



KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI)

Mission

KFI's mission er at stille lokationer og finansielle ydelser til rådighed for den frie købmand samt at uddele midler til denne under hensyntagen til bæredygtige løsninger

Vision

KFI's vision er at styrke den frie købmands position

Uddrag fra fondens fundats:

Formål

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

Anvendelse af overskud

Fondens eventuelle årlige overskud opgjort i henhold til årsregnskabsloven efter konsolidering af Fonden kan anvendes til:

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

Økonomisk støtte kan uddeles direkte eller indirekte, herunder gennem fastsættelse af renter, husleje, leasingafgift, garantiprovision m.v., der er mindre gunstig for Fonden end markedsmæssige vilkår betinger

Uddelinger

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

Fri: Selvstændigt ejerskab eller plan om selvstændigt ejerskab af en betydelig del af butiksdriften

Købmand: En person, der handler med et bredt sortiment af dagligvarer og har - eller har potentiale til at nå - en omsætning på 15 mio. kr. (ekskl. moms)

I denne rapport anvendes selvstændig købmand som synonym for fri købmand.

Bestyrelse

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

Direktion

Adm. direktør/CEO Terje Laurberg Lyngø List

Indhold

LEDELSESBERETNING

- 5** Brev til KFI's interessenter
- 6** Koncernen: Hoved- og nøgletal
- 7** Året i tal
- 9** Strategi
- 11** Uddelinger
- 13** Forretningsområder
- 14** Ejendomme
- 16** Finansieringsaktiviteter
- 17** Investering
- 18** Associerede virksomheder
- 19** Risikostyring
- 20** Samfundsansvar
- 21** Ledelse og organisation
- 23** Bestyrelse
- 24** Direktion
- 25** Koncerndiagram

ÅRSREGNSKAB

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

Ledelses- beretning

Brev til KFI's interessenter

Stærkt finansielt resultat og styrket rolle i en verden under forandring

Trods negative forandringer i markedet leverede KFI igen i 2022 et stærkt finansielt resultat - det næstbedste i fondens historie. Den primære drift, inklusive værdireguleringer af ejendomme, nåede 374 mio. kr. Resultatet før skat blev 433 mio. kr.

Det positive resultat er skabt med baggrund i en fortsat effektiv ejendomsdrift, succesfuld udvikling af ejendomsporteføljen, positive værdireguleringer af ejendomme og en forbedret drift hos Dagrofa-koncernen. Resultatet skal dertil ses i lyset af et marked med voldsomme prisstigninger, stigende renter, faldende kapitalmarkeder og generelt mindre attraktive markedsbetingelser for købmændene, der udgør KFI's største lejersegment.

Resultatet sikrer KFI en fortsat høj uddelingsevne i de kommende år og anses som særdeles tilfredsstillende.

Øgede uddelinger og ændret uddelingsfokus

KFI's uddelinger nåede i 2022 et historisk højt niveau på 228 mio. kr. før tilbageførsler, der udgjorde 38 mio. kr.

Hurtigt forandrede markedsbetingelser for købmændene med mere tilbageholdende forbrugere, stærkt stigende indkøbspriser og voldsomt stigende energiomkostninger gav anledning til en stigning i antallet af uddelingsansøgninger med fokus på tiltag til reduktion af omkostninger.

Uddelinger til reduktion af energiomkostninger og løntilskud til elever var således nye og store uddelingsområder i 2022.

Øget fokus på bæredygtighed

I 2022 igangsatte KFI et stort og ambitiøst arbejde med at sikre øget bæredygtighed i fondens forretning og uddelinger. Som en central del

af strategien "Vi holder kursen" har vi udarbejdet en strategi for bæredygtighed. Vi har dertil for første gang udarbejdet et separat klimaregnskab og en bæredygtighedsrapport, som offentliggøres sammen med årsrapporten.

Forventninger til 2023

De markeds-mæssige forhold for 2023 er behæftet med en meget stor grad af usikkerhed, men betragtes overordnet som fortsat negative.

I skrivende stund forventer vi, at den geopolitiske uro fortsætter, ligesom vi tror på et renteniveau, der vil forblive med at ligge over, hvad vi har set i de senere år, og dermed påvirke ejendomsmarkedet negativt. Vores lejere vil fortsat påvirkes af høj inflation og købmændene af lave købelyst hos forbrugerne.

