

ÅRSRAPPORT 2017



KFI

ERHVERVSDRIVENDE
FOND

CVR: 61232028

KFI

ERHVERVSDRIVENDE FOND

KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI) stiller lejemål og finansielle ydelser til rådighed for frie, danske købmænd. Det sker for at sikre attraktive rammer for købmændene. KFI udøver en del af sin virksomhed gennem datterselskaber og associerede virksomheder, jævnfør koncernoversigten på side 25.

Formål

- at garantere for lån, der ydes til selskaber, som direkte eller indirekte er 100% ejet af fonden, til disses drift og byggeri med henblik på tilvejebringelse og indretning af erhvervslokaler,
- at yde garantier til købmænd til optagelse af lån samt yde finansiering og rådgivning til købmænd til drift, modernisering, overtagelse og etablering af større butikker, herunder også at stille garantier overfor bygherre i forbindelse med opførelse af forretningsejendomme,
- at stille garantier for huslejen i købmænds lejemål vedrørende større butiksenheder, samt stille garantier for lån i tilfælde, hvor det efter en konkret vurdering skønnes forsvarligt for at imødegå tab på løbende engagementer, og
- på anden måde, herunder gennem ejerskab, finansiering, rådgivning eller udviklingsopgaver, at fremme den frie, danske købmænds 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 salgareal på mindst 450 m² og en årlig omsætning over 15 mio. kr. (ekskl. moms).

Bestyrelse

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

Direktion

Adm. direktør/CEO Jesper Loiborg

Adresse

Lundtoftevej 7, 4. sal
DK-2800 Kgs. Lyngby
Tel. +45 39 18 26 00
e-mail: kfi@kfi.dk
www.kfi.dk

CVR: 61232028

Forside: I marts 2017 flyttede KFI til nye lokaler på Gl. Lundtoftevej 7 i Kgs. Lyngby. Oprindeligt husede ejendommen en gardinfabrik. ILVA har forretning i stuetagen, mens KFI har lejet sig ind på en del af fjerde sal.

INDHOLD

LEDELSESBERETNING

- 5** Øget vækst og åbenhed
- 6** Hoved- og nøgletal
- 7** Året der gik
- 8** Uddelinger
- 10** Ejendomme
- 16** Finansieringsaktiviteter
- 17** Investeringer
- 18** Associerede selskaber
- 19** Risikostyring
- 20** Samfundsansvar (CSR)
- 21** Ledelse og organisation
- 25** Koncerndiagram

ÅRSREGNSKAB

- 27** Påtegninger
- 30** Resultatopgørelse
- 31** Balance
- 33** Egenkapitalopgørelse
- 34** Pengestrømsopgørelse
- 35** Noter



LEDELSES- BERETNING

ØGET VÆKST OG ÅBENHED

De seneste tre år har KFI uddelt godt en kvart mia. kr. til købmandssektoren. Alene i 2017 uddelte KFI 83 mio. kr. og reserverede herudover 20 mio. kr. til energioptimering og kundefordele til købmændene.

Det var andet år i træk, at **købmændene modtog ca. 100 mio. kr.** Dermed lever KFI op til målsætningen om et stabilt, højt uddelingsniveau, hvor så mange penge som muligt bliver uddelt til købmændene. På årsregnskabsmødet i maj 2018 indstilles det, at der fastsættes en ramme på op til 150 mio. kr. til uddeling i det kommende uddelingsår. Det er det hidtil største beløb, siden KFI's bestyrelse i 2014 traf beslutningen om uddeling.

2017 bød på **øget aktivitet i forhold til købmændene** – både eksisterende og potentielle kunder – i overensstemmelse med den nuværende strategiplan, der løber til og med 2018. KFI inviterede til tre regionale købmandsmøder med mulighed for direkte dialog og lejlighed til at fortælle om de services og produkter, KFI kan tilbyde købmændene i form af konkurrencedygtig finansiering, lejemål og uddelinger. Købmændenes tilbagemeldinger var meget positive, blandt andet i relation til opfattelsen af KFI og lysten til at deltage i fremtidige møder i KFI regi. Møderækken gentages i 2018.

En uafhængig konsulent gennemførte en **undersøgelse af kundernes opfattelse af KFI**, både nuværende og potentielle kunder, som helt overvejende udtrykte tilfredshed med KFI som samarbejdspartner. I 2017 foretog en anden ekstern konsulent interviews med de væsentligste af KFI's interessenter, herunder repræsentanter for de udpegningsberettigede organisationer, købmænd, kædeansvarlige og grossister med flere. Det var en opfølgning på en tilsvarende undersøgelse fra 2013. Formålet var at afdække oplevelsen af KFI's aktuelle status. Deltagerne i interessentanalysen kvitterede for KFI's arbejde og gode resultater i forhold til at strukturere og konsolidere organisationen: KFI formulerer klare strategier og udmønter dem i konkrete initiativer og et transparent set-up omkring KFI's virke. Deltagerne kom i øvrigt med gode og konstruktive indspil, som KFI arbejder videre med i den igangværende strategiproces.

Der skete samtidig en yderligere **professionalisering af fondens arbejde**. Det kom for eksempel til udtryk ved ansættelsen af en kommunikationschef og en it-chef. Herudover var der tale om ansættelse af medarbejdere med øgede kompetencer i forhold til kunderne samt efteruddannelse af eksisterende medarbejdere.

Dagrofa-koncernens lukning af KIWI-kæden trak store veksler på KFI. Lukningen omfattede 28 af KFI's lejemål, som det lykkedes at afsætte til anden side – uden væsentlige omkostninger for KFI, der samtidig spillede en aktiv rolle i refinansieringen af Dagrofa-koncernen i forbindelse med afviklingen af KIWI.

Øget konkurrence om gode projekter med et fornuftigt afkast medførte stigende priser på ejendomme. KFI styrkede fokus på **videreudvikling og forædling af ejendomsporteføljen** og de igangværende ejendomsprojekter. KFI foretog selektive opkøb af ejendomme under hensyn til udviklingen i markedet, der er præget af en øget risikovillighed hos investorerne. Herudover fokuserede KFI på afvikling af ejendomme, der ikke er lønsomme.

Forventninger til 2018

Der er et vindue i markedet, hvor KFI udvikler den nuværende portefølje af ejendomme og sælger fra, for eksempel byggeretter til boliger. Likviditeten skal bruges til investering i udvikling af eksisterende ejendomme, herunder butikcentre, som trænger til en opdatering, så de bliver tidssvarende. Nogle skal måske endda rives ned og erstattes med noget helt nyt. Samtidig frasælger KFI ejendomme, der ikke er behov for fremadrettet.

I august 2017 indledte KFI arbejdet med Strategi 2021. Arbejdet forventes færdiggjort i efteråret 2018.

KFI forventer forsat vækst i forretningen. Resultatet af primær drift forventes at være højere end i 2017, mens resultatet før skat forventes forøget væsentligt på grund af resultatudviklingen i Dagrofa-koncernen. Dette vil styrke KFI's fremtidige uddelingsevne.

Bo Rygaard
Bestyrelsesformand

Jesper Loiborg
Adm. direktør/CEO

HOVED- OG NØGLETAL

DKK mio.	2017	2016	2015	2014	2013
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	426	392	377	335	337
Resultat af primær drift	238	205	148	97	50
Finansielle poster	16	17	45	74	53
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	-183	-220	-8	-120	-90
Resultat før skat	71	2	185	51	13
Årets resultat	14	-42	126	16	40
Balance					
Balancesum	5.650	5.489	5.518	5.124	4.853
Egenkapital	3.194	3.260	3.403	3.335	3.335
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	176	156	191	233	114
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-444	-242	-414	-246	-93
Heraf investering i materielle anlægsaktiver	-284	-408	-381	-369	-78
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	129	140	134	133	-36
Årets pengestrøm/forskydning i likvider	-139	54	-90	120	-15
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	55,8	52,3	39,3	29,0	14,8
Afkastningsgrad	4,2	3,7	2,7	1,9	1,0
Soliditetsgrad	56,5	59,4	61,7	65,1	68,7
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	41	38	38*	23	18

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

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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

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

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

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

ÅRET DER GIK

KFI opnåede også i 2017 en tilfredsstillende vækst i omsætning og resultat af primær drift. Det samlede resultat er dog påvirket af afviklingen af KIWI i Dagrofa-koncernen.

Den samlede omsætning fra leje, leasing, kaution og udlån steg 9% og udgjorde 426 mio. kr. (392 mio. kr.), hvilket anses som tilfredsstillende. Den positive udvikling skyldes blandt andet øgede aktiviteter og helårseffekter fra tidligere års investeringer i nye ejendomme. Vigtige indtægter fra supermarkeder i yderområder havde en negativ effekt. Her er lejeindtægter og leasingafgifter bestemt af butikkens omsætning. Men som det fremgår, blev dette mere end opvejet af nye aktiviteter fra køb af ejendomme, moderniseringer og etablering af nye butikker.

Eksterne omkostninger vedrører drift af ejendomme og administrationsudgifter og udgjorde 158 mio. kr. (135 mio. kr.). Herefter udgjorde bruttoresultatet 274 mio. kr. (268 mio. kr.).

Personaleomkostningerne steg fra 30 til 35 mio. kr. i forbindelse med nyansættelser, kompetenceløft samt helårseffekter af tidligere ansættelser. Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig til 52 mio. kr. (55 mio. kr.), mens værdireguleringerne af investeringsejendomme var positive med 51 mio. kr. (23 mio. kr.).

Resultatet af den primære drift blev herefter et overskud på 238 mio. kr. (205 mio. kr.).

Associerede virksomheder

Resultatet af associerede virksomheder udgjorde et underskud på 183 mio. kr. (-212 mio. kr.), hvilket kan henføres til andel af underskud i Dagrofa-koncernen på 251 mio. kr. (-272 mio. kr.), særligt afviklingen af KIWI-kæden. Resultatet er ikke tilfredsstillende men som forventet. For en omtale af baggrunden henvises til omtalen på side 18.

I associerede virksomheder indgår en positiv resultatandel fra Pisiffik A/S, K/S Danske Immobilien og Ejendomme af 1. januar 2012 ApS, der alle som forventet har klaret sig godt.

Finansielle indtægter og udgifter

De finansielle indtægter faldt til 23 mio. kr. (36 mio. kr.). Afkastet på værdipapirer udgjorde 21 mio. kr. (30 mio. kr.), som svarer til et afkast på 6,7% (6,8%). Målet er et afkast på mindst 6% over den risikofrie rente, som p.t. er tæt på 0. De finansielle omkostninger faldt til 7 mio. kr. (20 mio. kr.).

Resultat

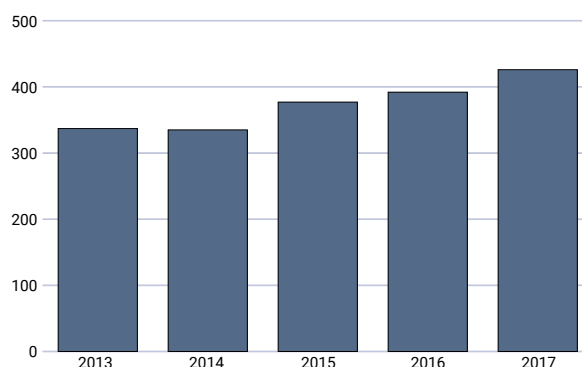
Resultatet før skat blev 71 mio. kr. (2 mio. kr.). Resultatet efter skat blev 14 mio. kr. (-42 mio. kr.). Bestyrelsen har besluttet at afsætte 150 mio. kr. til uddeling i det kommende uddelingsår.

