter markederne.

KFI har mulighed for at belåne de forvaltede depoter. Det giver KFI mulighed for at fremskaffe lavtforrentet likviditet, som KFI typisk kan bruge kortsigtet, f.eks. ved køb af ejendomme, indtil den endelige langsigtede finansiering hjemtages.

KFI havde ved årets udgang værdipapirer til en bogført værdi på 324 mio. kr. (2015: 323 mio.), Aktier udgjorde 68% (2015: 66%) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 27% (2015: 26%), og investeringen i en ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, tegnede sig for 5% (2015: 7%) af porteføljen. 74% (2015: 78%) af porteføljen var nomineret i DKK, resten var især værdipapirer udstedt i EURO og USD.

De likvide midler beløb sig ved årets udgang til 159 mio. kr. (2015: 105 mio.).

Resultater i 2016

Værdipapirerne gav i 2016 et afkast på 6,8% eller 22 mio. kr. (2015: 41 mio.). Heraf var 17 mio. kr. kursgevinster, mens 5 mio. kr. var renter og udbytter. Det lavere afkast i forhold til året før skyldtes, at markedet leverede et lavere afkast samt, at KFI løbende over året nedbragte værdipapirbeholdningens risiko.

Afkastet skal ses i forhold til målet om et gennemsnitligt afkast på mindst 6% over den risikofrie rente, som p.t. er tæt på 0.

Strategi

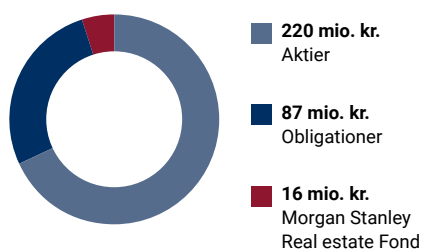
KFI's investeringer tjener 3 formål: For det første sikrer afkastet finansiell kapacitet til aktiviteterne under Ejendomme og Finansiering. For det andet er de med til at afbalancere KFI's samlede risiko, fordi en meget stor del af fondens balance enten er eksponeret mod ejendomme eller dagligvarehandel. For det tredje udgør investeringerne en likviditetsreserve, hvor værdipapirerne hurtigt kan belånes eller sælges for at frigøre likviditet.

KFI ønsker at sikre det højeste mulige risikojusterede afkast (middlerisiko). Målet er et gennemsnitligt årligt afkast på mindst 6% over den risikofrie rente. For at sikre en balanceret risiko investerer KFI kun i børsnoterede og likvide værdipapirer, og investeringerne spredes på brancher, geografier, valutaer og et passende antal papirer inden for hver aktivtype. Likvide midler placeres i systemiske institutter.

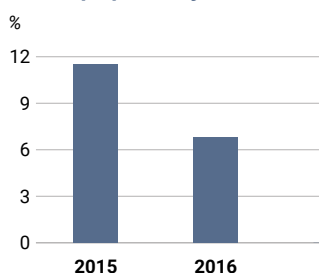
KFI følger aktivt op overfor sine forvaltere og vælger forvaltere, som ud over gode resultater også kan dokumentere god skik og høj etik i udøvelsen af deres investeringer.

Investeringen i Morgan Stanley fonden vil blive afviklet i løbet af 2018, som oprindeligt forventet.

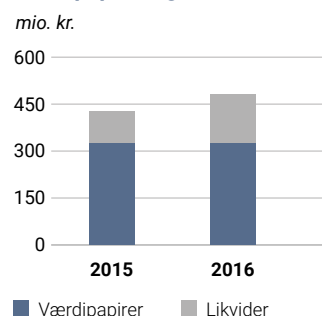
Værdipapirporteføljens sammensætning ultimo 2016



Afkast på porteføljen



Værdipapirer og likvider



ASSOCIEREDE SELSKABER

Ændret strategi i Dagrofa påvirkede resultatet.

KFI har betydelige kapitalandele i de associerede selskaber Dagrofa ApS (41,5%), Pisiffik ApS (39,3%) og K/S Danske Immobilien (35%), som alle indregnes til KFI's forholdsmæssige andel af selskabernes indre værdi.

Dagrofa ApS

Dagrofa er Danmarks største grossist med selvstændige købmænd og er samtidig en af landets store dagligvarekoncerner med en omsætning på over 18 mia.kr. Dagrofa står bag dagligvarekæderne MENY, SPAR, Min-købmænd og Let-køb samt ejer alle KIWI butikker i Danmark. Butikkerne bliver serviceret af Dagrofas salgs- og logistikforretning, Dagrofa Logistik, ligesom koncernen driver engrosvirksomhed og servicerer kantiner, hoteller og restauranter gennem FoodService Denmark.

Dagrofa arbejder ud fra en ny flerårig strategi på at give sine kæder en tydeligere position i markedet. Første skridt blev taget i 2015 med lanceringen af fødevaremarkedet MENY. Næste skridt fulgte i 2016, hvor SPAR-kæden fik et løft med SPAR 5.0 med blandt andet nye produkt- og servicetilbud samt en stærkere lokal identitet, hvor alle butikker skiftede navn til den lokale købmænds fornavn.

Dagrofa ApS har i de seneste år udvist betydelige underskud, som primært har kunne henføres til driften af KIWI forretningerne. Dette var også tilfældet for 2016.

Ledelsen i Dagrofa ApS og de væsentlige kapitalejere bag selskabet, KFI koncernen og NorgesGruppen har derfor i foråret 2017 besluttet at afvikle KIWI, hvilket er offentliggjort 28. april 2017. Visse af butikkerne konverteres til Dagrofas øvrige brands MENY og SPAR, men flertallet af butikkerne lukkes.

Lukningen af KIWI er forbundet med betydelige omkostninger og er væsentlig likviditetskrævende her og nu. Afviklingen af KIWI medfører derfor behov for tilførsel af kapital til Dagrofa ApS. I forbindelse med beslutningen om afvikling af KIWI er der derfor indgået en egentlig restruktureringsplan for Dagrofa-koncernen, som blandt andet indebærer, at NorgesGruppen og KFI indskyder i alt 500 mio. kr. kontant i ny selskabskapital, ligesom ansvarlige lån på 194 mio. kr. konverteres til selskabskapital.

Som følge af beslutningen om nedlukningen af KIWI er der foretaget fornyet impairment test af bogførte aktiver og skatteaktiver i Dagrofa ApS, hvilket har medført at underskuddet for 2016 udgør -655 mio. kr. KFI's andel heraf udgør 271 mio.kr.

Omkostningerne til selve afviklingen af KIWI udgiftsføres i Dagrofa ApS i 2017, da offentliggørelse af beslutningen er sket i 2017. Dagrofa estimerer, at nedlukningsomkostningerne vil udgøre i niveauet 550 mio. kr., som derved vil belaste resultatet i 2017. Dagrofa-koncernen forventes således at give et betydeligt underskud i 2017, som vil belaste KFI's resultat.

KFI ser fortsat Dagrofa som en strategisk investering, der opfylder KFI's formål. Dels har Dagrofa en nøglerolle som leverandør til langt de fleste danske købmænd, og dels bidrager Dagrofa til stærkere profilering og koncepter hos de købmænd, der har valgt at være med i Dagrofas kæder. Derfor vil KFI – sammen med de andre ejere – NorgesGruppen og ca. 400 købmænd – fortsætte arbejdet med at gøre Dagrofa til en attraktiv partner for de frie, danske købmænd.

Pisiffik A/S

Detailhandelskæden Pisiffik har ca. 45 butikker på den grønlandske vestkyst og driver derudover cateringgrossistvirksomhed. Pisiffik omsætter årligt for godt 1 mia.kr indenfor selskabets 7 koncepter, der dækker food, non-food og engros. Kapitalandelen blev erhvervet fra Dagrofa i 2015 som led i Dagrofas fokuseringsstrategi.

Resultatet for 2016 blev positivt og i overensstemmelse med forventningerne.

Investeringen i Pisiffik er midlertidig, fordi Grønland ligger uden for KFI's geografiske focus. Derfor vil KFI sammen med medaktionærerne – NorgesGruppen og Greenland Venture – fortsætte indsatsen for at gøre Pisiffik salgsmoden.

K/S Danske Immobilien

K/S Danske Immobilien, som ejer 3.232 lejligheder i nordtyskland, leverede igen et solidt positivt bidrag til KFI's drift. Resultatet er positivt påvirket af mindre dagsværdireguleringer af investeringsejendomme. Lejlighederne er stort set fuldt udlejet og ejendomsmarkedet i de byer, hvor Danske Immobilien er, udviser positive takter.

Investeringen falder dog udenfor KFI's strategi, hvorfor KFI vil afhænde ejerandele, hvis der kommer et bud, der matcher det fornuftige og stabile afkast på disse lejligheder.

KFI's andel af resultat	2016	2015
Dagrofa ApS	-271	-86
Pisiffik A/S *	28	-
K/S Danske immobilen	30	81

* Ejet af Dagrofa i 2015 og tidligere. Resultatet for 2016 er incl. delvis indtægtsførsel af goodwill.

UDDELINGER

KFI øgede i 2016 uddelingerne til næsten 100 mio. kr., hvilket svarer til en forøgelse på ca. 65% i forhold til 2015.