KFI har en robust ejendomsportefølje med lange lejekontrakter og overvejende solide lejere. Dertil vurderes vores associerede virksomheder ikke at udgøre en øget risiko for KFI.

Alt i alt forventer vi også et tilfredsstillende resultat for 2023, som dog vil påvirkes negativt af et potentielt fortsat højere renteniveau.

Der skal lyde en stor tak til købmændene og kæderne i den selvstændige købmands sektor samt til vores samarbejdspartnere og medarbejdere for en god fælles indsats i 2022.

God læselyst!

Bo Rygaard
Bestyrelsesformand

Terje Laurberg Lyngø List
Adm. direktør/CEO

Koncernen: Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	497	477	469	472	447
Resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme	254	244	230	206	193
Resultat af primær drift efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme	374	469	295	240	246
Finansielle poster	-39	18	23	34	-16
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	99	107	36	3	-64
Resultat før skat	433	594	355	278	165
Årets resultat	426	490	294	215	118
Balance					
Balancesum	7.305	7.115	6.666	6.679	6.506
Egenkapital	4.030	3.768	3.434	3.288	3.186
Uddelinger, inklusive tilbageførsler	190	165	146	115	59
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	272	335	300	144	414
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-149	-76	13	-227	-1.019
Heraf investering i materielle anlægsaktiver	-286	-219	-72	-403	-812
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-221	-162	-332	60	628
Årets pengestrøm/forskydning i likvider	-98	98	-19	-23	23
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	75,3	98,3	63,0	50,9	54,9
Afkastningsgrad	5,1	6,6	4,4	3,6	3,8
Soliditetsgrad	55,2	53,0	51,5	49,2	49,0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	39	40	42	42	40

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 i tal

Rekordomsætning og tilfredsstillende resultat

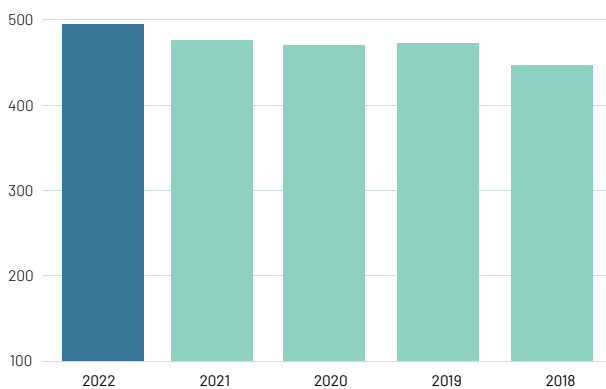
Nettoomsætningen udgjorde i 2022 497 mio. kr. (477). Lejeindtægterne fra ejendommene steg i 2022 til 401 mio. kr. (390), primært som følge af regulering af leje, anskaffelse af nye ejendomme, effekt af afsluttede ejendomsprojekter og reducere af tomgang. Stigningen er sket på trods af årets og helårseffekten af tidligere års frasalg af ikke strategisk vigtige ejendomme.

Ultimo 2022 udgjorde antallet af ejendomme 138. I 2022 blev der investeret 246 mio. kr. i ejendommene og herunder købt tre nye ejendomme, syv ejendomme og en ejerlejlighed til en samlet bogført værdi på 116 mio. kr. blev frasolgt. Salgene er udtryk for et bevidst valg om at afhænde ejendomme, der ikke længere anses som strategisk vigtige for KFI's fremtidige udvikling.

I 2022 solgte KFI et udviklingsprojekt til en bogført værdi på 60 mio. kr. med en regnskabsmæssig avance på 21 mio. kr. Derudover blev der videreudviklet på projekterne på Vigerslev Allé i Valby og i Nivå Bymidte. Ud over disse projekter har KFI identificeret en række udviklingsejendomme, der anses som værende strategisk vigtige. I 2023 forventer KFI at realisere konkrete byggeplaner for flere af disse, ligesom fremdriften i udviklingen af øvrige udviklingsejendomme forventes øget.

Indtægter fra leasing steg til i 2022 at udgøre 86 mio. kr. (78). Det skete som følge af årets og helårseffekten af tidligere års nye leasingaftaler, i form af tilgang af nye kunder og i kraft af en udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder.

Nettoomsætning (mio. kr.)