Kapitalberedskab

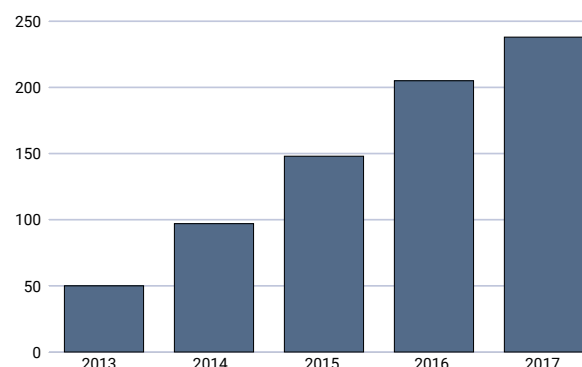
KFI er fortsat velkonsolideret med en egenkapital på 3.194 mio. kr. (3.260 mio. kr.), svarende til en soliditet på 57% (59%).

Det finansielle beredskab består af værdipapirer med en værdi på 317 mio. kr. (324 mio. kr.) og likvide beholdninger på 20 mio. kr. (159 mio. kr.). Der er et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 36% (34%) af de regnskabsmæssige værdier. Herudover har KFI uudnyttede kreditfaciliteter. Kapitalberedskabet er dermed fortsat betryggende og tilstrækkeligt til at opfylde de langsigtede mål og planlagte aktiviteter.

Nettoomsætning (mio. kr.)

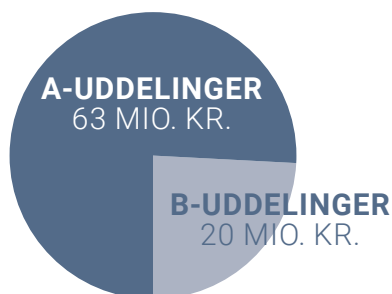


Resultat af primær drift (mio. kr.)



UDDELINGER

KFI øger uddelingerne til købmændene. Over de seneste tre år har KFI uddelt godt en kvart mia. kr. Alene i 2017 uddelte KFI 83 mio. kr. og reserverede en ramme på 20 mio. kr. til energioptimering og kundefordele til købmændene.



På årsregnskabsmødet i maj 2018 indstilles det, at der fastsættes en ramme på op til 150 mio. kr. til uddeling i det kommende uddelingsår. Det er det hidtil største beløb, siden KFI's bestyrelse i 2014 traf beslutningen om at uddele penge til købmændene. KFI lever således op til målsætningen om et stabilt, højt uddelingsniveau, hvor så mange penge som muligt bliver uddelt til købmændene.

I 2016 og 2017 blev cirka 75% af midlerne givet som såkaldte A-uddelinger i form af direkte støtte til individuelle købmænd, for eksempel tilskud til modernisering, ombygning, finansiering eller andet, der kan være med til at skabe et sundt grundlag for driften af butikken. Herudover reserverede KFI en ramme på 20 mio. kr. til energioptimering og kundefordele. I 2017 blev 20 mio. kr. givet som B-uddelinger, der gavner den frie købmandssektor bredt: IT-systemer, dankort terminaler, byggeprogrammer til købmandskæderne, uddannelse, mentorordninger eller andet.

Uddelinger til uddannelse

Siden 2015 har KFI gennem uddelinger ydet tilskud til forskellige uddannelsesforløb for købmænd – bl.a. mentorordninger, hvor en butikschef kommer i praktik hos en erfaren købmand og tillige får styrket sin teoretiske ballast. KFI finansierer ligeledes Købmandsuddannelsen, hvor talenter udvikles til at blive købmænd i et forløb med 9 moduler, der afsluttes med en eksamen. Første hold gennemførte uddannelsen i oktober 2015, og flere deltagere har allerede overtaget egen butik. KFI har støttet uddannelsen, der gennemføres i regi af Dagrofa Academy, med et millionbeløb i form af uddelinger.

På uddannelsens første hold i 2015 var der 16 deltagere, hvoraf syv stadigvæk arbejder i regi af Dagrofa-koncernen. Tre er nu købmænd og fire andre er butikschef eller souschef. Hold to, der startede i 2016, havde 13 deltagere, hvoraf 12 stadigvæk er i Dagrofa regi – fem som købmænd og de øvrige som henholdsvis butikschef, salgsledere eller slagtermestre. Holdet i 2017 havde 13 deltagere, hvoraf alle stadigvæk er i Dagrofa regi. En er netop startet som konstitueret købmand i en MENY butik. Dagrofa følger løbende op på de deltagere, der kan og vil være købmand, men endnu ikke er blevet det. Nogle har behov for yderligere erfaring, og nogle er flyttet fra mindre til større butikker, inden de bliver herrer i eget hus. Andre venter på, at den rigtige butik bliver ledig til dem. Endelig er der en gruppe, der gennem uddannelsen er nået til den erkendelse, at de hellere vil være butikschef end købmænd.

Udover købmandsuddannelsen hos Dagrofa-koncernen har KFI's uddelinger også hjulpet REMA købmænd med økonomisk støtte i deres uddannelsesforløb for at blive selvstændige REMA købmænd. Aspiranten indgår i forløbet i et tæt samarbejde med nogle af REMAs dygtigste købmænd og lærer af dem. Undervejs undervises aspiranterne i IT, regnskab og økonomi samt købmandskab, HR og ledelse.

B-uddelinger i 2017

Projekt	Beløb (kr.)
SPAR- og Min Købmand Byggeprogram	1.000.000
Opdatering af MENY Byggeprogram	250.000
Borgerdrevne butiksp projekter	100.000
RiskMinder	3.600.000
IT-optimering i Dagrofa-kæderne	2.158.345
Netværk i MENY- og SPAR-butikkerne	9.000.000
Udvikling af app	539.100
Hold 3 på Købmandsuddannelsen	1.233.000
Mentorordninger og efteruddannelse	2.492.078

Udvalgte projekter afsluttet i 2017



Hjertestartere

Alle landets SPAR butikker har nu en hjertestarter monteret foran butikken, og en stor del af personalet er blevet instrueret i brugen på et førstehjælpskursus. KFI uddelte 1,5 mio. kr. til formålet. Hvert år rammes omkring 3.800 danskere af hjertestop uden for hospitalsvæsenet. Desværre overlever kun 8-10%. Ved korrekt brug af førstehjælp og en hjertestarter indenfor fem minutter, vil chancen for overlevelse stige op til 75%.

Dankort til mobilen – terminaler

På vegne af købmændene søgte De Samvirkende Købmænd, DSK, KFI om støtte, så butikkerne blev parate til at modtage det nye Dankort på mobilen. KFI uddelte 4,2 mio. kr. til formålet. Samtlige frie købmænd kunne få glæde af et tilskud på 1.500 kr. pr. terminal. Dermed blev butikkerne klar til Dankort på mobilen, så snart leverandøren af terminaler, Verifone, havde teknikken helt på plads. Udviklingen på betalingsområdet går stærkt. Uddelingen fra KFI gør det muligt for købmændene at tilbyde kunderne de nyeste og smidigste betalingsløsninger.



Uddelingspolitik, rammer og vilkår

På baggrund af årets resultat efter konsolidering fastlægger KFI's bestyrelse hvert år på årsregnskabsmødet en ramme for uddelinger i det kommende uddelingsår.

Vejledning for ansøgning ligger på www.kfi.dk/uddelinger. Ansøgninger behandles løbende i henhold til KFI's uddelingspolitik, som senest er revideret i 2016. KFI's Tænketaank giver inspiration til B-uddelingerne ud fra overordnede trends indenfor dagligvarehandel og samfundsudvikling. Tænketaankens arbejde udmøntes i forslag til bestyrelsen om temaer eller projekter, hvor KFI's støtte er relevant og aktuel for udviklingen.

Planer for 2018

I uddelingsåret 2017/18 var rammen for uddelinger 100 mio. kr. Med baggrund i resultat for 2017 og det forventede resultat for 2018 vil KFI afsætte en ramme på op til 150 mio. kr. til uddeling i det

kommande uddelingsår. Det er det hidtil største beløb, siden KFI's bestyrelse i 2014 traf beslutningen om at uddele til købmændene.

KFI vil styrke indsatsen for at gøre B-uddelingerne kendte hos mulige ansøgere og partnere. Som et led i dette arbejde vil KFI ligeledes arbejde for at styrke synligheden af B-uddelingerne i medierne, ligesom KFI selv vil fremme nye projekter.

KFI støtter fortsat individuelle købmænd i form af A-uddelinger. Det kan for eksempel være til energioptimering af køl, frys eller belysning. Uddelinger gives også i forbindelse med modernisering af profilområder som fisk, delikatesser, bager og chokolade. Støtten gives for eksempel i form af rentefrihed. Der er ligeledes mulighed for uddelinger til uddannelse, løntilskud i forbindelse med generati-onsskifter og mentorordninger.

EJENDOMME



KFI ejer eller driver
ca. 230 ejendomme
med ca. 450.000 m²
udlejningsareal og ca.
1.300 lejermål

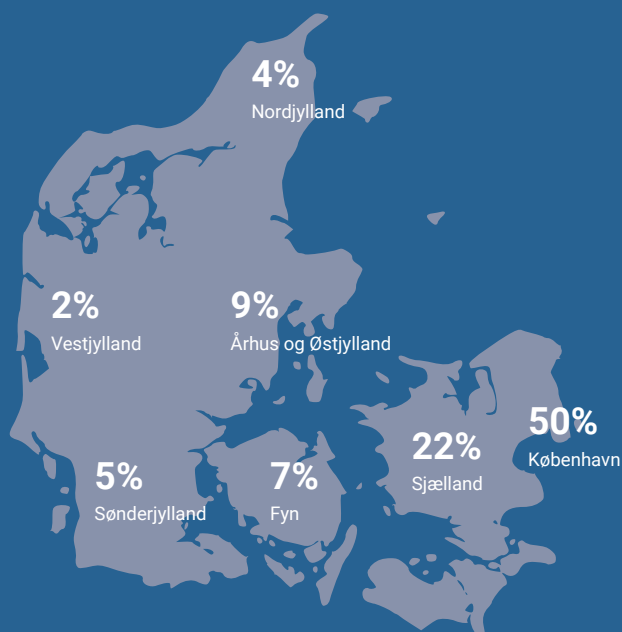
I 2017 investerede KFI 186 mio. kr. i køb, udvidelser og modernisering af ejendomme og lejermål.

Formålet med KFI's ejendomsinvesteringer er at skabe attraktive rammer for de frie, danske købmænd. I 2017 investerede KFI 186 mio. kr. (334 mio. kr.) i ejendomme, fordelt på 77 mio. kr. (183 mio. kr.) til køb og 109 mio. kr. (151 mio. kr.) til nybyggerier, udvidelser, indretninger og moderniseringer mv. af eksisterende ejendomme – især butikslejermål. Ejendomme udgjorde 85% (84%) af den samlede omsætning i 2017.