Der er i 2016 uddelt i alt 99,2 mio. kr. Af det samlede beløb blev de 72,5 mio. kr. givet til A-uddelinger, hvor KFI yder tilskud til projekter hos enkelte købmænd, når det kan være med til at gøre butikkens drift bæredygtig på sigt. Købmænd fra især MENY og SPAR fik tilskud til modernisering/ombygning, finansiering, drift eller nedsættelser af ydelser på husleje og leasing.

Til sammenligning beløb A-uddelingerne sig til 55 mio. kr. i 2015.

KFI uddelte 27,3 mio. kr. i B-uddelinger til tværgående projekter, der gavner hele den frie sektor eller fritager flest mulige købmænd for at bære fælles omkostninger. Det var KFI's mål specielt i 2016 at øge B-uddelingerne, og det mål blev opfyldt. B-uddelingerne blev mere end femdoblet fra 5 mio. kr. i 2015.

Uddannelse og teknologi

Fokus for B-uddelingerne var især på uddannelse og teknologi. Således fik købmænd tilskud til forskellige uddannelsesforløb – bl.a. mentorordninger, hvor en butikschef kommer i praktik hos en erfaren købmand og tillige får styrket sin teoretiske ballast. KFI finansierede også Købmandsuddannelsen, hvor talenter udvikles til at blive købmænd i et forløb med 9 moduler, der sluttes af med en eksamen. Første hold gennemførte uddannelsen i oktober 2015, og flere deltagere har allerede overtaget egen butik. Andet hold startede i 2016, og KFI har sponseret de to holds undervisning med i alt 3,1 mio. kr.

Eksempler på støtte til teknologi er KFI's støtte til drift og udvikling af RiskMinder – det IT-system, som købmænd i SPAR-, MENY-, REMA- og Løvbjerg-kæderne bruger til kontrol af fødevarer sikkerhed. KFI's støtte fritager købmændene for visse udgifter til fødevarer sikkerhed og arbejdsmiljø. Et andet eksempel er klargøringen af terminaler til mobilt Dankort i flere kæder, hvor KFI med en uddeling delvist dækkede købmændenes udgifter. Der er i 2016 også uddelt til en del af købmændenes og Dagrofas fælles opgradering af købmænds vendte IT-systemer, som særligt fokuserede på systemer til styring af ferskvarer og loyalitetsprogrammer.

B-uddelinger i 2016 (mio. kr.)

Projekt	Beløb
Mentorforløb og efteruddannelse	1,35
Lancering af Butiksdrejebogen.dk – tidligere uddelt 775.000 kr. til udarbejdelsen af Drejebogen	0,20
Udvikling, videreudvikling og drift af systemet RiskMinder	3,00 2,17
Terminaler hos købmænd til mobilt Dankort	5,00
Overbygning på SIF-systemet, som dokumenterer fisks holdbarhed	0,63
Hold II på Købmandsuddannelsen	1,54
Etablering af Innovationscenter	1,00
IT-systemer til styring af ferskvarer og loyalitetsprogrammer	10,50
Tilskud til hjertestartere i butikker	1,66
Manual for projektering/byggeri af butikker	0,12
Rapport om e-handelens betydning for butiksstruktur, huslejer og ejendomsværdier	0,13

Uddelingspolitik, rammer og vilkår

Med baggrund i årets evt. overskud, efter konsolidering, fastlægges KFI's bestyrelse hvert år på årsregnskabsmødet en ramme for uddelinger i det kommende uddelingsår (1. maj 2017 - 30. april 2018). I uddelingsåret 2016/17 er rammen 100 mio. kr. for 12 måneder, mens rammen i uddelingsåret 2015/16 var 100 mio. kr. for 16 måneder.

Vejledning for ansøgning og ansøgningsskema ligger på hjemmesiden <http://kfi.dk/117-2/>. Ansøgninger behandles løbende ifølge KFI's uddelingspolitik, som senest er revideret i 2016.

KFI's Tænk tank giver inspiration til B-uddelingerne ud fra overordnede trends indenfor dagligvarehandel og samfundsudvikling. Tænk tankens arbejde udmøntes i forslag til bestyrelsen om temaer eller projekter, hvor KFI's støtte er relevant og aktuel for udviklingen.

Lovforslag om ændring af Fondsbeskatningsloven

Skatteministeren fremsatte i oktober 2016 et forslag om at ændre bl.a. fondsbeskatningsloven, så KFI og andre erhvervsdrivende fonde ville miste deres fradrag for ikke-almennyttige uddelinger, uden at modtagerne af uddelingerne reelt ville få en tilsvarende lempelse af beskatningen. Forslaget ville beskære

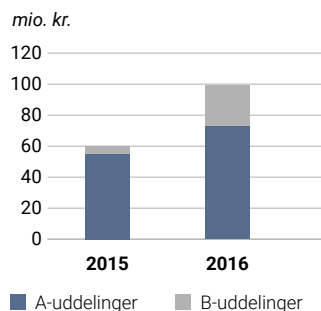
KFI's uddelingsevne med mindst 200 mio. kr. over 10 år. Lovforslaget rummede også andre uhensigtsmæssige elementer, som KFI påpegede i et høringssvar, i et foretræde for Skatteudvalget og ved kontakt med flere ordførere samt Skatteministeren og Erhvervsministeren. Forslaget blev vedtaget den 9. maj med ændrede bemærkninger, der muliggør fortsat skattemæssig fradrag for KFI's A-uddelinger. KFI arbejder videre på en løsning i forhold til B-uddelingerne.

Planer for 2017

Med baggrund i resultat for 2016 vil KFI afsætte en ramme på op til 100 mio. kr. til uddelinger fra 1. maj 2017 til 30. april 2018. KFI forventer således, at uddelingerne som minimum vil være på niveau med 2016/17.

KFI vil styrke indsatsen for at gøre B-uddelingerne kendte hos mulige ansøgere og partnere, ligesom KFI selv vil fremme nye projekter. Desuden vil KFI fortsat via A-uddelinger midlertidigt støtte købmænd, hvis støtten kan være med til at skabe et grundlag for en fremtidig bæredygtig drift i butikken.

Uddelinger

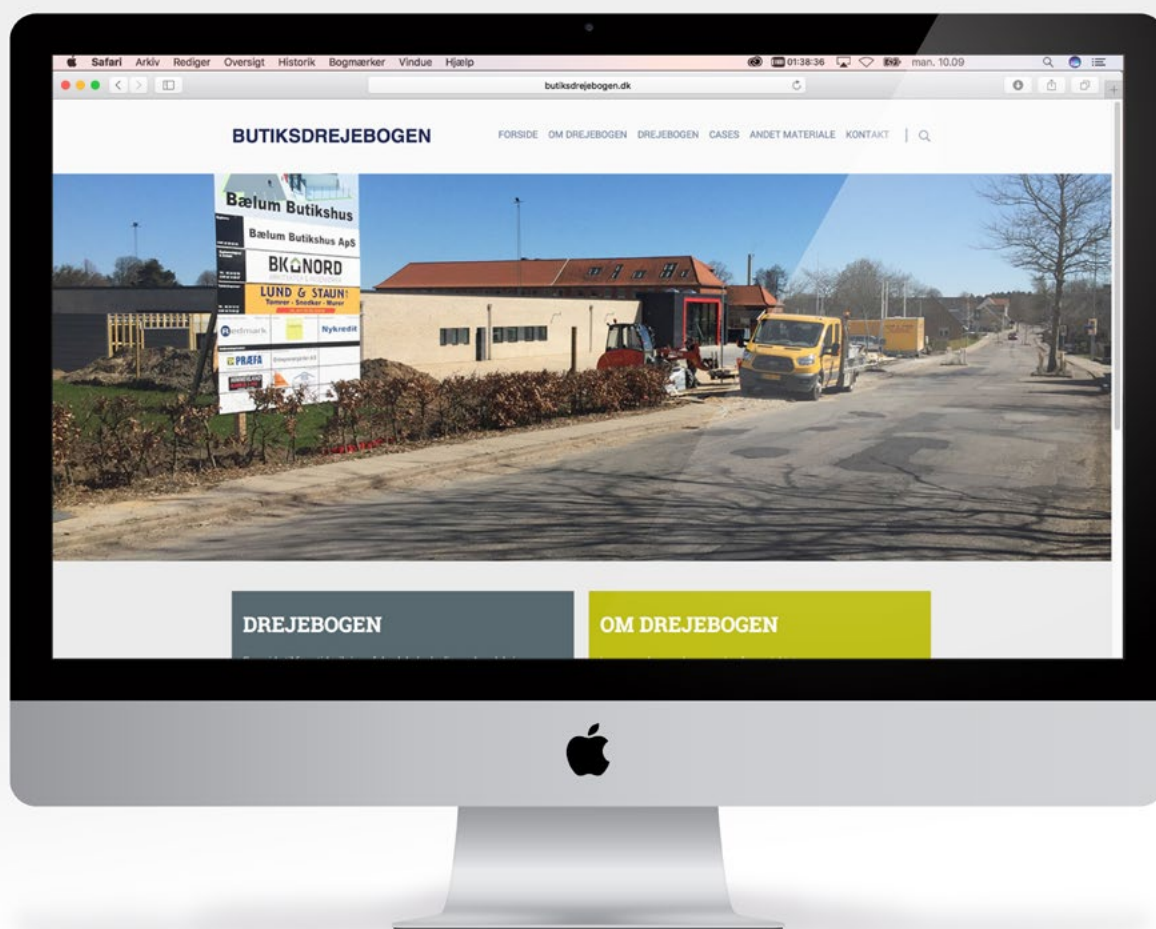


DET KAN KFI STØTTE

KFI kan – ifølge vedtægterne og sin uddelingspolitik – foretage uddelinger til:

- at sikre den fortsatte udvikling af fondens helejede datterselskaber,
- at uddele økonomisk støtte til erhvervsudvikling og andre forretningsmæssige og sociale tiltag til fremme af den frie købmænds interesser i Danmark,
- at uddele støtte til uddannelse og dygtiggørelse af købmænd, og
- at uddele støtte til institutioner, virksomheder, foreninger og personer, der direkte eller indirekte arbejder til fordel for den frie danske købmand og dennes interesser.