Omkostninger

De eksterne omkostninger, som vedrører drift af ejendomme samt administrationsudgifter, steg i 2022 til 133 mio. kr. (122).

Stigningen i de eksterne omkostninger og andre driftsomkostninger er primært et resultat af, at der er gennemført flere vedligeholdelsesarbejder på ejendommene i 2022 samt et resultat af øgede omkostninger til konsulenter og IT som følge af outsourcing af IT-funktionen og endelig, at 2021 var ekstraordinært positivt påvirket af nedjustering af hensættelser til tab på udlån, garantier og kautioner til købmænd med 6 mio. kr.

Årets bruttoresultatet udgjorde 364 mio. kr. (355).

Personaleomkostningerne udgjorde 44 mio. kr. (43).

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig i 2022 til 66 mio. kr. (68).

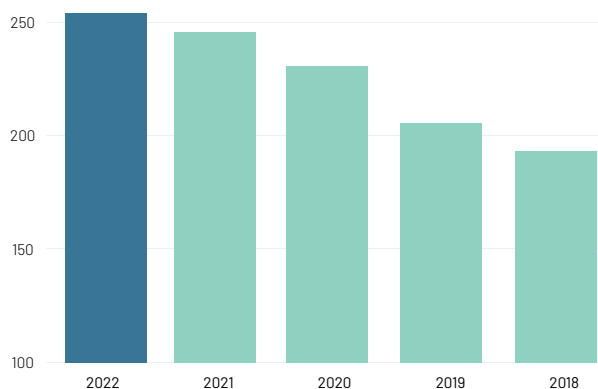
Dagsværdireguleringer

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udviste i 2022 en positiv regulering på 120 mio. kr. (225), heraf 96 mio. kr. (175) i dagsværdiregulering og 24 mio. kr. (50) i avance fra salg af investeringsejendomme. Værdireguleringen er primært et resultat af stigende driftsresultater i ejendommene, da afkastniveauer i al væsentlighed er uændret i forhold til tidligere år. Det skal bemærkes, at den betydelige, positive resultatpåvirkning fra dagsværdireguleringen i 2021 i høj grad skyldtes en markant fremgang i udviklingsprojekter på ejendomme dette år.

Resultat af primær drift

Resultatet af den primære drift, før dagsværdiregulering af investeringsejendomme, udviste i 2022 et overskud på 254 mio. kr. (244), mens resultatet af den primære drift inklusive dagsværdiregulering af investeringsejendomme udviste et overskud på 374 mio. kr. (469).

Resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme (mio. kr.)



Associerede virksomheder

Resultatet af associerede virksomheder udgjorde i 2022 et overskud på 99 mio. kr. (107). Trods et fald på 8 mio. kr. overstiger resultatet af associerede virksomheder forventningen ved årets start, hvilket i høj grad kan henføres til resultatforbedring i Dagrofa-koncernen. Andelen af resultatet i Dagrofa-koncernen, inklusive afskrivning på goodwill, udgjorde 44 mio. kr. (31), svarende til en forbedring på 13 mio. kr.

Andel af resultat i K/S Danske Immobillien udgjorde 40 mio. kr. (63), svarende til et fald på 23 mio. kr., der primært kan henføres til størrelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme. Resultatet er dette til trods større end forventningen ved årets begyndelse og skyldes en særdeles tilfredsstillende udlejning. Sammen med en gennemsnitlig afkastrente på 4,80% (4,65) har dette resulteret i en positiv dagsværdiregulering af ejendommene i 2022, hvoraf fondens andel udgør 22 mio. kr. (46). I tillæg hertil har selskabet afdækket sine realkreditlån i en årrække med tre renteswap, der ultimo 2022 udviser en positiv dagsværdi på 58 mio. kr. (-6). Årets regulering på 64 mio. kr., hvoraf fondens andel udgør 22 mio. kr., er indregnet direkte på selskabets egenkapital.

Andel af resultat i Pisiffik A/S udgjorde 15 mio. kr. (16), svarende til et fald på 1 mio. kr. Selskabets resultat for 2022 er i overensstemmelse med sidste års forventning og udviser 38 mio. kr. (40).

Finansielle indtægter og udgifter

De netto finansielle poster faldt i 2022 til -39 mio. kr. (18). Faldet kan henføres til udviklingen på værdipapirer og renter på prioritetsgæld til realkreditinstitutter.