Resultater i 2017

Indtægterne fra udlejning steg til 361 mio. kr. (330 mio. kr.) som følge af, at KFI ejede flere ejendomme og havde flere udlejede kvadratmeter. Det direkte afkast på ejendomsporteføljen blev 5,4% (5,4%) og 6,6% (6,0%) inkl. årets værditilvækst. Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Ejendomsforeningen Danmarks anbefalinger. Afkast på ejendomsporteføljen er beregnet uden hensyntagen til potentielle lejeindtægter på tomme arealer, se endvidere note 13.

Investeringsejendomme er langt den største gruppe med en samlet bogført værdi på 4.149 mio. kr. (4.023 mio. kr.), mens projektejendomme har en samlet værdi på 105 mio. kr. (62 mio. kr.).



Ejendommenes geografiske spredning efter værdi

KFI ejer eller driver ca. 230 ejendomme med ca. 450.000 m² udlejningsareal og ca. 1.300 lejemål.

I størstedelen af ejendommene er der mindst et lejemål med en dagligvareforretning, og KFI er i alt udlejer til ca. 110 købmændsbutikker og ca. 50 andre dagligvarebutikker.

KFI er fortsat den største uafhængige udlejer til dansk dagligvarehandel.

1%
Bornholm

KFI købte fire ejendomme og solgte elleve i 2017. De fire ejendomme matcher fondens strategi og øger omsætningen med ca. 7 mio. kr. årligt. Som led i plejen af porteføljen solgte KFI ejendomme for ca. 53 mio. kr. (80 mio. kr.) med en gevinst på 1 mio. kr. (13 mio. kr.). Pipelinen med mulige nye butiksprojekter talte ved årets udgang 15 (30) nye placeringer til Meny, SPAR og REMA. Reduktionen skyldes hovedsageligt lukningen af KIWI-kæden.

Udviklingen i ejendomsporteføljen følger den nuværende strategiplan, der løber til og med 2018. Målsætningerne for 2014-2017 er indfriet – både når det gælder omsætning, bruttoresultat og balance. Forretningsområdet vækster som forventet og er gearret til at forløse et endnu større potentiale.

Antallet af ejendomme er nogenlunde konstant, men både værdi og lejeindtægter stiger. Værdien af ejendommene er øget mere end forudsat i Strategi 2018. Stigningen i ejendomsporteføljens værdi er primært opnået gennem opkøb og udvikling af ejendomme.

KFI fokuserede på udvikling af bestående ejendomme og foretog ligeledes selektive opkøb af ejendomme under hensyn til udviklingen i markedet, der er præget af en øget risikovillighed hos investorerne. Herudover fokuserede KFI på afvikling af ikke-kerneejendomme.

Udlejningen er styrket, både i bemanding og kompetencer, og et fokusområde for KFI er at nedbringe tomgangen i porteføljen yderligere ved at udleje flere kvadratmeter og udvikle ejendomme med ledige kvadratmeter.

Strategi

KFI satte i 2013 et mål om, 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 lejemål med en fri dansk købmænd eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål, mens Tier 2 ejendomme huser mindst et erhvervslejemål. Uden for de to kategorier ejer KFI et mindre og faldende antal ikke-kerneejendomme, bl.a. udlejningsboliger.

KFI vil fortsat investere i Tier 1 og Tier 2 ejendomme for at øge top og bundlinjen, således at 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 køber og udvikler fortsat nye dagligvarebutikker. Fokus er på velbeliggende butikker, der kan øge den frie sektors andel af dansk dagligvarehandel, og KFI arbejder tæt sammen med blandt andet købmænd, kæder og developere om at udvikle nye lokationer. KFI vil fortsætte med at konvertere nødlidende dagligvarebutikker til mere bæredygtige koncepter.

Sideløbende fortsætter KFI med at optimere nuværende ejendomme ved løbende vedligehold, moderniseringer, reduktion af driftsudgifter og andre initiativer. I 2015 lagde KFI 10-årige vedligeholdelsesplaner for alle ejendomme. Med udgangspunkt i disse afsætter KFI årligt midler til vedligehold af ejendommene. Forbedringer sker i dialog med købmænd og øvrige lejere, således at deres ønsker om kunde-vendt vedligehold tilgodeses, hvor det er muligt.

Et andet fokusområde er energibesparelser, hvor KFI optrapper indsatsen med investeringer i både teknologi, systemer og adfærdssændringer for at sænke forbruget.

Udlejningsprocenten skal løbende hæves ved systematisk genudlejning, udvikling af ejendomme med tomme arealer eller salg af ejendomme. Ledigheden i KFI's ejendoms- og udlejningsportefølje faldt i 2017 til 11% (13%).

Målet er fortsat et direkte afkast på ejendomsporteføljen, som er markedskonformt.



KFI'S EJENDOMSAKTIVITETER ER ORGANISERET I FIRE AFDELINGER

Udvikling og jura

Køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendomme. Medarbejderne i udvikling er sparringspartnere for købmændene, når det gælder finansiering, juridiske spørgsmål med hovedvægt på fast ejendom og virksomhedsoverdragelse.

Byg

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

Facility Management

Kundevendt vedligehold af KFI's ejendomme og bistand til Administration.

Administration

Den daglige drift og administration samt driftsoptimering af ejendomme og lejemål.

UDVALGTE PROJEKTER



Meny Domus Vista

MENY MODERNISERER

Domus Vista på Nordens Plads på Frederiksberg er blandt de hidtil største moderniseringer og udviklingsprojekter i KFI's ejendomsportefølje. KFI købte stueetagen, der blandt andet rummer en Meny butik, samt første sal i Domus Vista på en tvangsauktion i 2010. Førstesalen blev siden solgt til TK Development, der indretter 127 ungdomsboliger med forventet indflytning i 2018. Udviklingen af ejendommen er foregået i nært samarbejde med Frederiksberg Kommune, der har stærke interesser i opgraderingen af det nedslidte center og omgivelserne.

Stueetagen/centerdelen har undergået en total forvandling. Det oprindelige centertorv er væk, og Meny butikken er udvidet, så den med sine nu 2.200 kvm. salgsareal er blandt de største i Danmark. Facaden har fået et helt nyt udtryk, og udover Meny butikken vil de ca. 7.000 kvadratmeter i stueetagen i fremtiden indeholde en lægeklinik, en fysioterapeut, et apotek, samt yderligere tre store lejemål. Stueetagen rummer nu også et medborgercenter med bibliotek – et fælles sted for kommunale indsatser som integration, sundhed, undervisning og medborgerskab. Medborgercentret blev taget i brug i sommeren 2017.

Renoveringen af centerdelen begyndte i efteråret 2016, og i 2017 startede ombygningen og udvidelsen af Meny butikken, der har fået nye, flotte afdelinger med slagter/delikatesse og fisk. Vinafdelingen har fået tilføjet en bardisk, som kan bruges i forbindelse med vinsmagninger og andre arrangementer. Og i butikkens forområde kan kunderne nu besøge et nyt og større Bodenhoff bageri med en lille café, hvor kunderne har udsigt til Nordens Plads. Her er også en loungebar, hvor man kan nyde et glas vin i selskab med tapas i tilknytning til Peter Beiers chokoladebutik.

Domus Vista stod færdigt i 1969 og er en af Storkøbenhavns mest karakteristiske ejendomme. Det 102 meter høje 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.

REMA Sønderris

KFI RIVER NED OG BYGGER NYT

REMA 1000 åbnede i slutningen af september 2017 butik nummer 7 i Esbjerg med adresse i forstaden Sønderris. KFI ejer grunden, der hidtil havde huset Sønderris Centret. Det havde været uden dagligvarebutik siden 1993 og rummede til sidst blot få butikker, herunder et værtshus og et pizzeria. KFI så ingen anden udvej end at rive centret ned og opførte foruden ejendommen, hvor REMA 1000 nu lejer sig ind, også en ny bygning til pizzeriaet, som nu er placeret helt ud til vejen.

Bag REMA 1000 er der et uudnyttet areal på cirka 7000 kvadratmeter, der ligeledes er ejet af KFI. Her er der ifølge lokalplanen mulighed for at opføre boliger.

Købmand Jesper Kristensen står i spidsen for den nye Rema. Tidligere drev han Rema 1000 i Stormgade i Esbjerg. Godt et halvt år efter åbningen gør han status: "Det er gået over al forventning. Kunderne er glade og har taget rigtig godt imod os."



Se udviklingen i byggeriet – klik på billedet.
Eller se den i fuld størrelse på Youtube

Spar Høng

MODERNISERING GAVNEDE BUNDLINJEN

En stigning i omsætningen på 8% for året. En stigning i bruttoavancen på 10 procent, og 20% i besparelse på energiforbruget. Det er resultatet efter moderniseringen af købmand Frank Jensens Sparbutik i Høng, Vestsjælland. "Vores tidligere grøntafdeling var så kold, at den nedkølede hele butikken. Nu sparer vi på varmen, selvom der er varmere i butikken. Samtidig er det interessant, at vi har øget salget af både grønt og vin samtidig med, at vi har gjort begge afdelinger mindre", siger Frank Jensen.

Butikken "genåbnede" i marts. Håndværkerne havde været i gang i flere uger. Varegrupper blev flyttet, og grøntafdelingen blev rykket, gjort mindre og fik nyt kølesystem. Også vinafdelingen blev gjort mindre. Butikken fik nyere kølemøntre til kød og pålæg, og alle fritstående reoler blev gjort lavere for at skabe et bedre overblik i butikken, der nu virker meget større. Der blev bygget et nyt rum til post og pakker, og slagterafdelingen og delikatessen blev også renoveret. Gangene blev gjort bredere og lysere, og kasserne er rykket længere frem mod indgangen.



Meny Hjørring

DANMARKS STØRSTE MENY BOR TIL LEJE HOS KFI

Godt 75 mio. kr.. Det var prisen, da KFI kort før indgangen til 2018 købte en ejendom på Frederikshavnsvej i Hjørring, der huser Danmarks største Meny, målt på areal. Godt en måned tidligere havde købmand Henrik Svanhede og hans 118 medarbejdere kunne glæde sig over, at en større ombygning var gennemført. 17 uger med byggerod, uro og støv var overstået, og medarbejderne var parat til at byde kunderne velkommen i et helt nyt og gennemrenoveret fødevaremarked. Samlet blev der investeret 22 mio. kr. i renoveringen af butikken, blandt andet finansieret via leasingaftaler med KFI. Forretningen er på 3.300 kvadratmeter, og herudover rummer ejendommen 1.700 kvadratmeter lager og administration.

Butikken blev sidst ombygget i 1999 og trængte til en overhaling. Den fik blandt andet nyt gulv og nye køle- og frysefaciliteter. Det gamle anlæg kørte på freon, og frydere og kølere er nu erstattet af skabe med låger med henblik på at spare på energien. Samtidig er al belysning både i butik og på lageret skiftet ud til LED-lys. I forbindelse med ombygningen fik butikken også en ny bager i form af Lagkagehuset. Desuden huser ejendommen nu også Hjørte Apoteket, en blomsterforretning og PostNord.