BUTIKSDREJEBOGEN

KFI har med en uddeling finansieret udarbejdelsen af Butiksdrejebogen – en online guide til, hvordan mindre lokalsamfund kan styrke deres nærbutikker, hvis borgerne selv hjælper til. Desuden giver KFI lokale borgergrupper og købmænd mulighed for at søge om uddeling til markedsanalyse, budgettering og projektering ved etablering af købmændsbutikker i mindre bysamfund.

Drejebogen – www.butiksdrejebogen.dk – er udviklet i samarbejde mellem DSK, Dagrofa, KFI og arkitekt- og ingeniørfirmaet BK Nord.

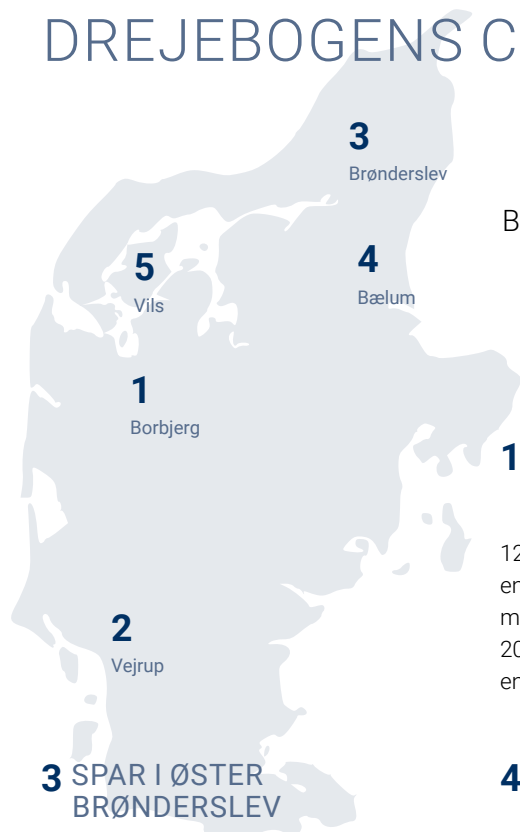
Målet er at hjælpe lokale med byggeriet (grundkøb, byggemodning, arkitektur, pris, materialer, proces) og finansieringen (selskabsdannelse, budgetter og lån). Drejebogen rummer også en række dokumenter og skabeloner, så borgerne får lettere ved at realisere projektet, f.eks. vedtægter for forening/selskab samt leje- og leasingkontrakter.

Drejebogen bygger på konkrete erfaringer fra projekter, hvor borgerne selv har leveret risikovillig kapital, når deres købmænd gik forgæves til bank eller realkredit efter finansiering til nye butikker eller udvidelser.

Cirka 700.000 danskere bor i mindre lokalsamfund, hvor butikker kan leve på lånt tid, fordi de er for små, fordi sortimentet er begrænset, og logistikken med vareindlevering og parkering ikke er tidssvarende. Hvis købmænd lukker, udløser det let en negativ spiral: Huspriserne falder, liggetiderne stiger, der kommer ingen tilflyttere, og affolkningen tager til. Etablering af nye butikker og udvikling af eksisterende butikker er derfor essentielle for de mindre samfunds overlevelse.

En opgørelse fra DSK på basis af data fra Retail Institute Scandinavia viser, at der siden 2006 hvert år er lukket 20-30 dagligvarebutikker i byer med under 2.000 indbyggere, men der er spirende tegn på en opbremsning. Således udgjorde faldet fra 2015 til 2016 kun 6 butikker.

DREJEBOGENS CASES



Butiksdrejebogen bygger på Bælum Butikshus ApS og trækker også på erfaringer fra projekter i Vejrup, Borbjerg, Øster Brønderslev og Skelhøje. Flere andre steder i landet er nye butikker på vej, baseret på Butiksdrejebogens ideer om stærk lokal forankring.

1 MIN KØBMAND I BORBJERG

124 husstande indskød 2,3 mio. kr. i en låneforening og bidrog til, at købmansparret Hanne og Bjørn Jacobsen i 2015 kunne åbne en nybygget butik med en fordobling af salgsarealet.

2 MIN KØBMAND I VEJRUP

380 lokale borgere indsamlede 2,8 mio. kr. til en ny købmandsbutik, der åbnede i december 2015. Borgerne ejer ejendom og inventar, mens købmand Søren Grej-sen ejer driftsselskabet.

3 SPAR I ØSTER BRØNDERSLEV

Købmand Jan Jæger gik forgæves til banker og kreditforeninger, da han ville låne 8 mio. kr. til at udvide sin butik. Men pengene blev skaffet: 157 lokale borgere stiftede en låneforening, som lånte Jan Jæger 2,3 mio. kr., og desuden fik han midler fra LAG (EU-midler til landdistrikter), et lån fra Vækstfonden og et moderniseringslån fra KFI. I november 2015 åbnede Jan Jæger dørene til en 575 kvm. stor butik, hvor han stadig ejer bygning og driftsselskab, mens inventar er leaset via KFI.

4 SPAR BÆLUM

375 borgere, foreninger, institutioner og virksomheder købte anparter i Bælum Butikshus ApS og rejste 2,8 mio. kr. til bygningen af en ny SPAR, både for at sikre forsyning af dagligvarer og skabe et lokalt samlingssted. Købmand Lukas Christensen åbnede den nye SPAR med 715 kvm. salgsareal i april 2016. Lukas Christensen ejer driftsselskab og inventar, mens borgergruppen ejer ejendommen, der også er finansieret ved realkreditlån. KFI har finansieret inventar og driftsmidler ved leasing.

5 MIN KØBMAND I VILS

Købmand Leo Dybdal og en borgergruppe har de seneste 2 år arbejdet på at etablere en ny købmandsbutik i Vils, hvor den nuværende butik er for lille, og lager- og logistikforhold er utidssvarende. Borgerne har selv rejst 1,25 mio. og kr. og har modtaget 1,6 mio. kr. fra fonde, og med de penge i ryggen vil de hente realkreditfinansiering til en ny butik, som lejes ud til købmanden. Dagrofa vil stille garanti for huslejen over for ejendoms-selskabet. En lokal sparekasse er indstillet på at finansiere en del af udgifterne til indretning af butikken, mens KFI er blevet kontaktet om evt. at finansiere inventar og driftsmateriel.

KFI-PAKKEN

Borgere kan ansøge KFI om en uddeling til en pakke, der giver borgerne hjælp til:

- Markedsanalyse af butikkens omsætningspotentiale.
- Budget for driften af butikken, inkl. investering i evt. inventar.
- Budget for investering i byggeri og grund.
- Visualisering af standardbutik på given lokal placering.
- Prisoverslag på visualiseret byggeri.

Dagrofa indstiller ansøgninger på vegne af købmændene til KFI.

Hvis projektet involverer en bæredygtig, selvstændig købmand, kan KFI også bidrage med finansiering på kommercielle vilkår, f.eks. med leasing af inventar, driftskredit, leje-garanti eller anlægslån til finansiering af aktiver.

LEDELSE OG ORGANISATION

Bestyrelsens sammensætning

Der var ingen ændringer i KFI's bestyrelse i 2016. Efter regnskabsaflæggelsen fratræder Michael Holm Johansen efter godt fire år i bestyrelsen. I stedet har Dansk Industri (DI) udpeget Jesper Møller. Lisbeth Dalgaard er genvalgt for en 2-årig periode.

Ud over DI udpeger også Dagligvareleverandørerne (DLF) et medlem til bestyrelsen 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 købmandssektoren.

Tre af bestyrelsens medlemmer anses for at være uafhængige af KFI ifølge definitionen fra Komiteen for God Fondsledelse.

Bestyrelsen har af sin midte nedsat et "Udvalg til bestyrelsens udvikling", der løbende evaluerer bestyrelsens opgaver og sammensætning. Formanden for udvalget er bestyrelsens næstformand. Udvalget tilser, at medlemmerne opfylder de krav, der stilles til dem, og udvalget beskriver de kompetencer, der er brug for i bestyrelsen. Beskrivelsen tilgår de 3 organisationer, som udpeger medlemmer til bestyrelsen.