Værdipapirerne udviste i 2022 et negativt nettoafkast, inklusive urealiserede kursreguleringer, på -36 mio. kr. (25), svarende til et afkast på -10,1% (7,5%). Hertil er en private equity ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, dagsværdireguleret med en nedskrivning på 3 mio. kr.

Finansielle omkostninger til realkreditinstitutter udviste i 2022 12 mio. kr. (4), hvilket skyldes stigningen i rentemarkedet.

Resultat

Resultatet før skat blev i 2022 433 mio. kr. (594), og årets resultat blev 426 mio. kr. (490).

Resultatet anses for at være særdeles tilfredsstillende og overstiger forventningerne ved årets begyndelse. Således blev resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme 254 mio. kr. mod en forventning ved årets begyndelse i niveauet 210-240 mio. kr. Resultat før skat blev i 2022 433 mio. kr. mod en forventning ved årets begyndelse i niveauet 300-400 mio. kr. Årsagen kan primært henføres til forbedring af den primære drift, betydelig positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt resultater i de associerede virksomheder, der alle oversteg forventningen ved årets start.

Uddelingsramme

Fondens uddelinger i 2022 udviser 228 mio. kr. (196) før tilbageførsler i året på -38 mio. kr. (-31) og netto 190 mio. kr. (165). Det svarer til en stigning på 32 mio. kr. eller 16%. Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 240 mio. kr., som for det kommende år udgør 350 mio. kr.

Kapitalberedskab

KFI er fortsat velkonsolideret med en egenkapital på 4.030 mio. kr. (3.768), svarende til en soliditetsgrad på 55% (53%).

Det finansielle beredskab ultimo 2022 består af uudnyttede kreditfaciliteter på 199 mio. kr. I tillæg til dette likviditetsberedskab ejer fonden noterede og let omsættelige, likvide værdipapirer med en merværdi i forhold til sikkerhedsstillelserne ultimo 2022 på 149 mio. kr. Derudover er der et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 39% (41%) af de regnskabsmæssige værdier (dagsværdi). Kapitalberedskabet er dermed fortsat betryggende og tilstrækkeligt til at opfylde de langsigtede mål og planlagte aktiviteter.

Forventninger til 2023

Forventningen til 2023 er et resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme i niveauet 200-230 mio. kr.

Dette skyldes primært en forventet stigning i omkostninger til vedligehold af ejendomme i 2023 i overensstemmelse med strategien, herunder bæredygtighedstiltag. I tillæg hertil forventes prisstigninger som følge af den høje inflation.

Resultat af associerede virksomheder forventes at være positivt men på et lavere niveau end i 2022. Primært på grund af, at der i resultatforventningen ses bort fra dagsværdiregulering af investeringsejendomme i K/S Danske Immobillien, der er behæftet med usikkerhed.

Som følge af krigen i Ukraine, geopolitiske spændinger, udsving i energipriser, høj inflation og stigende renter er resultatforventningen hos såvel KFI som hos de associerede virksomheder behæftet med en betydelig usikkerhed. Ovenstående forhold forventes i høj grad også at diktere udviklingen på de finansielle markeder og påvirker dermed værdipapirerne og ikke mindst rentekomkostninger på prioritetsgæld til realkreditinstitutter, hvor der forventes en stigning i omkostning i niveauet 50-60 mio. kr.

Det er ledelsens forventning, at KFI også i 2023 vil levere et solidt, økonomisk resultat før skat eksklusive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i niveauet 200-250 mio. kr.

Strategi

Strategien "Vi holder kursen" lanceret

2022 var det første år med vores nye, treårige strategi "Vi holder kursen". Ved årets udgang kunne vi konstatere, at implementeringen af strategien er i god fremdrift, og at vi har leveret på alle strategiens væsentligste områder. Udover glæden over et stærkt finansielt resultat og stigningen i vores uddelinger til forretningsstyrkende formål, er vi særligt tilfredse med, at vores strategiske fremskridt har kunne gennemføres i et år med vanskelige markedsbetingelser for både os, vores lejere og vores associerede virksomheder.

Det er samtidig væsentligt at fremhæve, at vi i året har fået konkretiseret en bæredygtighedsstrategi, som linker naturligt og effektivt op til vores hovedstrategi. Vi ansatte i 2022 en bæredygtighedschef, der sammen med den øvrige organisation og eksterne samarbejdspartnere har sat gang i et omfangsrigt arbejde med at definere indsatsområder og kortlægge potentialer for et mere klimavenligt og bæredygtigt KFI. Resultatet er, at vi allerede for 2022 kan offentliggøre vores første klimaregnskab og bæredygtighedsrapport.