Meny Hillerød

KFI HJÆLPER MED UDVIDELSE

Også hos Meny på Fredskovhellet i Hillerød var KFI involveret i en udvidelse af butikken. En tidligere frisørsalon og solcenter blev inddraget i butiksarealet, så forretningen blev godt 85 kvm. større. Grøntafdelingen blev flyttet frem til indgangen, kolonialen blev flyttet, vinafdelingen fik nyt inventar og en væg i slagterafdelingen blev væltet.

”De ekstra kvadratmeter har givet meget bedre plads og flow i butikken. Vi har fået plads til et bredere sortiment af varer, og nærmest fra dag et har vi kunne konstatere vækst på det, der var fokusområder i forbindelse med ombygningen: Grønt, kolonial, vin og slagter”, siger købmand Anette Thorslund. Selvom ombygningen varede næsten tre måneder, hvoraf den ene, ifølge købmanden, var rent kaos, mistede butikken kun en smule omsætning under byggeriet. Det giver dog ikke anledning til at hvile på laurbærrene. Alle de store konkurrenter er repræsenteret her i området.

”Man skal ikke træde meget ved siden af, så kan det ses på bundlinjen”, siger Anette Thorslund, der driver butikken på Fredskovhellet på femte år.



INVESTERINGER

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

KFI's værdipapirer styres af tre eksterne kapitalforvaltere, Danske Capital, SEB og Sydbank. De tre mandater er globale, balancerede og rummer både aktier og obligationer. KFI har valgt, 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 mulighed for at fremskaffe lavtforrentet likviditet, som KFI typisk kan bruge kortsigtet, f.eks. ved køb af ejendomme, indtil den endelige langsigtede finansiering hjemtages.

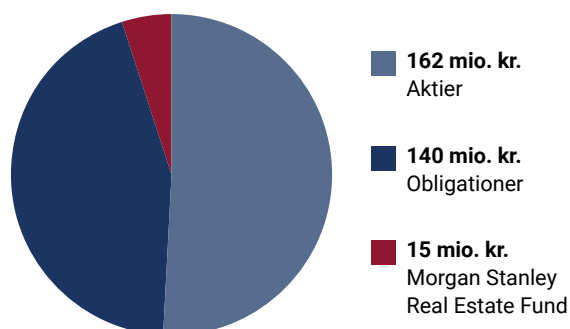
KFI havde ved årets udgang værdipapirer til en bogført værdi på 317 mio. kr. (324 mio. kr.). Aktier udgjorde 51% (68%) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 44% (27%). Investeringen i en ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, tegnede sig for 5% (5%) af porteføljen. 74% (74%) af porteføljen var nomineret i DKK, resten var især værdipapirer udstedt i EURO og en mindre del i USD.

Resultater i 2017

Værdipapirerne gav i 2017 et afkast på 6,7% (6,8%) eller 21 mio. kr. (30 mio. kr.). Det lavere afkast i forhold til året før skyldtes, at markedet leverede et lavere afkast samt, at KFI løbende over året nedbragte værdipapirbeholdningens risiko.

Sammensætning af værdipapirportefølje

(ultimo 2017)



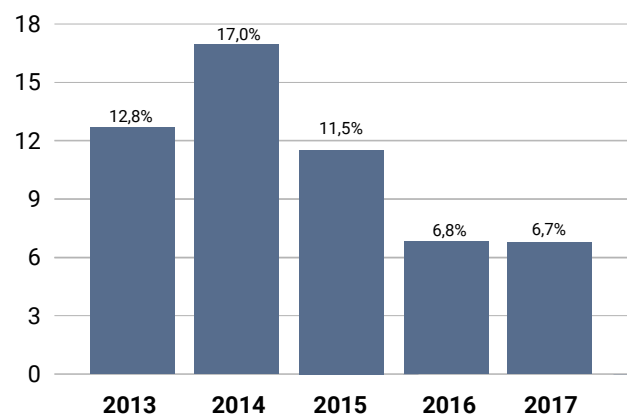
Afkastet skal ses i forhold til målet om et gennemsnitligt afkast over en periode på mindst 6% over den risikofrie rente, som p.t. er tæt på 0.

Strategi

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

KFI ønsker at sikre det højest mulige risikojusterede afkast (middelrisiko). 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. KFI benytter eksternt, uvildig rådgiver i forbindelse med forvaltningen af de tre mandater. Likvide midler placeres i systemiske institutter. KFI følger aktivt op overfor sine forvaltere og vælger forvaltere, som ud over gode resultater også kan dokumentere god skik og høj etik i udøvelsen af deres investeringer. Investeringen i Morgan Stanley fonden vil blive afviklet i løbet af 2018, som oprindeligt forventet.

Afkast på værdipapirportefølje (%)



ASSOCIEREDE SELSKABER

Afvikling af KIWI påvirker resultatet.

KFI har betydelige kapitalandele i de associerede selskaber Dagrofa (42,4%), Pisiffik A/S (39,3%), K/S Danske Immobilen (35%) og Ejendomme af 1. januar 2012 ApS (44,8%), som alle indregnes til KFI's forholdsmæssige andel af selskabernes indre værdi.

Dagrofa-koncernen

Dagrofa-koncernen er Danmarks største grossist for selvstændige købmænd og er samtidig en af landets største dagligvarekoncerner med en omsætning på godt 17 mia. kr. Dagrofa-koncernen står blandt andet bag dagligvarekæderne MENY, SPAR, Min Købmand og Let-Køb og er grossist for Løvbjerg, ABC Lavpris og LIVA Stormarked med flere. Butikkerne bliver servicert af Dagrofas salgs- og logistikforretning, Dagrofa Logistik, ligesom koncernen driver engrosvirksomhed og servicerer kantiner, hoteller og restauranter gennem FoodService Danmark.

Dagrofa-koncernen har i de seneste år udvist betydelige underskud, som primært har kunne henføres til driften af KIWI-forretningerne.

Ledelsen i Dagrofa-koncernen og de væsentligste ejere bag selskabet, KFI-koncernen og NorgesGruppen, besluttede derfor i foråret 2017 at afvikle KIWI, hvilket blev offentliggjort den 28. april. Nogle af KIWI-butikkerne blev konverteret til Dagrofa-koncernens øvrige brands MENY og SPAR, men flertallet af butikkerne blev lukket og lokationerne overdraget til blandt andet Dansk Supermarked og REMA. Lukningen af KIWI var forbundet med betydelige omkostninger og likviditetskrævende. Afviklingen af KIWI medførte behov for tilførsel af kapital til Dagrofa-koncernen. I forbindelse med beslutningen om afviklingen af KIWI blev der foretaget en refinansiering af Dagrofa-koncernen. NorgesGruppen og KFI indskød i alt 500 mio. kr. kontant i ny selskabskapital, ligesom ansvarlige lån på 194 mio. kr. blev konverteret til selskabskapital.

Som følge af beslutningen om nedlukningen af KIWI er der foretaget impairmenttest af bogførte aktiver og skatteaktiver i Dagrofa-koncernen, der blev udgiftsført i 2016. Omkostningerne til selve afviklingen af KIWI blev udgiftsført i Dagrofa-koncernen i 2017. Underskuddet for 2017 udgør 592 mio. kr. KFI's andel heraf udgør 251 mio. kr., hvilket er som forventet.

Med udgangspunkt i en flerårig strategi arbejder Dagrofa-koncernen fortsat 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 midlertidigt skiftede navn

til den lokale købmænds fornavn. Sideløbende arbejdes der aktivt for, at FoodService Danmark skal opnå en tilfredsstillende position på markedet for servicering af kantiner, hoteller, restauranter samt Cash & Carry via S-Engros samt for at sikre bedre rentabilitet for såvel købmændene som Dagrofa-koncernen.

Pisiffik A/S

Detailhandelskæden Pisiffik A/S har 44 butikker på den grønlandske vestkyst, fordelt på de seks største byer, og driver derudover cateringgrossistvirksomhed. Pisiffik A/S omsætter årligt for godt 1 mia. kr. indenfor selskabets 7 koncepter, der dækker food, non-food og engros. Kapitalandelene er erhvervet fra Dagrofa-koncernen i 2015 som led i Dagrofa-koncernens fokuseringsstrategi.

Resultatet for 2017 blev positivt og i overensstemmelse med forventningerne.

Investeringen i Pisiffik A/S er midlertidig, fordi Grønland ligger uden for KFI's geografiske fokus. Derfor vil KFI sammen med NorgesGruppen fortsætte indsatsen for at gøre Pisiffik A/S salgsmoden.

K/S Danske Immobilen

K/S Danske Immobilen, som ejer 3.232 lejligheder i Nordtyskland, leverede igen et solidt positivt bidrag til KFI's drift. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme. Lejlighederne er stort set fuldt udlejet og ejendomsmarkedet i de byer, hvor Danske Immobilen er, udviser positive takter. Investeringen falder dog udenfor KFI's strategi, hvorfor KFI vil afhænde ejerandelen, hvis der kommer et bud, der matcher det fornuftige og stabile afkast på disse lejligheder.

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS er et ejendomsselskab, der ejer ejendommen Gammelager 11-13, 2605 Brøndby, der tidligere husede Dagrofa-koncernens hovedsæde.

KFI's andel af resultat (mio. kr.)	2017	2016
Dagrofa-koncernen	-251	-271
Pisiffik A/S *	30	28
K/S Danske Immobilen	37	30
Ejendomme af 1. januar 2012 ApS	3	0

* Resultatet for 2016 og 2017 er incl. indtægtsførsel af badwill

RISIKOSTYRING

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

Risikoeksponeringen gennemgås hvert år af bestyrelsen med udgangspunkt i en rapport, som analyserer alle væsentlige risici. De væsentligste risici rapporteres herudover løbende til direktionen.

Markedsrisiko

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 Pisiffik A/S og Dagrofa-koncernen.

For at balancere disse risici tilstræber KFI overordnet en vis spredning af sine aktiviteter på andre aktivtyper, 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 velbeliggende butiks- og ejendomsprojekter.

Kreditrisiko

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

Investeringsrisiko

KFI's beholdning af værdipapirer medfører en eksponering mod de finansielle markeder. KFI's investeringspolitik sætter rammer for forvaltning af aktiverne, og risici søges balanceret ved en fornuftig

spredning af investeringerne på brancher og geografier, ligesom alle investeringer skal være Investment grade, børsnoterede og likvide.

Likviditetsrisiko

KFI lægger vægt på at have et væsentligt likvidt beredskab i form af kreditfaciliteter og let omsættelige børsnoterede værdipapirer, der kan belånes. Likvide beholdninger placeres som hovedregel i systemiske institutter. KFI skal altid have kreditrammer i mindst to institutter – p.t. er der kreditrammer i Jyske Bank og Sydbank.

Renterisiko på gæld

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

Valutarisiko

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

Operationel risiko

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

SAMFUNDSANSVAR (CSR)

KFI vedtog i 2017 en CSR-politik, som skal sikre transparens og fortsat fokus på ansvarlighed.

Fonden ønsker at bidrage til et samfund med frie købmænd, der sikrer borgerne dagligvarehandel og indkøbsmuligheder i såvel byer som yderområder og understøtter denne udvikling ved at stille lokaler og finansiering til rådighed for købmændene.