Arbejde og vederlag

Bestyrelsen holdt i 2016 11 møder (2015: 10), fordelt på 6 ordinære møder samt 5 telefoniske møder, hvoraf formanden grundet mulig inhabilitet valgte ikke at deltage i to af de telefoniske møder. Arbejdet følger et årshjul: I februar evaluerer bestyrelsen sit indbyrdes samarbejde og samarbejdet med direktionen. I april godkendes årsrapport og uddelingsramme. I august holder bestyrelsen et heldagsmøde om strategi og uddelingspolitik, og i december godkendes budgettet. På de øvrige møder går bestyrelsen i dybden med Ejendomme, Finansiering, Uddelinger, Risikostyring, Investering, Kommunikation, IT, Organisation mv.

Bestyrelsen får et fast basishonorar, og formand og næstformand får hhv. 2,5 gange og 1,5 gange dette basishonorar. Det samlede honorar var i 2016 uændret 1,8 mio. kr., og honoraret fastholdes i 2017. Herudover har Michael Holm Johansen og Michael Christiansen fået et honorar for at repræsentere KFI i Dagrofas bestyrelse på lige fod med de øvrige medlemmer af Dagrofas bestyrelse.

KFI's direktion får en fast løn og en eventuel bonus, der ikke er afhængig af regnskabsmæssige resultater.

Styrket organisation

KFI ansatte i 2016 5 nye medarbejdere for at styrke indsatsen inden for udvikling, byggeri og finansiering. KFI virksomheds- overdrog Indretning til en samarbejdspartner. Sammen med øvrige ændringer forbliver antallet af medarbejdere uændret på 38. Også på systemsiden er der oprustet: Et nyt administrations- system for ejendomme er gjort klar til implementering i 2017 og det vil give væsentlige lettelser for brugerne. Desuden er IT-driften i 2016 outsourcet.

Efter regnskabsåret er KFI den 2. marts 2017 flyttet til nye, lejede lokaler i Lyngby. Begge de tidligere KFI- og KFU-domicil- ejendomme på Østerbro er solgt.

God fondsledelse

KFI har de senere år systematisk arbejdet på at styrke governance og blive mere transparent, så fondens interessenter får en 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 Komiteen for God Fondsledelse. Redegørelsen kan ses på <http://kfi.dk/wp-content/uploads/2015/10/foelg-eller-forklar-2016.pdf>

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

Ifølge Nyhedsbrevet "Økonomisk Ugebrev Ledelse" var KFI i 2016 blandt de 10 erhvervsdrivende fonde, der var bedst til at rapportere om god fondsledelse. I 2015 udpegede nyhedsbrevet KFI som den fond, som havde forbedret sin rapportering mest. Nyhedsbrevet bedømmer fondene efter en række målepunkter, som er opstillet ud fra anbefalingerne fra Komiteen for God Fondsledelse.

Samfundsansvar og CSR

KFI har ikke en formel politik for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder, miljø og klima, men tænker samfundsansvar ind i hverdagen. For eksempel er der, hvor det har været

muligt, taget miljø- og klimahensyn ved indretningen af KFI's nye lokaler, og disse hensyn tages også i forbindelse med indretning af butikker og andre ejendomme. KFI søger også at udleve sit samfundsansvar via sine uddelinger og investeringer samt via sit øvrige virke. I 2017 vil disse overvejelser blive formaliseret i en egentlig samfundsansvarspolitik omhandlende menneskeret-tigheder, klimapåvirkning og miljøforhold. Der vil blive formuleret målsætninger, der kan følges op på fra 2018.

Interessenter

KFI lægger vægt på at være en troværdig, transparent og tilgængelig partner for alle interessenter. En kommunikationsstrategi definerer KFI's interessenter og bestemmer, hvordan de informeres og involveres.

KFI mødes løbende med Dagrofa, REMA 1000 og kæderne tilknyttet Dagrofa for at drøfte samarbejde og projekter, mens KFI ad-hoc mødes med Løvbjerg, ABC LAVPRIS og LIVA Størmark. En Tænketaank er nedsat for at give inspiration til KFI's uddelinger, ligesom KFI i et Idéforum på ad-hoc basis drøfter nye tiltag og får input fra købmænd og andre interessenter.

KFI har i 2016-17 gennemført en undersøgelse af købmændenes kendskab til og syn på KFI. De foreløbige resultater viser, at købmændenes overordnede kendskab til KFI er godt, ligesom købmændene også er opmærksom på de store ændringer, der er sket i KFI i de senere år. Men undersøgelsen viser også, at kendskabet til KFI's konkrete services og uddelinger er lavt hos en del købmænd. Desuden ser købmændene gerne, at KFI rykker tættere på dem og deres hverdag. Disse udfordringer arbejder KFI videre med.

Som et første skridt har KFI besluttet at afholde regionale møder, hvor KFI kommer i tættere dialog med flere købmænd og får deres input til produkter, samarbejdsform mv.

Mangfoldighed

KFI's mål er, at begge køn er repræsenteret med mindst 25% i bestyrelsen. Målet er opfyldt, idet det underrepræsenterede køn uændret udgør 25% af bestyrelsens medlemmer.

BESTYRELSE (TILLIDSHVERV OPGJORT VED ÅRSRAPPORTENS AFLÆGGELSE)



Bo Rygaard

Formand
Adm. direktør. Cand. merc.
Udpeget af DLF (Dagligvareleverandørerne).

Ledelseshverv: Adm.direktør Dreyers fond, Bestyrelsesformand: Parken Sport & Entertainment, EET Group international, Skamol International samt

KV fonden. Bestyrelsesmedlem: Statens Ejendomsselskab A/S, Netcompany A/S, GAD Andresen fonden samt Fonden for musikhuset Vega.

Særlige erfaringer og kompetencer: Dagligvarehandel: Koncerndirektør i hhv. Nordisk Film, Fazer samt Duni International. Ejendomme

og fonde: Koncerndirektør i Rockwool International, Adm. Direktør i Dreyers fond, Formand for Huscompagniet A/S, Formand for KV fonden, bestyrelsesmedlem i Statens ejendomsselskab A/S samt i M.B.Richters fond, Gad Andresen fonden og fonden for musikhuset Vega.



Michael Holm Johansen

Næstformand
Direktør. HA, MBA fra J.L. Kellogg Graduate School of Management.
Udpeget af DI (Dansk Industri)

Ledelseshverv: Direktør: Kirkaldy S.A.R.L. Bestyrelsesformand: Arcus ASA. Bestyrelsesmedlem: Dagrofa ApS.

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring fra detailhandlen via lederstillinger hos danske og internationale leverandører, bl.a. Procter & Gamble, Schulstad Group og senest The Coca-Cola Company (President for Central- og Sydeuropa).



Lisbeth Dalgaard

Købmand. Forsikringsuddannet, Merkonom i Afsætning, HD1.
Udpeget af DSK (De Samvirkende Købmænd).

Ledelseshverv: Købmand og indehaver af MENY v/købmand Dalgaard i Hørsholm. Bestyrelsesformand: DSK. Forretningsudvalgsmedlem: Dansk Erhverv. Bestyrelsesmedlem: Dansk Erhverv, Dansk Handelsblad og Scanseason.

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring med købmændenes generelle forhold og vilkår fra bestyrelsen i DSK, siden 2008 som formand. Derudover erfaring som leder og indehaver af supermarked.



Michael Christiansen

Adm. direktør for IDdesign A/S (ILVA og IDEmøbler). HD.
Udpeget af de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ledelseshverv: Adm. direktør: IDdesign A/S (ILVA og IDEmøbler). Bestyrelsesmedlem: Sport Nordic Holding, Bygma Gruppen A/S og Dagrofa ApS.

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring fra lederstillinger i dansk dagligvarehandel og detailhandlen (IDdesign, Fakta og Silvan) og har bl.a. indgående beskæftiget sig med placering, køb, drift og finansiering af detailhandelsbutikker.

Bestyrelse

Navn	Titel	Fødselsår	Køn	Årstal for indtræden	Længde af valgperiode	Årstal for evt. genudpegning	Anses for uafhængig
Bestyrelsen							
Bo Rygaard	Formand	1965	Mand	2014	4 år	-	Ja
Michael Holm Johansen	Næstformand	1956	Mand	2013	4 år	-	Ja
Lisbeth Dalgaard	Bestyrelsesmedlem	1959	Kvinde	2011	2 år	2013, 2015, 2017	Nej
Michael Christensen	Bestyrelsesmedlem	1964	Mand	2014	4 år	-	Ja

DIREKTION



Jesper Loiborg

Adm. direktør/CEO
HA. Cand.merc., Statsaut.
Ejendomsmægler (bestalling deponeret) og valuar. Adm. direktør for KFI siden 2012.

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem (og medlem af Revisionsudvalget) i AP Pension koncernen og datterselskaber. Bestyrelsesmedlem i Detailforum, Arena CPHX P/S og Arena CPHX Komplementer A/S. Medlem af repræsentantskaberne i Realdania, Foreningen Nykredit, Ejendomsforeningen Danmark og Byggesocietetet.

Særlige erfaringer og kompetencer:

Erfaringer inden for finansiering, ejendomme og detailhandel fra tidligere stillinger i Dagrofa (direktør), Coop Danmark (CFO, koncern-direktør), Realkredit Danmark, Nykredit og BG Bank.