Strategiens hovedsigte er fortsat på både kort og længere sigt at være i stand til at tilbyde købmændene attraktive leje- og finansieringsvilkår og samtidigt uddele flest mulige midler til effektfulde, fremtidssikrede aktiviteter i den selvstændige købmandssektor. Fastholdelsen af den høje uddelingsevne skal ske via en fortsat udvikling af de eksisterende indtjeningsområder, herunder opretholdelse af en stor og robust ejendomsportefølje.

Overordnet er strategien opdelt i en forretningsstrategi og en uddelingsstrategi, der begge er baseret på ønsket om et stadigt mere bæredygtigt KFI, som beskrevet i Bæredygtighedsrapporten 2022: www.kfi.dk/baeredygtighedsrapport2022

Forretningsstrategi

Forretningsstrategien fokuserer på optimering af fondens operative drift, optimering af ejendomsporteføljen, øget leasing og udlån, sikring af den fortsatte, positive resultatudvikling hos associerede virksomheder samt på kapitalforvaltning og investering af selskabets frie midler. De operative forretningsområder er og vil fortsat være:

- Udlejning og udvikling af egne ejendomme
- Leasing af inventar og driftsmidler til købmandsbutikker
- Udlån til købmænd
- Tilbud om at stille kautioner og garantier for købmænd

Forretningsstrategiens hjørnesteen er den fortsatte udvikling af fondens ejendomsportefølje, dens langsigtede værdi og afkast. I 2022 fortsatte vi arbejdet med at frasælge ejendomme, hvor KFI ikke ser sig selv som langsigtet ejer. Ved årets udgang havde KFI kun et mindre antal ejendomme til salg. Disse forventes solgt i løbet af 2023/24. Samtidig er det strategisk vigtigt for KFI at foretage opkøb af yderligere ejendomme, som også på lang sigt kan sikre fondens uddelingsevne. Fokus på nye ejendomme ligger i segmentet for butiksejendomme, der enten alle-

rede indeholder eller på sigt kan indeholde en selvstændig købmænd. I 2022 opkøbte KFI ejendomme for i alt 97 mio. kr.

KFI ejer en række ejendomme, som har et væsentligt, uudnyttet udviklings- og værdipotential. I løbet af 2022 har vi fortsat realiseringen af værdipotential, der anses som betydeligt.

Det er et naturligt, strategisk forretningsmål for KFI at øge antallet af kunder blandt de selvstændige købmænd samt at øge forretningsomfanget med disse. I 2022 er der sket en markant stigning i antallet af købmænd, der er kunder hos KFI, ligesom forretningsomfanget er øget.

De associerede virksomheder udvikles aktivt via repræsentation i selskabernes bestyrelser og/eller via aktiv deltagelse i ejermøder. Udviklingen i de associerede virksomheder er samlet set positiv, ikke mindst hos Dagrofa-koncernen.

Opgaven med at optimere afkastet på fondens værdipapirbeholdning er udlagt til eksterne kapitalforvaltere, der på baggrund af veldefinerede mandater, fastlagt af bestyrelsen, har til mål at skabe de bedst mulige resultater og samtidig en høj grad af fleksibilitet i forhold til at kunne realisere papirerne. I mandaterne lægges der vægt på ESG i forvalternes valg af investeringspapirer. Strategien omkring værdipapirforvaltning har været uændret i 2022.

Uddelingsstrategi

Uddelingsstrategien sætter rammerne for, hvordan uddelingsmidlerne skal anvendes i henhold til fondens fundats. Uddelingsstrategiens fo-

kus er rettet mod udvikling af butikker, ejet af selvstændige købmænd, herunder at understøtte deres vedvarende konkurrenceevne.

KFI's uddelingsmidler anvendes indenfor aktuelle og målrettede hovedtemaer, der i særlig grad afspejler både den enkelte købmænds- og den selvstændige købmænds sektors kort- og langsigtede behov.