KFI agerer som en ansvarlig samfundsborger – både når det gælder medarbejderne, miljøet, investeringerne og den samlede forretningspraksis. I 2017 har KFI udarbejdet en væsentlighedsanalyse og på den baggrund identificeret de områder, der fremadrettet skal danne grundlag for KFI's CSR-arbejde. Som resultat af dette har KFI udarbejdet en CSR-politik, der kan opdeles i fire hovedområder:

- Forretningsetik
- Mennesker
- Miljø & klima
- Købmænd

Forretningsetik

KFI opretholder en høj grad af etik i alle handlinger. Det indebærer blandt andet, at vi:

- modarbejder korruption, bestikkelse og hvidvask i alle former
- overholder gældende love og regler
- værner om medarbejderes, kunders og samarbejdspartneres persondata samt har processer og procedurer, der sikrer, at personfølsomme data bliver behandlet korrekt
- er en ansvarlig skattebetaler, der ikke anvender aggressiv skatteplanlægning, herunder skattely-lande for at mindske skattebetaling af fortjeneste
- er en transparent samarbejdspartner, der giver uddelinger på et sagligt og fagligt grundlag
- investerer ikke i virksomheder, som bryder FN's Global Compact's principper inden for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, klima eller antikorruption

Mennesker

KFI er en ansvarlig arbejdsgiver og samarbejdspartner, der støtter og respekterer menneskerettighederne, formuleret i FN's International Bill of Human Rights, og de internationalt anerkendte arbejdstagerrettigheder. Vi arbejder for at sikre sunde arbejdsforhold for vores medarbejdere og giver dem mulighed for at opretholde en sund work-life balance. Vi tolererer ikke diskrimination eller chikane på

grund af religion, race, hudfarve, køn, handicap, alder, seksuel orientering eller politisk anskuelse.

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

Miljø og Klima

Vores virksomhed påvirker miljøet og klimaet. KFI ønsker løbende at reducere virksomhedens miljø- og klimamæssige aftryk. Vi arbejder løbende på at nedbringe energiforbruget i vores ejendomme og hos vores lejere gennem energibesparende tiltag og foretager energiscreening af vores ejendomme.

KFI ønsker ligeledes at minimere det klima- og miljømæssige aftryk fra vores indkøb, herunder især byggematerialer. Vi samarbejder fortrinsvis med leverandører, der arbejder aktivt med miljøledelse. Alle leverandører skal efterleve FN's Global Compact's principper indenfor miljø og klima og kravene i Code of Conduct for leverandører.

Vi stiller derfor høje krav til energieffektivitet hos vores IT-leverandører og samarbejder fortrinsvis med leverandører, som arbejder systematisk med at nedbringe deres energiforbrug og har implementeret miljøstandarder, eksempelvis ISO-certificering.

Købmænd

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

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

Målsætning og rapportering

KFI arbejder løbende med tiltag og aktiviteter, der relaterer sig til CSR inden for alle virksomhedens forretningsområder. Der bliver målt og rapporteret på udvalgte områder i forhold til CSR i forbindelse med aflæggelsen af fondens årsregnskab 2018. Derudover vurderes det løbende, om aktiviteter og opgaveløsninger lever op til KFI's ambitioner og ønsker i forhold til ansvarlighed.

LEDELSE OG ORGANISATION

Bestyrelsens sammensætning

Michael Holm Johansen valgte at udtræde af bestyrelsen efter godt fire år. Det skete i forbindelse med udløbet af hans valgperiode ved aflæggelsen af regnskabet i 2017. Michael Holm Johansen fortsatte dog som KFI's repræsentant i Dagrofa-koncernens bestyrelse. Som nyt medlem i KFI's bestyrelse udpegede Dansk Industri, Fødevarer, Jesper E. Møller, mens Lisbeth Dalgaard af DSK blev genudpeget for en toårig periode.

DI Fødevarer og Mærkevareleverandørerne (MRLF) udpeger hver et medlem til bestyrelsen, valgt for fire år. De Samvirkende Købmænd (DSK) udpeger et medlem for to år, mens det fjerde medlem udpeges af de tre øvrige medlemmer for fire år. Alle medlemmer skal ifølge KFI's vedtægter have indsigt i økonomiske og forretningsmæssige forhold, og mindst to skal have erfaring med og viden om købmænds-sektoren.

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 påser, at medlemmerne opfylder de krav, der stilles til dem, og udvalget beskriver de kompetencer, der er brug for i bestyrelsen. Beskrivelsen tilgår de tre organisationer i forbindelse med udpegnin-gen af nye medlemmer.

Arbejde og vederlag

Bestyrelsen holdt 10 bestyrelsesmøder i 2017, heraf var seks ordinære møder og fire ekstraordinære. Arbejdet følger et årshjul: I februar evaluerer bestyrelsen sit samarbejde og samarbejdet med direktio-nen. I april/maj godkendes årsrapport og uddelingsramme. I august holder bestyrelsen et heldagsmøde om strategi, 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 ho-norar var i 2017 uændret 1,8 mio. kr., og honoraret fastholdes i 2018. Herudover har Michael Holm Johansen og Michael Christiansen fået et honorar for at repræsentere KFI i Dagrofa-koncernens bestyrelse på lige fod med de øvrige medlemmer af denne. Michael Christian-sen udtrådte af Dagrofa-koncernens bestyrelse i foråret 2017.

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

Styrket organisation

KFI ansatte seks nye medarbejdere i 2017 som led i den løbende pro-fessionalisering af fondens arbejde. Det kom for eksempel til udtryk ved ansættelsen af en kommunikationschef og en it-chef. Der var tale om en opnormering i forretningsområderne samt en opgradering af de eksisterende medarbejdere – enten i form af efteruddannelse eller ved ansættelse af medarbejdere med øgede kompetencer, der matcher kundernes behov. Antallet af medarbejdere omregnet til fuld tid er nu 41.

Også på systemsiden blev der oprustet: Et nyt kernesystem blev taget i brug. Formålet er administrative lettelser for brugerne af de fælles systemer til gavn for købmænd og lejere. Den 2. marts 2017 flyttede KFI til nye, lejede lokaler i Lyngby. De to tidligere KFI- og KFU-domicilejendomme på Østerbro var blevet solgt og har været udmærkede investeringer. Flytningen nedbragte de samlede omkost-ninger til at bo, og midlerne fra de solgte ejendomme kommer ud at arbejde hos købmændene i stedet for at være bundet i domiciler. Samtidig flytter de nye kontorlokaler i Lyngby bedre med ønsket om at møde købmændene i øjenhøjde i mere ydmyge lokaler end de tidligere domiciler i ambassadekvarteret på Østerbro. Flytningen medfører samtidig bedre samarbejde og videndeling, fordi medarbej-derne nu er samlet på én etage i stedet for på flere adresser.

God fondsledelse

KFI har de senere år systematisk arbejdet på at styrke governance og blive mere transparent, så fondens interessenter får reel indsigt i, hvordan KFI ledes, og hvorfor fonden opererer, som den gør.

I en følg-eller-forklar gennemgang forholder KFI sig til de 16 anbefalinger fra Komiteen for God Fondsledelse. Redegørelsen kan ses på www.kfi.dk/god-fondsledelse, og er en del af årsberetningen.

KFI efterlever 15 af de 16 anbefalinger, men har valgt en anden prak-sis på ét enkelt område: KFI har ikke en aldersgrænse for bestyrel-sen. Dels finder bestyrelsen ikke alder afgørende for, om et medlem er valgbart, og dels sætter KFI's vedtægter under alle omstændighe-der en grænse for, hvor længe medlemmer kan sidde i bestyrelsen (16 år). Danmark har indført et forbud mod (alders-)diskrimination på arbejdsmarkedet generelt, og desuden udpeges 3 af 4 bestyrelses-medlemmer af eksterne organisationer, som KFI ikke kan pålægge en aldersgrænse. Herudover foretager bestyrelsen årligt en evalu-

ering af medlemmernes kompetencer, ligesom aldersgrænsen er fjernet, når det gælder børsnoterede selskaber.

KFI Erhvervsdrivende Fond er forrest i feltet, når det gælder åbenhed og god fondsledelse. Det fremgår af den årlige opgørelse fra Økonomisk Ugebrev, der rater de 100 største erhvervsdrivende fonde.

I 2015 var KFI den erhvervsdrivende fond, der forbedrede sin rapportering mest. I 2016 konsoliderede KFI den gode placering og i 2017 lå KFI på en delt 2. plads.

Økonomisk Ugebrev har opstillet 10 målepunkter med afsæt i anbefalingerne fra Komiteen for God Fondsledelse, der hver giver et point. KFI scorede i 2017 ni point ligesom året før. Til sammenligning scorede KFI et point i målingen i 2014.

Samfundsansvar og CSR

I året der gik, vedtog KFI en CSR-politik, som skal sikre transparens og fortsat fokus på ansvarlighed. Fonden ønsker at bidrage til et samfund med frie købmænd, der sikrer borgerne dagligvarehandel og indkøbsmuligheder i såvel byer som yderområder, og understøtter denne udvikling ved at stille lokaler og finansiering til rådighed for købmændene. Læs mere i afsnittet om Samfundsansvar.

Interessenter

KFI lægger vægt på at være en troværdig, transparent og tilgængelig partner for alle interessenter. KFI's kommunikationsstrategi definerer KFI's interessenter og bestemmer, hvordan de informeres og involveres. KFI mødes løbende med Dagrofa-koncernen, REMA 1000 og kæderne, tilknyttet Dagrofa-koncernen, for at drøfte samarbejde og projekter, mens KFI ad-hoc mødes med Løvbjerg, ABC Lavpris og LIVA Stormarked.

I forlængelse af en tilsvarende analyse fra 2013 foretog en ekstern konsulent interviews med en række af KFI's interessenter, herunder repræsentanter for de udpegningsberettigede organisationer, købmænd, kædeansvarlige og grossister med flere. Formålet var at afdekke oplevelsen af KFI's aktuelle status. Deltagerne i interessentanalysen kvitterede for KFI's arbejde og gode resultater i forhold til at strukturere og konsolidere organisationen: KFI formulerer klare strategier og udmønter dem i konkrete initiativer og et transparent set-up omkring KFI's virke. Deltagerne kom i øvrigt med gode og konstruktive indspil, som KFI arbejder videre med i den igangværende strategiproces.

En Tænketaank er nedsat for at give inspiration til KFI's uddelinger, ligesom KFI i et Købmandspanel på ad-hoc basis drøfter nye tiltag og får input fra købmænd og andre interessenter. KFI gennemførte en undersøgelse af købmændenes kendskab til og syn på fonden. Købmændenes overordnede kendskab til KFI er godt, ligesom købmændene også er opmærksomme på de store ændringer, der er sket i KFI i de senere år. Undersøgelsen viser imidlertid samtidig, at kendskabet til KFI's konkrete services og uddelinger er lavt hos en del købmænd.