LEDERGRUPPE PR. 31.12.2016

Peter Lange

Vicedirektør/COO

Claus Pinholt

Økonomichef/CFO

Cecilie Alsted

Sekretariatschef

Charlotte Tvermoes

Administrationschef

ÅRSREGNSKAB

26 PÅTEGNINGER

- 26 Ledelsespåtegning
- 27 Den uafhængige revisors
revisionspåtegning

29 ÅRSREGNSKAB FOR 2016

- 29 Anvendt regnskabspraksis
- 35 Resultatopgørelse 1. januar – 31. december
- 36 Balance 31. december
- 38 Egenkapitalopgørelse
- 40 Pengestrømsopgørelse for koncernen
1. januar – 31. december
- 41 Noter til årsrapporten
- 57 Noter til pengestrømsopgørelsen

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for KFI Erhvervsdrivende Fond.

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 finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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.

København, den 23. maj 2017

Direktion

Jesper Munck Loiborg
adm. direktør

Bestyrelse

Bo Rygaard
formand

Michael Holm Johansen
næstformand

Lisbeth Dalgaard Svanholm

Michael August Bonde Christiansen

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 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som fonden samt pengestrømsopgørelse for koncernen. 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 2016 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 selskabets evne til at fortsætte 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af 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 afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, 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 udeladelser, 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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 tilstrækkeligt 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 23. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mona Blønd
statsautoriseret revisor

Christian Thuesen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i DKK 1.000.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling af aktiver og forpligtelser:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver
2. Metode for gennemførsel af koncerninterne virksomhedssammenslutninger
3. Negativ goodwill - virksomhedssammenslutninger
4. Gæld vedrørende investeringsejendomme

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har dermed ingen effekt for egenkapitalen.

Punkt 2: Ved virksomhedssammenslutninger med deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes fremover book value-metoden, hvor sammenlægningen anses som gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Tidligere anvendtes sammenlægningsmetoden, som anset som gennemført ved regnskabsårets start med tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsperioder.

Punkt 3: Negativ goodwill, der konstateres i forbindelse med virksomhedssammenslutninger, indregnes fremover straks som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet. Tidligere blev negativ goodwill indtægtsført over tid i takt med realisationen af de forhold, der lå til grund for forskelsbeløbet. I henhold til overgangsbekendtgørelsen § 5 er praksisændringen alene implementeret for fremadrettede virksomhedssammenslutninger, således at tidligere konstaterede negative goodwill-beløb fortsat indregnes over tid.

Punkt 4: Gæld tilknyttet investeringsejendomme skal fremover måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015 og tidligere.

Ingen af ovenstående praksisændringer har nogen væsentlig beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

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

Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. Supermarkeder, som koncernen alene besidder midlertidigt med henblik på hurtigst mulig afhændelse, udelades af konsolideringen.

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

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

Moderfondens kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udignes 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 nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af

nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved køb af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres på overtagelsestidspunktet som forskellen mellem vederlag og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at 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 overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil et år efter anskaffelsestidspunktet.

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens 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 på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring

af fremtidige aktiver og forpligtelser indregnes som periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

I nettoomsætning indgår indtægt af følgende aktiviteter:

- Udlejning af fast ejendom og fremlejemål
- Udlejning af driftsmidler og inventar
- Kautions- og finansieringsvirksomhed

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 virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste eller 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 og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. 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

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

I både koncernens og modervirksomhedens 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 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

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/beliggenheder 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:

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

Indretning af lejede lokaler omfatter indretning af butikker for købmænd.

Avance og tab ved udskiftning af driftsmidler og inventar omkostningsføres under "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Investeringsejendomme

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

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

Dagsværdien 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. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af 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 DKK, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang

modervirksomheden 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.

Leasing

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

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 diskonterings-sats 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.

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 bevilningsmodtager. 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 tilgodehavende, hvis der er betalt for meget i acontoskat, og som gældsforpligtelse, hvis der er betalt for lidt i acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsoverdragelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultatet eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncern-interne 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 der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som koncernresultatet reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, finansielle indbetalinger og –udbetalinger, betalt vedrørende ekstraordinære poster og betalt selskabsskat.

Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser, eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser, kreditinstitutter samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

NØGLETAL

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Totale aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt ultimo}}$

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR – 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	1	392.224	376.844	375.159	357.263
Andre driftsindtægter		10.803	11.566	6.312	10.845
Andre eksterne omkostninger		-135.373	-157.516	-140.186	-164.264
Bruttoresultat		267.654	230.894	241.285	203.844
Personaleomkostninger	3	-29.686	-28.978	-22.786	-20.410
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-55.174	-52.318	-53.386	-50.534
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	22.606	-1.653	22.606	-36.484
Resultat af primær drift		205.400	147.945	187.719	96.416
Resultat af tilknyttede virksomheder	6	-8.083	-2.132	-228.734	-6.237
Resultat af associerede virksomheder	7	-211.642	-5.591	-570	550
Finansielle indtægter	8	36.482	55.953	52.106	70.339
Finansielle omkostninger	9	-19.744	-11.157	-18.399	-10.186
Resultat før skat		2.413	185.018	-7.878	150.882
Selskabsskat	10	-44.113	-59.146	-33.822	-25.010
Årets resultat		-41.700	125.872	-41.700	125.872

BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2016	2015	2016	2015
AKTIVER					
Goodwill		66.351	35.078	50.351	35.078
Immaterielle aktiver i alt	11	66.351	35.078	50.351	35.078
Grunde og bygninger		963	11.567	963	11.567
Projektejendomme		60.757	95.599	0	0
Investerings ejendomme		4.023.582	3.701.568	3.609.550	3.279.748
Indretning af lejede lokaler		54.769	26.565	31.197	23.033
Driftsmidler og inventar		149.732	139.013	149.336	137.854
Materielle aktiver i alt	12,20	4.289.803	3.974.312	3.791.046	3.452.202
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	0	82.509	493.154	405.759
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	481.547	719.137	0	5.275
Deposita		17.798	16.509	18.080	18.861
Værdipapirer og andre kapitalandele		323.511	323.210	323.511	323.290
Udlån og andre tilgodehavender	15	122.502	118.499	33.109	118.499
Finansielle aktiver i alt		945.358	1.259.864	867.854	871.684
Langfristede aktiver i alt		5.301.512	5.269.254	4.709.251	4.358.964
Debitorer		10.471	19.365	8.992	18.464
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		0	0	346.306	709.424
Tilgodehavende selskabsskat		0	736	0	1.108
Andre tilgodehavender		99.736	115.419	91.627	85.953
Periodeafgrænsningsposter		4.833	8.262	4.833	8.262
Tilgodehavender i alt		115.040	143.782	451.758	823.211
Likvide beholdninger	19	158.579	104.897	102.486	104.895
Kortfristede aktiver i alt		273.619	248.679	554.244	928.106
AKTIVER I ALT		5.575.131	5.517.933	5.263.495	5.287.070

BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2016	2015	2016	2015
PASSIVER					
Grundkapital		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	69.470	301.027
Uddelingsramme		140.688	139.852	140.688	139.852
Overført resultat		1.619.224	1.763.438	1.549.754	1.462.411
Egenkapital i alt		3.259.912	3.403.290	3.259.912	3.403.290
Udskudt skat	16	312.273	284.234	233.065	208.819
Hensættelse vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	243	0	243	0
Andre hensatte forpligtelser	17	132.516	135.386	132.516	135.386
Gæld til realkreditinstitutter	18	1.395.014	1.138.552	1.185.551	1.024.867
Deposita		111.220	107.857	103.710	99.510
Langfristede forpligtelser i alt		1.951.266	1.666.029	1.655.085	1.468.582
Kreditinstitutter	19	238.116	277.376	234.250	277.376
Bevillinger der endnu ikke er kommet til udbetaling		65.559	46.256	65.559	46.256
Leverandører af vare og tjenesteydelser		24.321	42.165	19.865	39.073
Skyldig selskabsskat		8.610	0	8.423	0
Anden gæld		27.347	82.285	20.401	51.961
Periodeafgrænsningsposter		0	532	0	532
Kortfristede forpligtelser i alt		363.953	448.614	348.498	415.198
Forpligtelser i alt		2.315.219	2.114.643	2.003.583	1.883.780
PASSIVER I ALT		5.575.131	5.517.933	5.263.495	5.287.070
Sikkerhedsstillelser	19				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20				
Resultatdisponering	21				
Nærtstående parter	22				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Grund- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Uddelings- ramme	Overført resultat	I alt
DKK '000	Koncern				
Egenkapital 1. januar 2015	1.500.000	0	100.000	1.735.153	3.335.153
Fusion med KFU-Fonden	0	0	0	2.631	2.631
Årets resultat	0	0	0	125.872	125.872
Valutakursreguleringer	0	0	0	287	287
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-505	-505
Årets uddelinger	0	0	-60.148	0	-60.148
Hensat til uddelingsramme	0	0	100.000	-100.000	0
Egenkapital 1. januar 2016	1.500.000	0	139.852	1.763.438	3.403.290
Årets resultat	0	0	0	-41.700	-41.700
Valutakursreguleringer	0	0	0	-740	-740
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-1.619	-1.619
Øvrige egenkapital reguleringer	0	0	0	-155	-155
Årets uddelinger	0	0	-99.164	0	-99.164
Hensat til uddelingsramme	0	0	100.000	-100.000	0
Egenkapital 31. december 2016	1.500.000	0	140.688	1.619.224	3.259.912