Regionale købmændsmøder

Desuden ser købmændene gerne, at KFI rykker tættere på dem og deres hverdag. Disse udfordringer arbejder KFI videre med. Som et første skridt gennemførte KFI i 2017 tre, regionale møder med mulighed for direkte dialog med købmændene. Her havde vi lejlighed til at informere om vores tilbud i form af konkurrencedygtig finansiering, lejemål og uddelinger. 75 butikker, repræsenteret ved i alt 84 personer, var tilmeldt møderne. Tilbagemeldingerne fra evalueringskemaerne var positive, blandt andet i relation til opfattelsen af KFI og lysten til at deltage i fremtidige møder i KFI regi. Møderækken gentages i 2018.

Mangfoldighed

KFI's mål er, at begge køn er repræsenteret med mindst 25% i bestyrelsen, hvilket er opfyldt. Da KFI har under 50 medarbejdere, er der ikke formuleret en politik for at øge andelen af kvinder i den øvrige ledelse.

BESTYRELSE

TILLIDSHVERV OPGJORT VED ÅRSRAPPORTENS AFLÆGGELSE



Bo Rygaard

Formand

Adm. direktør, Cand.merc.
Udpeget af MRLF (Mærkevaleleverandørerne).

Ledelseshverv: Adm. direktør Dreyers Fond, Bestyrelsesformand: Parken Sport & Entertainment, EET Group International, SKAMOL A/S samt KV Fonden. Bestyrelsesmedlem: Statens Ejendomssalg A/S, Netcompany A/S, GAD Andresens Fond, M. B. Richters Fond samt Fonden for musikhuset Vega.

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring indenfor dagligvarehandel, ejendomme og fonde: Koncern-direktør i hhv. Nordisk Film, Fazer International, Rock-wool International og Duni International samt formand for Huscompagniet A/S.



Michael Christiansen

Næstformand

Adm. direktør, HD.
Udpeget af de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ledelseshverv: Adm. direktør: IDdesign A/S (ILVA og IDEmøbler). Bestyrelsesmedlem: Sportmaster, Unisport og BYGMA Gruppen A/S.

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



Lisbeth Dalgaard

Købmand, sprog- og forsikringsuddannet, Merko-nom i Afsætning, HD1. Erhvervspsykologisk coach uddannelse.
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. Medlem Advisory Board: Capnova.

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



Jesper E. Møller

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

Ledelseshverv: Formand, Brøndbyernes IF Fodbold A/S og Simply Cooking A/S, Næstformand, Industriens Fond.

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

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

DIREKTION



Jesper Loiborg

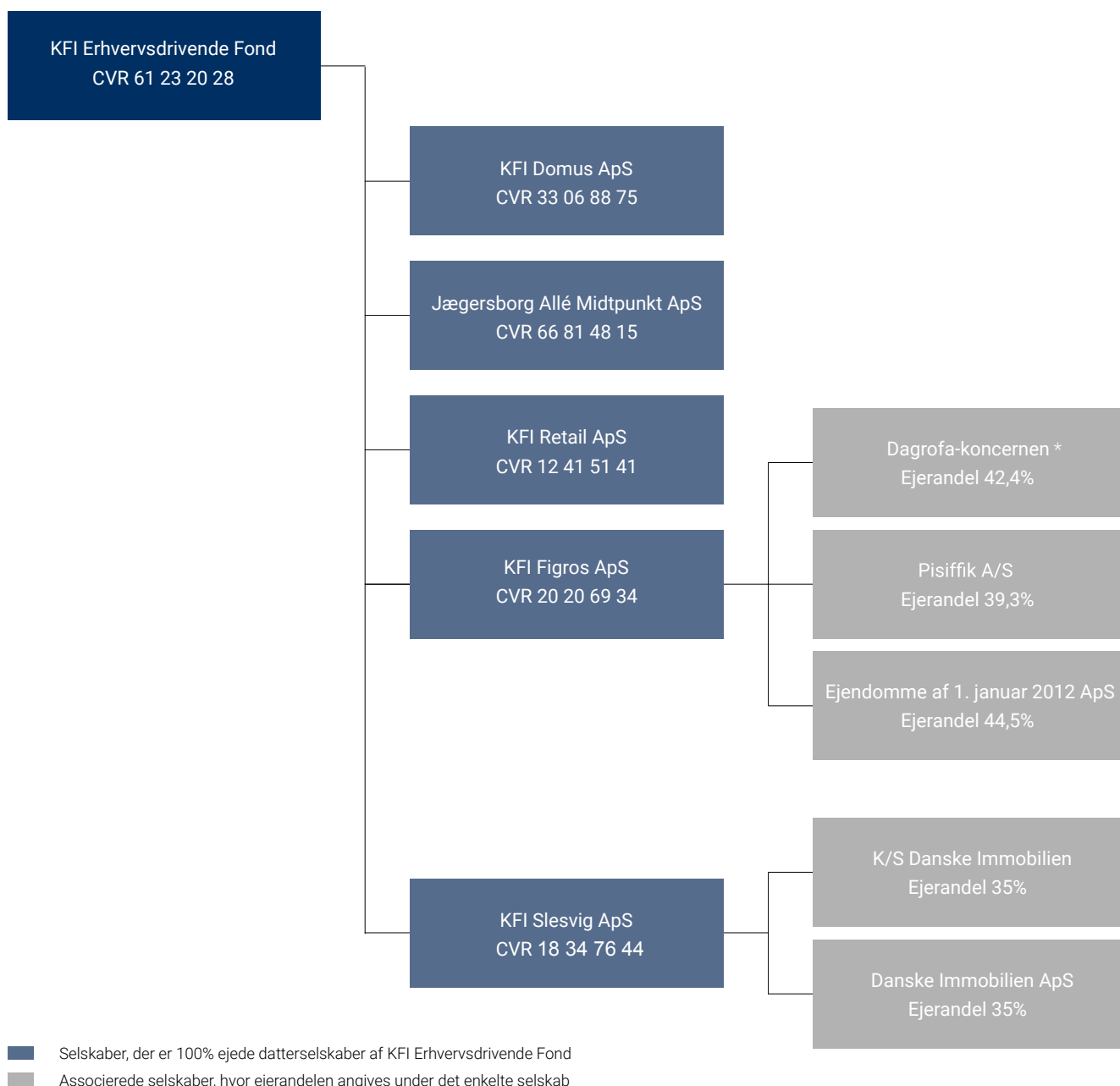
Adm. direktør/CEO

HA, Cand.merc., Statsaut. Ejendomsmægler (bestalling deponeret), Valuar. INSEAD. Adm. direktør for KFI-koncernen siden 2012.

Ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem (og medlem af Revisionsudvalget) i AP Pension-koncernen. Bestyrelsesmedlem i Detail-forum, Arena CPHX P/S og Arena CPHX Komplementar A/S. Medlem af repræsentantskaberne i Realdania, Forenet Kredit, Ejendomsforeningen Danmark og Byggesocietetet.

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaringer inden for finansiering, ejendomme og detailhandel fra tidligere stillinger i Dagrofa-koncernen (direktør), Coop Danmark A/S, (koncerndirektør, CFO), Realkredit Danmark A/S, Nykredit Bank A/S og BG Bank A/S.

KONCERNDIAGRAM



* I forbindelse med refinansiering af Dagrofa-koncernen i 2017 er KFI's ejerskab af Dagrofa Aps ændret til ejerskab af Mahia 17 ApS, som ejer Dagrofa-koncernen 100%. Baseret på alle anparter udgør ejerandel 41,5%.



ÅRSREGNSKAB

27	Påtegninger
30	Resultatopgørelse
31	Balance
33	Egenkapitalopgørelse
34	Pengestrømsopgørelse
35	Noter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af koncer-

nens og fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Kgs. Lyngby, den 8. maj 2018

Direktion

Jesper Munck Loiborg
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Rygaard
Formand

Michael August Bonde Christiansen
Næstformand

Lisbeth Dalgaard Svanholm

Jesper Eigen Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i KFI Erhvervsdrivende Fond

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som fonden, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlig, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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 fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det

opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og fonden ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkelig og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 8. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mona Blønd
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne11697

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning	2	425.735	392.224	407.131	375.159
Andre driftsindtægter og -omkostninger		6.940	10.803	7.083	6.312
Andre eksterne omkostninger	3	-158.424	-135.373	-157.870	-140.186
Bruttoresultat		274.251	267.654	256.344	241.285
Personaleomkostninger	4	-35.129	-29.686	-35.103	-22.786
Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	5	-52.434	-55.174	-52.429	-53.386
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	50.928	22.606	12.138	22.606
Resultat af primær drift		237.616	205.400	180.950	187.719
Resultat af tilknyttede virksomheder	7	0	-8.083	-162.274	-228.734
Resultat af associerede virksomheder	8	-182.957	-211.642	0	-570
Finansielle indtægter	9	23.340	36.482	35.539	52.106
Finansielle omkostninger	10	-7.157	-19.744	-6.363	-18.399
Resultat før skat		70.842	2.413	47.852	-7.878
Selskabsskat	11	-57.303	-44.113	-34.313	-33.822
Årets resultat	22	13.539	-41.700	13.539	-41.700

BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2017	2016	2017	2016
AKTIVER					
Goodwill	12	56.321	66.351	56.321	50.351
Immaterielle aktiver		56.321	66.351	56.321	50.351
Projektejendomme		105.227	61.720	0	0
Investerings ejendomme		4.149.499	4.023.582	3.719.458	3.609.549
Indretning af lejede lokaler		36.076	54.769	36.076	32.160
Driftsmidler og inventar		216.636	149.732	216.593	149.336
Materielle aktiver	13, 20	4.507.438	4.289.803	3.972.127	3.791.045
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	0	0	682.010	493.154
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	622.399	481.547	0	0
Deposita	16	20.562	17.798	19.794	18.080
Værdipapirer og andre kapitalandele	16, 20	316.783	323.511	316.783	323.511
Udlån og andre tilgodehavender	16	47.152	122.502	47.152	33.109
Finansielle aktiver		1.006.896	945.358	1.065.739	867.854
Langfristede aktiver i alt		5.570.655	5.301.512	5.094.187	4.709.250
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.680	10.471	8.390	8.992
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		0	0	347.702	507.080
Tilgodehavender associerede virksomheder		1.638	0	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		740	0	740	0
Andre tilgodehavender		49.048	13.318	44.032	5.209
Periodeafgrænsningsposter		3.545	4.833	3.524	4.833
Tilgodehavender		59.651	28.622	404.388	526.114
Likvide beholdninger	20	19.989	158.579	17.812	102.486
Kortfristede aktiver i alt		79.640	187.201	422.200	628.600
AKTIVER I ALT		5.650.295	5.488.713	5.516.387	5.337.850



BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2017	2016	2017	2016
PASSIVER					
Grundkapital		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivning til indre værdi		0	0	0	69.470
Uddelingsramme		207.192	140.688	207.192	140.688
Overført resultat		1.487.170	1.619.224	1.487.170	1.549.754
Egenkapital		3.194.362	3.259.912	3.194.362	3.259.912
Udskudt skat	17	353.231	312.273	260.313	233.065
Hensættelse vedr. tilknyttede virksomheder		0	243	0	243
Gæld til realkreditinstitutter	18	1.537.131	1.395.014	1.327.890	1.185.550
Deposita		123.994	111.220	113.273	103.710
Langfristede forpligtelser		2.014.356	1.818.750	1.701.476	1.522.568
Andre hensatte forpligtelser	19	31.973	46.098	31.973	46.098
Kreditinstitutter		302.427	238.116	302.427	234.250
Skyldige bevillinger		61.876	65.559	61.876	65.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.770	24.321	17.640	19.865
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	188.483	160.774
Skyldig selskabsskat		3.172	8.610	0	8.423
Anden gæld		18.451	27.347	17.248	20.401
Periodeafgrænsningsposter		908	0	902	0
Kortfristede forpligtelser		441.577	410.051	620.549	555.370
Forpligtelser i alt		2.455.933	2.228.801	2.322.025	2.077.938
PASSIVER I ALT		5.650.295	5.488.713	5.516.387	5.337.850