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Grund- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Uddelings- ramme	Overført resultat	I alt
DKK '000	Fond				
Egenkapital 1. januar 2015	1.500.000	307.371	100.000	1.427.782	3.335.153
Fusion med KFU-Fonden	0	467	0	2.164	2.631
Årets resultat	0	0	0	125.872	125.872
Valutakursreguleringer	0	0	0	287	287
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-505	-505
Regulering af reserve for nettoopskrivning	0	-6.811	0	6.811	0
Årets uddelinger	0	0	-60.148	0	-60.148
Hensat til uddelingsramme	0	0	100.000	-100.000	0
Egenkapital 1. januar 2016	1.500.000	301.027	139.852	1.462.411	3.403.290
Årets resultat	0	0	0	-41.700	-41.700
Valutakursreguleringer	0	0	0	-740	-740
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-1.619	-1.619
Øvrige egenkapital reguleringer	0	0	0	-155	-155
Regulering af reserve for nettoopskrivning	0	-231.557	0	231.557	0
Årets uddelinger	0	0	-99.164	0	-99.164
Hensat til uddelingsramme	0	0	100.000	-100.000	0
Egenkapital 31. december 2016	1.500.000	69.470	140.688	1.549.754	3.259.912

PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. JANUAR – 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern	
		2016	2015
Årets resultat		-41.700	125.872
Reguleringer	23	218.054	77.216
Ændring i driftskapital	24	-65.053	28.112
Pengestrøm fra drift før finansielle poster		111.301	231.200
Finansielle indbetalinger		19.395	7.488
Finansielle udbetalinger		-16.652	-10.506
Pengestrøm fra ordinær drift		114.044	228.182
Betalt selskabsskat		1.306	-37.276
Pengestrøm fra driftsaktivitet		115.350	190.906
Køb af materielle aktiver		-407.882	-381.012
Køb af finansielle aktiver		-5.225	-184.669
Salg af materielle aktiver		93.522	61.544
Ændring i udlånsaktivitet		-17.156	-12.553
Køb/salg af værdipapirer og kapitalandele		89.348	102.210
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-247.393	-414.480
Optagelse af gæld hos realkreditinstitutter		256.462	97.064
Optagelse af gæld hos kreditinstitutter		-39.260	55.905
Lån til associeret virksomhed		-1.124	-4.512
Ændring i deposita		2.074	-4.952
Uddelinger		-79.861	-17.342
Modtagne udbytter		47.434	7.655
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		185.725	133.818
Ændring i likvider		53.682	-89.756
Likvider 1. januar		104.897	191.283
Fusion med KFU-Fonden		0	3.370
Likvider 31. december		158.579	104.897

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

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

1. Nettoomsætning

	Koncern		Fond	
	2016	2015	2016	2015
Udlejning af ejendomme og lejemål	329.526	316.610	311.305	299.296
Udlejning af driftsmidler og inventar	55.112	53.527	56.854	52.317
Kautions og udlånsvirksomhed	3.621	2.727	3.621	2.727
Andet	3.965	3.980	3.379	2.923
	392.224	376.844	375.159	357.263

Geografiske markeder

Danmark	392.224	376.844	375.159	357.263
	392.224	376.844	375.159	357.263

2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til EY	2.057	1.555	1.838	1.308
Honorar vedrørende lovpligtig revision	608	591	479	470
Skattemæssig rådgivning	907	356	862	302
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	28	0	28
Andre ydelser	542	580	497	508
	2.057	1.555	1.838	1.308

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	27.776	27.557	21.635	19.633
Pensioner	1.263	812	976	632
Andre udgifter til social sikring	217	197	175	145
Andre personaleomkostninger	430	412	0	0
	29.686	28.978	22.786	20.410
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	38	38	28	25
Vederlag til bestyrelsen	1.800	1.800	1.800	1.800
Vederlag til direktionen	4.652	4.528	4.652	4.528
	6.452	6.328	6.452	6.328

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000		Koncern		Fond	
Note		2016	2015	2016	2015
4. Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver					
Immaterielle anlægsaktiver		10.377	8.203	10.377	8.203
Materielle anlægsaktiver		44.797	44.115	43.009	42.331
		55.174	52.318	53.386	50.534
5. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver					
Værdireguleringer af investeringsejendomme		22.606	-696	22.606	-35.418
Værdiregulering investeringsejendomme		22.606	-696	22.606	-35.418
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		0	-957	0	-1.066
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	-957	0	-1.066
		22.606	-1.653	22.606	-36.484
6. Resultat af tilknyttede virksomheder					
Andel af overskud		0	7.280	45.051	96.335
Andel af underskud		-7.083	-7.062	-273.785	-102.572
		-7.083	218	-228.734	-6.237
Af-/nedskrivning, goodwill		-1.000	-2.350	0	0
		-8.083	-2.132	-228.734	-6.237

Resultat af tilknyttede virksomheder i koncernen omfatter supermarkeder, der besiddes midlertidigt med henblik på salg.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note	Koncern		Fond	
	2016	2015	2016	2015
7. Resultat af associerede virksomheder				
Andel af overskud	38.951	80.697	0	550
Andel af underskud	-271.669	-86.288	-570	0
	-232.718	-5.591	-570	550
Af-/nedskrivning, goodwill	0	0	0	0
Indtægtsført negativ goodwill	21.076	0	0	0
	-211.642	-5.591	-570	550
8. Andre finansielle indtægter				
Rente af obligationer	1.260	4.271	1.260	4.271
Aktieudbytter	3.698	3.055	3.698	3.055
Kursgevinst, aktier og obligationer	15.306	25.650	15.306	25.650
Kursgevinst, øvrige fordringer	1.781	11.131	1.781	11.131
Kreditinstitutter	132	25	132	25
Rente af koncern mellemregninger	0	0	15.984	14.396
Renteindtægter lån	4.474	4.639	4.474	4.639
Øvrige renteindtægter	1.673	2.464	1.673	2.464
Øvrige finansielle indtægter	8.158	4.718	7.798	4.708
	36.482	55.953	52.106	70.339
9. Andre finansielle omkostninger				
Realkreditinstitutter	8.912	9.201	7.735	8.230
Kreditinstitutter	1.071	705	1.071	705
Rentetillæg selskabsskat	0	572	0	572
Øvrige finansielle omkostninger	9.761	679	9.593	679
	19.744	11.157	18.399	10.186
10. Selskabsskat				
Årets aktuelle skat	11.910	24.282	11.439	21.831
Årets regulering af udskudt skat	32.946	34.864	23.126	3.179
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-743	0	-743	0
	44.113	59.146	33.822	25.010
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat inkl. uddelinger	44.113	59.146	33.822	25.010
	44.113	59.146	33.822	25.010

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

Goodwill

	Koncern	Fond
11. Immaterielle aktiver		
Kostpris 1. januar	163.147	163.147
Årets tilgang	41.650	25.650
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	204.797	188.797
Af-/nedskrivninger 1. januar	128.069	128.069
Årets afskrivninger	10.377	10.377
Årets nedskrivninger	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger 31. december	138.446	138.446
Regnskabsmæssig værdi 31. december	66.351	50.351
Afskrives over	10 – 20 år	10 – 20 år

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar	Indretning af lejede lokaler
Koncern				
12. Materielle aktiver				
Kostpris 1. januar	3.590.318	118.775	703.303	134.316
Konsolidering af B. S. Supermarked Bagsværd ApS pr. 31. december 2016	0	0	3.992	28.248
Årets tilgang	315.166	6.158	49.948	12.697
Årets afgang	-19.303	-51.363	-19.597	-14.846
Kostpris 31. december	3.886.181	73.570	737.646	160.415
Værdiregulering 1. januar	111.250	0	0	0
Årets værdiregulering	22.606	0	0	0
Værdiregulering årets afgang	3.545	0	0	0
Værdiregulering 31. december	137.401	0	0	0
Af-/nedskrivninger 1. januar	0	11.608	564.290	107.751
Konsolidering af B. S. Supermarked Bagsværd ApS pr. 31. december 2016	0	0	3.651	4.676
Årets afskrivninger	0	242	38.493	5.279
Årets nedskrivninger	0	0	783	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-19.303	-12.060
Af-/nedskrivninger 31. december	0	11.850	587.914	105.646
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.023.582	61.720	149.732	54.769
Afskrives over			3 - 10 år	3 - 10 år

Investerings ejendomme består primært af erhvervs ejendomme, hvor mindst et lejemål rummer en fri dansk købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål. Alle ejendomme er beliggende i Danmark med følgende geografiske spredning (opgjort på ejendoms værdi):

(i %)	Koncern	
	2016	2015
København og omegn	48	47
Øvrige Sjælland	22	23
Fyn	8	8
Nordjylland	5	6
Vestjylland	2	2
Østjylland inkl. Aarhus	9	8
Sønderjylland	5	5
Bornholm	1	1
	100	100

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

12. Materielle aktiver (fortsat)

Ejendommene værdiansættes årligt i henhold til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Dagværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Afkastsatsen er fastlagt af ledelsen. 20% af ejendommene er tillige årligt underlagt en ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2015.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,5 % - 11,0 %. Tomgangsprocenten (opgjort efter huslejeværdi) udgør 13 % (2015: 11 %)

Fordelt på afkastkrav fordeles investeringsejendomme således:

3,5 % - 6,9 %	1.397.689	931.605
7,0 % - 8,5 %	1.933.097	1.980.626
8,6 % - 11,0 %	421.505	441.915
Boliger/grunde/ejendomme m.v. optaget til faste kvm pris/kontantvurdering	271.291	347.422

	4.023.582	3.701.568
Grunde og bygninger kan opdeles i følgende segmenter:		
Grunde og bygninger	963	1.205
Projektejendomme	60.757	95.599
Domicil ejendom	0	10.362
	61.720	107.166

Følsomhedsanalyse

Den væsentligste faktor i fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommene er afkastprocenten. En ændring i afkastprocenten på +/- 0,5 %-point vil medføre et udsving i ejendommenes dagsværdi på +/- 255 mio.kr.

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

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar	Indretning af lejede lokaler
	Fond			
12. Materielle aktiver (fortsat)				
Kostpris 1. januar	3.342.218	23.175	692.959	122.420
Årets tilgang	315.024	0	49.908	12.657
Årets afgang	-14.676	-10.362	-10.749	-3.396
Kostpris 31. december	3.642.566	12.813	732.118	131.681
Værdiregulering 1. januar	-62.470	0	0	0
Årets værdiregulering	22.606	0	0	0
Værdiregulering årets afgang	6.848	0	0	0
Værdiregulering 31. december	-33.016	0	0	0
Af-/nedskrivninger 1. januar	0	11.608	555.105	99.387
Årets afskrivninger	0	242	37.594	4.439
Årets nedskrivninger	0	0	734	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-10.651	-3.342
Af-/nedskrivninger 31. december	0	11.850	582.782	100.484
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.609.550	963	149.336	31.197
Afskrives over			3 - 10 år	3 - 10 år

Fondens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,5 % - 11,0 %.

Fordelt på afkastkrav fordeles investeringsejendomme således:

3,5 % - 6,9 %

7,0 % - 8,5 %

8,6 % - 11,0 %

Boliger/grunde/ejendomme m.v. optaget til faste kvm pris/kontantvurdering

	Fond	
	2016	2015
1.083.947	617.995	
1.933.097	1.980.626	
421.505	441.915	
171.001	239.212	
3.609.550	3.279.748	
Grunde og bygninger kan opdeles i følgende segmenter:		
Grunde og bygninger	963	1.205
Domicil ejendom	0	10.362
963	11.567	

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

**Kapitalandele
i tilknyttede
virksomheder**
Note
Koncern

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	146.850
Årets tilgang	4.000
Årets afgang	-90.754
Kostpris 31. december	60.096
Nedskrivninger 1. januar	-64.341
Årets resultat	-7.083
Årets indskud/hævninger	-24.980
Årets afskrivninger, goodwill	-1.000
Årets afgang	37.065
Overført til hensættelser	243
Nedskrivninger 31. december	-60.096
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Oplysninger om tilknyttede virksomheders navn, hjemsted og retsform er udeladt jf. ÅRL § 72 stk. 1 og 2 for kapitalandele i tilknyttede virksomheder med henvisning til ÅRL § 72 stk. 3, idet disse virksomheder ikke er forpligtet til at offentliggøre deres årsrapport.

Dattervirksomheder i koncernen er supermarkeder, der besiddes midlertidigt med henblik på afhændelse.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

**Kapitalandele
i tilknyttede
virksomheder**
Note
Fond

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kostpris 1. januar	34.918
Årets tilgang	261.225
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	296.143
Opskrivninger 1. januar	301.027
Årets resultat	-228.734
Valutakursregulering	-740
Dagsværdireguleringer	-3.048
Øvrige egenkapitalreguleringer	965
Overført til hensættelser	243
Modregnet i tilgodehavender	127.298
Opskrivninger 31. december	197.011
Regnskabsmæssig værdi 31. december	493.154

(t.kr.)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egen- kapital	Årets resultat
KFI-Retail ApS	København	100 %	500	-1.165	-8.534
Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	København	100 %	500	288.334	20.527
ApS KFI-Figros	København	100 %	132	-126.133	-257.593
ApS KFI-Slesvig	København	100 %	1.200	146.522	21.946
ApS KFI-Domus	København	100 %	6.100	54.620	-6.498
KFI Arkitekter og Konsulenter ApS	København	100 %	500	3.678	2.577
Øvrige tilknyttede virksomheder				-243	-1.159

Oplysninger om øvrige tilknyttede virksomheders navn, hjemsted og retsform er udeladt jf. ÅRL § 72 stk. 1 og 2 for kapitalandele i tilknyttede virksomheder med henvisning til ÅRL § 72 stk. 3, idet disse virksomheder ikke er forpligtet til at offentliggøre deres årsrapport.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

14. Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern	
	2016	2015
Kostpris 1. januar	687.889	546.774
Overført kostpris til tilknyttede virksomheder	0	-1.503
Årets tilgang	0	142.618
Kostpris 31. december	687.889	687.889
Opskrivninger 1. januar	31.248	50.028
Overført opskrivning til tilknyttede virksomheder	0	-6.714
Andel af årets resultat	-232.718	-5.591
Regulering negativ goodwill	21.076	0
Dagsværdireguleringer	-1.619	1.707
Køb af egne kapitalandele	-155	-613
Udlodning udbytte	-23.434	-6.258
Øvrige egenkapitalreguleringer	-740	-1.311
Opskrivninger 31. december	-206.342	31.248
Regnskabsmæssig værdi 31. december	481.547	719.137

Den regnskabsmæssige værdi af associerede virksomheder sammensættes af en andel af indre værdi i de tilknyttede virksomheder på t.kr. 502.623 samt negativ goodwill med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 21.076.

(t.kr.)

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs-kapital	Egen-kapital	Årets resultat
Dagrofa aps	Ringsted	41,5 %	110.000	281.896	-655.444
Ejendomme af 1. januar 2012 ApS	Gladsaxe	44,8 %	1.096	488	-137
K/S Danske Immobilien	Morsø	35,0 %	EUR 20.000	588.443	85.319
Danske Immobilien ApS	Morsø	35,0 %	125	110	-17
Pisiffik A/S	Sermersooq	39,3 %	100.000	433.244	19.120

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

14. Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

	Fond	
	2016	2015
Kostpris 1. januar	4.370	4.370
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-4.370	0
Kostpris 31. december	0	4.370
Opskrivninger 1. januar	905	355
Andel af årets resultat	-570	550
Årets hævninger	-1.594	0
Årets afgang	1.259	0
Opskrivninger 31. december	0	905
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	5.275

Oplysninger om associerede virksomheders navn, hjemsted og retsform er udeladt jf. ÅRL § 72 stk. 1 og 2 for kapitalandele i associerede virksomheder med henvisning til ÅRL § 72 stk. 3, idet disse virksomheder ikke er forpligtet til at offentliggøre deres årsrapport.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

15. Udlån og andre tilgodehavender

	Tilgodehavende i associeret virksomhed	Udlån og andre tilgodehavender
	Koncern	
Kostpris 1. januar 2016	89.393	52.739
Årets tilgang	0	23.159
Årets afgang	0	-6.003
Kostpris 31. december 2016	89.393	69.895
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	-23.633
Årets værdiregulering	0	-18.983
Værdireguleringer årets afgang	0	5.830
Værdireguleringer 31. december 2016	0	-36.786
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	89.393	33.109

Tilgodehavende hos associeret virksomhed er ansvarligt lån, der løber indtil 2018. KFI har i april 2017 forpligtet sig til at konvertere det ansvarlige lån til anpartar i Dagrofa aps samt kontant at nytegne kapital for 250 mio. kr.

	Tilgodehavende i associeret virksomhed	Udlån og andre tilgodehavender
	Fond	
Kostpris 1. januar 2016	0	52.739
Årets tilgang	0	23.159
Årets afgang	-89.393	-6.003
Kostpris 31. december 2016	0	69.895
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	-23.633
Årets værdiregulering	0	-18.983
Værdireguleringer årets afgang	0	5.830
Værdireguleringer 31. december 2016	0	-36.786
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	33.109

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

16. Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Fond	
	2016	2015	2016	2015
Immaterielle anlægsaktiver	-170	-827	-170	-827
Materielle anlægsaktiver	333.133	316.553	253.925	241.138
Gældsforpligtelser	-20.690	-31.492	-20.690	-31.492
	312.273	284.234	233.065	208.819

17. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at forfalde efter nedenstående orden:

Indenfor 1 år	46.098	44.288	46.098	44.288
Mellem 2 og 5 år	86.418	91.098	86.418	91.098
Efter 5 år	0	0	0	0
	132.516	135.386	132.516	135.386

Andre hensatte forpligtelser omfatter stillede kautioner, varegarantier m.v.

18. Gæld til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser vedrørende gæld til realkreditinstitutter forfalder efter nedenstående orden:

Indenfor 1 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	0	0	0
Efter 5 år	1.395.014	1.138.552	1.185.551	1.024.867
	1.395.014	1.138.552	1.185.551	1.024.867

19. Sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31. december udgør:

3.130.980 2.938.621 2.716.947 2.516.801

Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør:

17.798 16.509 18.080 18.861

Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter:

234.250 277.376 234.250 277.376

Af likvide beholdninger indestår 88 mio. kr. på deponerede konti.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

20. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Fonden indestår for forpligtelser i en række datterselskaber overfor kreditorer.