Anvendt regnskabspraksis	1
Sikkerhedsstillelser	20
Eventualposter og økonomiske forpligtelser	21
Resultatdisponering	22
Nærtstående parter	23

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK '000	Grund-kapital	Opskrivning til indre værdi	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
Koncern					
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
Årets uddelinger	0	0	-99.164	0	-99.164
Hensat til uddelingsramme	0	0	100.000	-100.000	0
Valutakursreguleringer	0	0	0	-740	-740
Dagsværdireguleringer	0	0	0	-1.619	-1.619
Diverse egenkapitalreguleringer	0	0	0	-155	-155
Egenkapital 1. januar 2017	1.500.000	0	140.688	1.619.224	3.259.912
Årets resultat	0	0	0	13.539	13.539
Årets uddelinger	0	0	-83.496	0	-83.496
Hensat til uddelingsramme	0	0	150.000	-150.000	0
Valutakursreguleringer	0	0	0	312	312
Dagsværdireguleringer	0	0	0	4.095	4.095
Egenkapital 31. december 2017	1.500.000	0	207.192	1.487.170	3.194.362
Fond					
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
Årets uddelinger	0	0	-99.164	0	-99.164
Hensat til uddelingsramme	0	0	100.000	-100.000	0
Reg. reserve for nettoopskrivning	0	-231.557	0	231.557	0
Valutakursreguleringer	0	0	0	-740	-740
Dagsværdireguleringer	0	0	0	-1.619	-1.619
Øvrige egenkapitalreguleringer	0	0	0	-155	-155
Egenkapital 1. januar 2017	1.500.000	69.470	140.688	1.549.754	3.259.912
Regulering ved fusion	0	-3.165	0	3.165	0
Årets resultat	0	0	0	13.539	13.539
Årets uddelinger	0	0	-83.496	0	-83.496
Hensat til uddelingsramme	0	0	150.000	-150.000	0
Reg. reserve for nettoopskrivning	0	-66.305	0	66.305	0
Valutakursreguleringer	0	0	0	312	312
Dagsværdireguleringer	0	0	0	4.095	4.095
Egenkapital 31. december 2017	1.500.000	0	207.192	1.487.170	3.194.362

PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Koncern	
	2017	2016
Resultat af primær drift	237.616	205.400
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	52.434	55.174
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-50.928	-22.606
Ændring i driftskapital:		
• Tilgodehavender	-30.289	-9.957
• Kortfristede gældsforpligtelser	-9.539	-73.314
• Hensatte forpligtelser	-14.125	-2.870
Finansielle indbetalinger	20.412	19.395
Finansielle udbetalinger	-7.157	-16.652
Betalt selskabsskat	-22.523	1.306
Pengestrøm fra driftsaktivitet	175.901	155.876
Køb/salg af immaterielle aktiver, netto	0	-41.650
Køb/salg af materielle aktiver, netto	-209.111	-314.360
Køb/salg af finansielle aktiver, netto	9.414	-5.225
Ændring i udlånsaktivitet	-13.650	-17.156
Køb/salg af kapitalandele	-250.000	89.348
Modtagne udbytter	19.598	47.434
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-443.749	-241.609
Ændring i gæld hos realkreditinstitutter	142.117	256.462
Ændring i gæld hos kreditinstitutter	64.311	-39.260
Ændring i deposita	10.009	2.074
Uddelinger	-87.179	-79.861
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	129.258	139.415
Årets pengestrøm	-138.590	53.682
Likvider 1. januar	158.579	104.897
Likvider 31. december	19.989	158.579

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i DKK 1.000.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er foretaget mindre reklassifikationer i sammenligningstal for balance og pengestrømsopgørelse for 2016.

Fusion pr. 1. januar 2017

KFI Erhvervsdrivende Fond er pr. 1. januar 2017 fusioneret med datterselskabet KFI Arkitekter og Konsulenter ApS med KFI Erhvervsdrivende Fond som fortsættende virksomhed.

Fusionen med datterselskabet er foretaget efter book-value metoden, hvorfor sammenligningstal ikke er ændret.

Koncernregnskab

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

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

Supermarkeder, som koncernen alene besidder midlertidigt med henblik på hurtigst mulig afhændelse, udelades af konsolideringen.

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

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

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

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

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

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

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

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

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

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes som periodeafgrænsningsposter under aktiver eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktiver eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I nettoomsætning indgår indtægt af følgende aktiviteter:

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

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer og forventninger. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder/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:

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

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

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

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

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

Investeringsejendomme

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

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

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

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. De værdiforringelser der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderfondens årsregnskab efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i associerede virksomheder ligeledes efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af mer-værdier 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 moderfonden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbyttet 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 aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller

aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Udlejning af driftsmidler og inventar

Koncernens 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 aktiver

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

Udlån og andre tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstem-

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

melse 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 diskonteringsrate 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 bevillingsmodtager. Fra det tidspunkt og indtil uddelingstidspunktet medregnes skyldige uddelinger som en forpligtelse.

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor der er midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsoverdragelser – 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 fremførselsberettede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktiviteter og geografiske markeder.

Segmentoplysninger følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2017	2016	2017	2016
2 Nettoomsætning				
Udlejning af ejendomme og lejemål	361.006	329.526	342.680	311.305
Udlejning af driftsmidler og inventar	57.518	55.112	57.188	56.854
Kautions- og udlånsvirksomhed	4.122	3.621	4.273	3.621
Andet	3.089	3.965	2.990	3.379
	425.735	392.224	407.131	375.159
Geografiske markeder:				
Danmark	425.735	392.224	407.131	375.159
	425.735	392.224	407.131	375.159
3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til EY	1.996	2.057	1.899	1.838
Honorar lovpligtig revision	582	608	509	479
Skattemæssig rådgivning	556	907	532	862
Erklæringsopgaver med sikkerhed	49	0	49	0
Andre ydelser	809	542	809	497
	1.996	2.057	1.899	1.838
4 Personaleomkostninger				
Løn og gager	32.605	27.776	32.605	21.444
Pensioner	1.581	1.263	1.581	976
Andre udgifter til social sikring	280	217	254	175
Andre personaleomkostninger	663	430	663	191
	35.129	29.686	35.103	22.786
Gennemsnitligt antal medarbejdere	41	38	41	28
Vederlag til bestyrelse	1.825	1.800	1.825	1.800
Vederlag til direktion	4.855	4.652	4.855	4.652
	6.680	6.452	6.680	6.452

NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2017	2016	2017	2016
5 Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver				
Immaterielle anlægsaktiver	10.030	10.377	10.030	10.377
Materielle anlægsaktiver	42.404	44.797	42.399	43.009
	52.434	55.174	52.429	53.386
6 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering af investeringsejendomme	50.928	22.606	12.138	22.606
	50.928	22.606	12.138	22.606
7 Resultat af tilknyttede virksomheder				
Andel overskud	0	0	75.450	45.051
Andel af underskud	0	-7.083	-237.724	-273.785
	0	-7.083	-162.274	-228.734
Af- og nedskrivninger, goodwill	0	-1.000	0	0
	0	-8.083	-162.274	-228.734
Resultatet af tilknyttede virksomheder i koncernen omfattede i 2016 supermarkeder, som koncernen ejede midlertidigt.				
8 Resultat af associerede virksomheder				
Andel af overskud	48.861	38.951	0	0
Andel af underskud	-250.780	-271.669	0	-570
	-201.919	-232.718	0	-570
Af- og nedskrivninger, goodwill	-2.114	0	0	0
Indtægtsført, negativ goodwill	21.076	21.076	0	0
	-182.957	-211.642	0	-570

NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2017	2016	2017	2016
9 Finansielle indtægter				
Afkast værdipapirer	21.205	29.843	21.205	29.843
Kreditinstitutter	10	132	10	132
Renter mellemregning tilknyttede virksomheder	0	0	12.227	15.984
Renter lån associerede virksomheder	2.037	4.474	2.037	4.474
Øvrige finansielle indtægter	88	2.033	60	1.673
	23.340	36.482	35.539	52.106
10 Finansielle omkostninger				
Realkreditinstitutter	2.012	8.912	1.266	7.735
Kreditinstitutter	1.207	1.071	1.176	1.071
Øvrige finansielle omkostninger	3.938	9.761	3.921	9.593
	7.157	19.744	6.363	18.399
11 Selskabsskat				
Årets aktuelle skat	12.807	11.910	3.328	11.439
Årets regulering af udskudt skat	44.045	32.946	30.534	23.126
Regulering af skat vedr. tidligere år	451	-743	451	-743
	57.303	44.113	34.313	33.822
Specificeres således:				
Skat af årets resultat inkl. uddelinger	57.303	44.113	34.313	33.822
	57.303	44.113	34.313	33.822

NOTER

DKK '000

12 Immaterielle aktiver

	Goodwill	
	Koncern	Fond
Kostpris 1. januar	204.797	188.797
Årets tilgang	0	16.000
Årets afgang	-950	-1.250
Kostpris 31. december	203.847	203.547
Af- og nedskrivninger 1. januar	138.446	138.446
Årets afskrivninger	10.030	10.030
Årets nedskrivninger	0	0
Tilbageførsel vedr. årets afgang	-950	-1.250
Af- og nedskrivninger 31. december	147.526	147.226
Regnskabsmæssig værdi 31. december	56.321	56.321
Afskrives over	10-20 år	10-20 år

NOTER

DKK '000

13 Materielle aktiver

	Projekt- ejendomme	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	Samlet
	Koncern				
Kostpris 1. januar	73.570	3.886.181	160.415	737.646	4.857.812
Regulering	0	0	0	-3.992	-3.992
Overførsel til/fra andre poster	-12.813	-10.373	12.813	10.373	0
Årets tilgang	44.470	138.023	3.954	97.909	284.356
Årets afgang	0	-24.882	-25.151	-23.410	-73.443
Kostpris 31. december	105.227	3.988.949	152.031	818.526	5.064.733
Værdiregulering 1. januar	0	137.401	0	0	137.401
Årets værdiregulering	0	50.928	0	0	50.928
Værdiregulering årets afgang	0	-27.779	0	0	-27.779
Værdiregulering 31. december	0	160.550	0	0	160.550
Af- og nedskrivninger 1. januar	11.850	0	105.646	587.914	705.410
Regulering	0	0	0	-3.992	-3.992
Overførsel til/fra andre poster	-11.850	0	11.850	0	0
Årets afskrivninger	0	0	5.014	37.390	42.404
Tilbageførsel vedr. årets afgang	0	0	-6.555	-19.422	-25.977
Af- og nedskrivninger 31. december	0	0	115.955	601.890	717.845
Regnskabsmæssig værdi 31. december	105.227	4.149.499	36.076	216.636	4.507.438
Afskrives over			3-10 år	3-10 år	

NOTER

13 Materielle aktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består primært af erhvervsejendomme, 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:

Procentvis spredning af ejendomsværdi

	Koncern	
	2017	2016
København og omegn	50	48
Øvrige Sjælland	22	22
Fyn	7	8
Nordjylland	4	5
Vestjylland	2	2
Østjylland inkl. Århus	9	9
Sønderjylland	5	5
Bornholm	1	1
	100	100

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

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

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen ud fra markedsniveau. 20% af ejendommene er tillige underlagt en årlig ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,5% - 12,0% med et gennemsnit på 7,0%. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 11% (13%).