Fonden har som lejer indgået huslejekontrakter med uopsiglighedsperioder på mellem 0-93 måneder med en samlet forpligtelse på 133.780 t.kr. Lejemålene er fremlejet til købmænd m.v. hvis uopsiglighedsperiode i det væsentligste er identisk med hovedkontrakten.

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

Rejste krav mod koncernens selskaber udgør:

21. Resultatdisponering

Årets resultat

Med tillæg/fradrag af øvrige egenkapital-posteringer:

Regulering af reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Øvrige egenkapitalposteringer

	Koncern		Fond	
	2016	2015	2016	2015
	7.651	7.430	7.651	7.430
	1.000	1.000	1.000	1.000
	-41.700	125.872	-41.700	125.872
	0	0	85.470	6.811
	-2.514	-218	-2.514	-218
	-44.214	125.654	41.256	132.465
Disponeres således:				
Eksterne uddelinger i henhold til fondens vedtægter	99.164	60.148	99.164	60.148
Heraf anvendt af uddelingsramme	-99.164	-60.148	-99.164	-60.148
Overført til uddelingsramme	100.000	100.000	100.000	100.000
Overført resultat	-144.214	25.654	87.343	32.465
	-44.214	125.654	187.343	132.465

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

22. Nærtstående parter

Betydelig indflydelse

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter fondens bestyrelsesmedlemmer og direktion.

Vederlag til bestyrelse og direktion fremgår af note 3.

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:

Indhold af transaktion	Grundlag for nærtstående part	Nærtstående part	2016, samlet beløb i DKK '000
Administrationsvederlag	Dattervirksomhed	ApS KFI-Figros	30
		ApS KFI-Domus	320
		ApS KFI-Slesvig	30
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	1.767
		KFI Retail ApS	91
		KFI Arkitekter og Konsulenter ApS	142
		B. S. Supermarked Bagsværd ApS	12
Renteindtægter	Dattervirksomhed	ApS KFI-Figros	14.390
		ApS KFI-Domus	2.325
		KFI Retail ApS	1.005
		ApS Carø/KFI	148
		ApS KFI-Slesvig	825
		ApS KFI-Espergærde	102
		ApS KFI-Rødovre Centrum	24
Renteindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa ApS	4.474
Renteomkostninger	Dattervirksomhed	Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	2.736
		KFI Arkitekter og Konsulenter ApS	101

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

DKK '000

Note

22. Nærtstående parter (fortsat)

Indhold af transaktion	Grundlag for nærtstående part	Nærtstående part	2016, samlet beløb i DKK '000
Husleje og leasing	Dattervirksomhed	I/S Carø/KFI	3.292
Køb af goodwill vedr. lejemål	Dattervirksomhed	ApS KFI-Rødovre	25.650
Overdragelse af ansvarligt lån til Dagrofa aps	Dattervirksomhed	ApS KFI-Figros	89.393
Husleje, leasing m.v. (indtægt)	Associeret virksomhed	Dagrofa aps	79.300
Projektledelse, honorarer m.v. (udgift)	Associeret virksomhed	Dagrofa aps	50.137

Mellemværende	Grundlag for nærtstående part	Nærtstående part	2016, samlet beløb i DKK '000
Løbende mellemregning (pr. balancedagen)	Dattervirksomhed	ApS KFI-Figros	492.175
		ApS KFI-Domus	43.364
		KFI Retail ApS	42.338
		KFI Arkitekter og Konsulenter ApS	-4.446
		ApS Carø/KFI	4.441
		ApS KFI-Slesvig	30.548
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	-138.296
		ApS KFI-Rødovre Centrum	-22.478
		ApS KFI-Espergærde	116
		B. S. Supermarked Bagsværd ApS	25.835
Ansvarligt lån	Associeret virksomhed	Dagrofa aps	89.393
Udlån (moderniserings-puljen)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	9.000
Uddeling (rentefrihed i 2 år)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	544

NOTER TIL PENGESTRØMSOPGØRELSEN

DKK '000

Note

23. Pengestrømsopgørelse – reguleringer

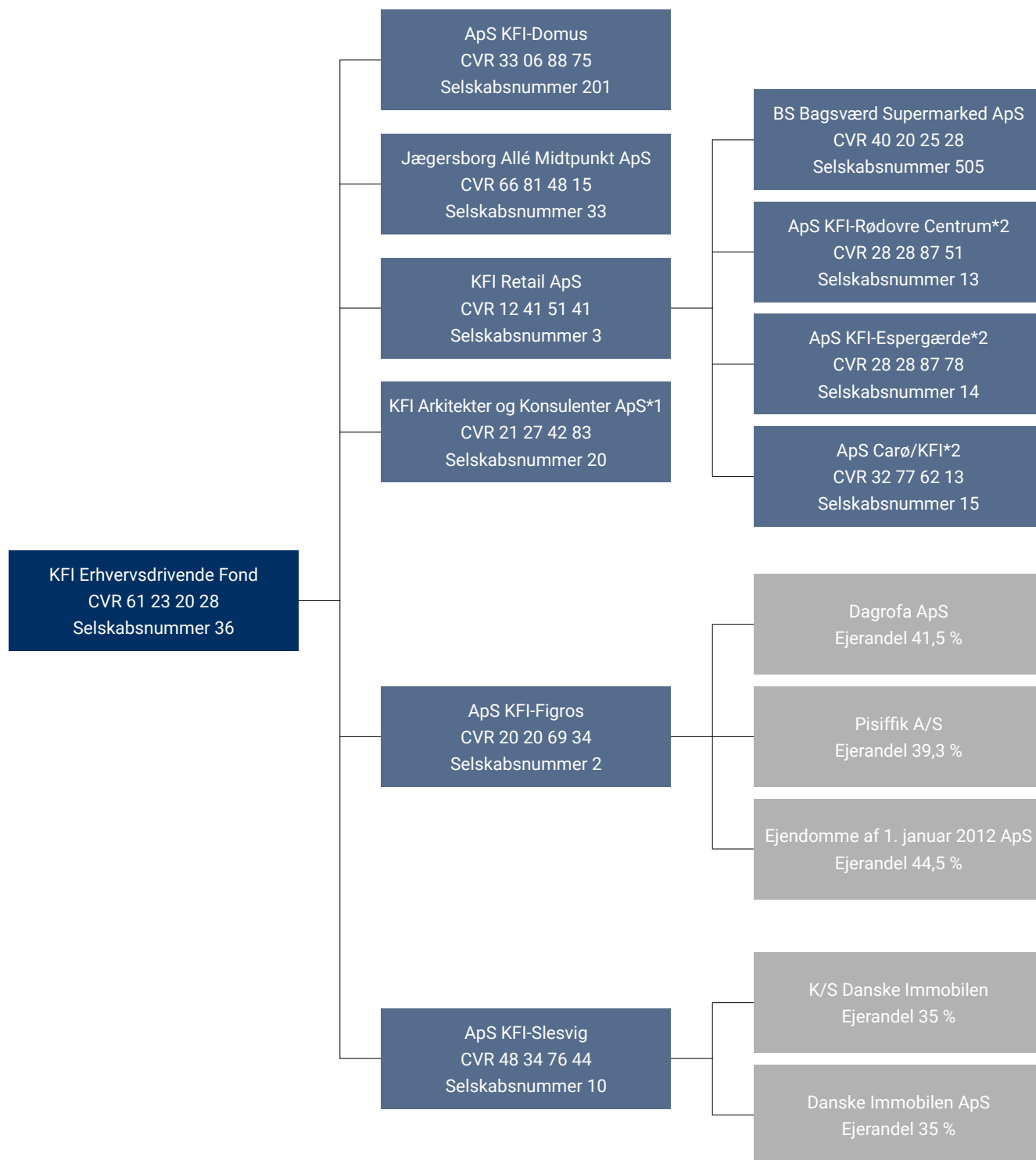
	Koncern	
	2016	2015
Finansielle indtægter	-36.482	-63.681
Finansielle omkostninger	19.744	18.885
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	55.174	52.318
Værdiregulering investeringsejendomme	-22.606	-2.254
Avance ved afhændelse af materielle aktiver	-10.802	-10.845
Resultat af associerede virksomheder og tilknyttede virksomheder	219.725	7.723
Øvrige reguleringer	-43.753	-1.103
Hensættelser til tab	-7.060	17.026
Skat af årets resultat	44.114	59.147
	218.054	77.216

24. Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	11.130	-83.671
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-73.313	79.494
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-2.870	32.289
	-65.053	28.112

KONCERNDIAGRAM

31. december 2016



■ Selskaber, der er 100 % ejede datterselskaber af KFI Erhvervsdrivende Fond

■ Associerede selskaber, hvor ejerandelen angives under det enkelte selskab

*1 KFI Arkitekter og Konsulenter ApS ophører efter sammenlægning med KFI Erhvervsdrivende Fond pr. 1. januar 2017

*2 Ophører ved solvent likvidation efter regnskabs aflæggelse



KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND

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

Tel. (+45) 3918 2600
e-mail: kfi@kfi.dk
www.kfi.dk

CVR: 61232028