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2016.

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000

	Koncern	
	2017	2016
3,5% - 6,9%	1.833.242	1.397.689
7,0% - 8,5%	1.690.900	1.933.097
8,6% - 12,0%	385.884	421.505
Ejendomme optaget til pris pr. kvm. (kontantvurdering)	239.473	271.291
	4.149.499	4.023.582

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 +/- 300 mio. kr.

En ændring af kvadratmeterprisen for lejligheder optaget til vurderet salgspris pr. kvm. på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 20 mio. kr.

NOTER

13 Materielle aktiver (fortsat)

	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	Samlet
DKK '000	Fond			
Kostpris 1. januar	3.642.565	144.494	732.118	4.519.177
Tilgang ved fusion	0	0	1.050	1.050
Overførsel til/fra andre poster	-10.373	0	10.373	0
Årets tilgang	137.673	14.000	97.861	249.534
Årets afgang	-15.472	-6.463	-23.410	-45.345
Kostpris 31. december	3.754.393	152.031	817.992	4.724.416
Værdiregulering 1. januar	-33.016	0	0	-33.016
Årets værdiregulering	12.138	0	0	12.138
Værdiregulering årets afgang	-14.057	0	0	-14.057
Værdiregulering 31. december	-34.935	0	0	-34.935
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	112.334	582.782	695.116
Tilgang ved fusion	0	0	995	995
Overførsel fra andre poster	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	5.014	37.385	42.399
Tilbageførsel vedr. årets afgang	0	-1.393	-19.763	-21.156
Af- og nedskrivninger 31. december	0	115.955	601.399	717.354
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.719.458	36.076	216.593	3.972.127
Afskrives over		3-10 år	3-10 år	

Fondens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,5% - 12,0%.

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Fond	
	2017	2016
3,5% - 6,9%	1.582.980	1.083.947
7,0% - 8,5%	1.690.900	1.933.097
8,6% - 12,0%	385.884	421.505
Ejendomme optaget til pris pr. kvm. (kontantvurdering)	59.694	171.000
	3.719.458	3.609.549

NOTER

DKK '000

14 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Koncern	Fond
Kostpris 1. januar	60.096	296.143
Årets tilgang	0	473.775
Årets afgang	-60.096	-513
Kostpris 31. december	0	769.405
Op-/nedskrivninger 1. januar	-60.096	197.011
Årets resultat	0	-162.274
Valutakursregulering	0	312
Dagsværdireguleringer	0	4.095
Modregnet i mellemregning (kapitalandele med negativ værdi)	0	2.699
Modregnet i tilgodehavender primo (kapitalandele med negativ værdi)	0	-127.541
Tilbageførsel ved årets afgang	-60.096	-1.697
Op-/nedskrivninger 31. december	0	-87.395
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	682.010

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
	Fond				
KFI Retail ApS	Kgs. Lyngby	100%	500	-2.699	-1.533
Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	Kgs. Lyngby	100%	500	334.747	46.413
KFI Figros ApS	Kgs. Lyngby	100%	137	114.892	-236.191
KFI Slesvig ApS	Kgs. Lyngby	100%	1.200	176.581	27.867
KFI Domus ApS	Kgs. Lyngby	100%	6.100	55.790	1.170
Totalværdi, positiv				679.311	-162.274
Totalværdi, negativ				2.699	
Værdi kapitalandele pr. 31. december				682.010	

NOTER

DKK '000

15 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Kapitalandele i associerede virksomheder	
	Koncern	Fond
Kostpris 1. januar	687.889	0
Årets tilgang	339.000	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	1.026.889	0
Op-/nedskrivninger 1. januar	-206.342	0
Andel af årets resultat	-201.919	0
Regulering negativ goodwill	21.076	0
Afskrivning goodwill	-2.114	0
Dagsværdireguleringer	4.407	0
Udloddet udbytte	-19.598	0
Op-/nedskrivninger 31. december	-404.490	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	622.399	0
Heraf udgør ikke-afskrevne forskelsbeløb (goodwill)	40.170	0

Navn

	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs-kapital	Egen-kapital	Egen-kapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
	Koncern						
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,4%	123.688	389.353	205.166	-591.772	-250.776
Ejendomme af 1. januar 2012 ApS	København K	44,8%	1.096	7.031	3.148	6.543	2.929
K/S Danske Immobilien	Aarhus C	35%	EUR 20.000	682.483	238.869	107.100	37.485
Danske Immobilien ApS	Aarhus C	35%	125	98	34	-12	-4
Pisiffik A/S	Nuuk	39,3%	100.000	446.265	175.182	23.239	8.447
					622.399		-201.919

NOTER

16 Udlån og andre tilgodehavender

DKK '000

	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavende i associeret virksomhed	Udlån og andre tilgodehavender
	Koncern			
Kostpris 1. januar	18.848	311.657	89.393	69.895
Årets tilgang	4.148	199.812	0	20.413
Årets afgang	-2.434	-205.054	-89.393	-9.696
Kostpris 31. december	20.562	306.415	0	80.612
Værdireguleringer 1. januar	0	11.854	0	-36.786
Årets værdiregulering	0	-1.486	0	2.760
Værdireguleringer årets afgang	0	0	0	566
Værdireguleringer 31. december	0	10.368	0	-33.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.562	316.783	0	47.152

	Fond			
Udlån og andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar	18.080	311.657	0	69.895
Årets tilgang	4.149	199.812	0	20.413
Årets afgang	-2.435	-205.054	0	-9.696
Kostpris 31. december	19.794	306.415	0	80.612
Værdireguleringer 1. januar	0	11.854	0	-36.786
Årets værdiregulering	0	-1.486	0	2.760
Værdireguleringer årets afgang	0	0	0	566
Værdireguleringer 31. december	0	10.368	0	-33.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.794	316.783	0	47.152

NOTER

DKK '000

17 Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Fond	
	2017	2016	2017	2016
Udskudt skat 1. januar	312.273	284.234	233.065	208.819
Årets regulering af udskudt skat	44.045	32.946	30.534	23.126
Forskydning af udskudt skat og aktuel skat primo	-3.087	-4.907	-3.286	1.120
Udskudt skat 31. december	353.231	312.273	260.313	233.065

Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	357	-170	357	-170
Materielle anlægsaktiver	370.086	333.133	277.168	253.925
Gældsforpligtelser	-17.212	-20.690	-17.212	-20.690
	353.231	312.273	260.313	233.065

18 Gæld til realkreditinstitutter

Forfaldstidspunkterne for gæld til realkreditinstitutter er:

< 5 år	0	0	0	0
> 5 år	1.537.131	1.395.014	1.327.890	1.185.550
	1.537.131	1.395.014	1.327.890	1.185.550

19 Andre hensatte forpligtelser

Forpligtelserne omfatter stillede kautioner, varegarantier m. v.

20 Sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	3.478.062	3.130.980	3.097.682	2.716.947
--	-----------	-----------	-----------	-----------

Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer.

Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	20.562	17.798	19.794	18.080
--	--------	--------	--------	--------

Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter pr. 31/12:

	297.964	234.250	297.964	234.250
--	---------	---------	---------	---------

Af likvide beholdninger udgør indestående på deponerede konti pr. 31/12:

	15.200	88.000	15.000	88.000
--	--------	--------	--------	--------

NOTER

DKK '000		Koncern		Fond	
		2017	2016	2017	2016
21	Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Fonden har som lejer indgået huslejekontrakter med uopsigelsesperioder på op til 8 år. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31/12:		111.373	133.780	111.373	133.780
Lejemålene er fremlejet til købmænd m.fl., hvis uopsigelsesperiode i det væsentligste er identisk med hovedkontrakten.					
Kautionsforpligtelser vedrørende købmænd udgør:		94.522	132.516	94.522	132.516
Koncernen har forpligtet sig til yderligere investering i investeringsforening, hvor resthæftelsen på balancedagen andrager:		6.729	7.651	6.729	7.651
Garantier, associerede virksomheder:		125.000	0	125.000	0
Rejste krav mod koncernens selskaber skønnes at udgøre:		1.000	1.000	1.000	1.000
22	Resultatdisponering				
Årets resultat		13.539	-41.700	13.539	-41.700
Øvrige egenkapital-posteringer:					
Regulering nettoopskrivning efter indre værdi		0	0	-66.305	231.557
Øvrige egenkapitalposter		-760	-2.514	4.407	-2.514
		12.779	-44.214	-48.359	187.343
Disponeres således:					
Uddelinger i henhold til fondens vedtægter		83.496	99.164	83.496	99.164
Heraf anvendt af uddelingsramme		-83.496	-99.164	-83.496	-99.164
Overført til uddelingsramme		150.000	100.000	150.000	100.000
Overført resultat		-137.221	-144.214	-198.359	87.343
		12.779	-44.214	-48.359	187.343

NOTER

23 Nærtstående parter

Betydelig indflydelse: Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter fondens bestyrelsesmedlemmer og direktion. Vederlag til bestyrelse og direktion fremgår af note 4.

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

Indhold af transaktion	Grundlag for nærtstående part	Nærtstående part	DKK '000
Husleje	Dattervirksomhed	KFI Domus ApS	-1.455
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	-4.092
		KFI Retail ApS	1.231
Husleje og leasing	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	76.200
Honorarer, projektledelse m.m.	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-78.794
Adm. vederlag	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	15
		KFI Domus ApS	159
		KFI Slesvig ApS	15
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	795
		KFI Retail ApS	46
Renteindtægter	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	13.699
		KFI Domus ApS	927
		KFI Slesvig ApS	610
		KFI Retail ApS	1.012
Renteindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	2.037
Renteomkostninger	Dattervirksomhed	Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	3.815
Indskud af kapital og konvertering af lån	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-339.393
Mellemværende	Grundlag for nærtstående part	Nærtstående part	DKK '000
Løbende mellemregning (pr. balancedagen)	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	271.637
		KFI Domus ApS	48.273
		KFI Slesvig ApS	25.841
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	-188.483
		KFI Retail ApS	1.834
Løbende mellemværende	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	1.638
Huslejedeposita	Dattervirksomhed	KFI Domus ApS	365
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	2.883
		KFI Retail ApS	-604
Udlån (modernisering)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	9.000
Uddeling (rentefrihed 2 år)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	544
Uddeling (vækstpakke)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	664

KFI

**ERHVERVSDRIVENDE
FOND**

Lundtoftevej 7, 4. sal
DK-2800 Kgs. Lyngby
Tel. +45 39 18 26 00
e-mail: kfi@kfi.dk
www.kfi.dk