KFI har udviklet en række politikker, arbejdsgange og processer for, hvordan uddelingsområdet skal forvaltes og administreres. Et vigtigt element i dette arbejde er, at KFI er en proaktiv partner for ansøgerne og støtter idé-genereringen i forhold til, hvilke uddelinger, der anses som de vigtigste i forhold til de selvstændige købmænds langsigtede position og succes. Der er i den nye strategi øget fokus på uddelinger til "helhedsløsninger", hvor hjælp til implementeringen af uddelingsformålet indgår som et fast element i uddelingen. Uddelingsstrategien vil i fremtiden have øget fokus på at fremme bæredygtige løsninger, da KFI vurderer, at bæredygtighed vil være et grundvilkår for fastholdelsen af en god forretning hos såvel KFI som hos de selvstændige købmænd. Et vigtigt element i dette fokus vil være en måling af vore indsatser.

Organisation

Det er et strategisk mål for KFI at udøve en effektiv drift og besidde de medarbejderkompetencer, der sikrer optimale, forretnings- og uddelingsmæssige resultater. Ved udgangen af 2022 havde KFI en velfungerende og højt præsterende organisation, som i strategiperioden vil suppleres med yderligere ressourcer indenfor projektstyring og købmændsfinansiering.

Uddelinger

Historisk høje uddelinger i 2022

Med et samlet beløb på 228 mio. kr. før tilbageførsler på 38 mio. kr. var uddelingerne i 2022 historisk høje.

Beløbet var fordelt på 1.255 enkeltuddelinger, som ligeledes var et historisk højt antal. De seneste fem år har KFI uddelt 772 mio. kr. til de selvstændige købmænd før tilbageførsler på 97 mio. kr. i samme periode.

2022 var især kendetegnet ved store uddelinger i forbindelse med reduktion af energiforbrug, støtte til købmænd, der var truet på eksistensen på grund af de høje energipriser samt uddelinger til købmænd, der ansætter elever, den såkaldte elevpræmie.

Købmændenes kendskab til KFI som uddelende fond er stærkt stigende. Den tætte dialog med både købmænd og andre ansøgere stimulerer samtidig antallet af kvalificerede ansøgninger og kendskabet til de konkrete uddelingsområder. I sommeren 2022 relancerede vi onlineuniverset for uddelinger, hvilket gør det endnu lettere og mere overskueligt at gennemføre ansøgningsprocessen via hjemmesiden. Samtidig arbejder KFI målrettet med effektmåling. Alt sammen indsats, der skal sikre, at KFI lever op til sit formål om at fremme de selvstændige købmænds interesser.

rer samtidig antallet af kvalificerede ansøgninger og kendskabet til de konkrete uddelingsområder. I sommeren 2022 relancerede vi onlineuniverset for uddelinger, hvilket gør det endnu lettere og mere overskueligt at gennemføre ansøgningsprocessen via hjemmesiden. Samtidig arbejder KFI målrettet med effektmåling. Alt sammen indsats, der skal sikre, at KFI lever op til sit formål om at fremme de selvstændige købmænds interesser.

Uddelingsområder

KFI's uddelinger er alle målrettet formål og aktiviteter, der understøtter overholdelsen af fondens formål om at styrke den selvstændige købmænds position og konkurrenceevne og samtidig sikre fondens langsigtede eksistens.

De seneste fem års udvikling i uddelingerne i henhold til fondens formål og anvendelse af overskud, defineret i vedtægterne

Mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Støtte til erhvervsudvikling og andre forretningsmæssige og sociale tiltag til fremme af den frie købmænds interesser i Danmark	49	30	58	23	11
Støtte til uddannelse og og dygtiggørelse af købmænd	51	19	6	6	7
Støtte til institutioner, virksomheder, foreninger og personer, der direkte eller indirekte arbejder til fordel for den frie danske købmænd og dennes interesser	90	116	82	86	41
Uddelinger opgjort i forhold til regnskab	190	165	146	115	59
Heraf modregnet tilbageførsler	-38	-31	-20	-3	-5
Bevilgede uddelinger (brutto)	228	196	166	118	64
Antal ansøgninger	1.394	-	-	-	-
Antal uddelinger	1.255	1.088	1.145	381	137
Godkendelse%*	90%	-	-	-	-

*Godkendelse % er renset for tekniske afslag. Historisk har det ikke været muligt at frasortere disse. Tekniske afslag omfatter ansøgninger, der er fejlbehæftede. For eksempel kan ansøgningen være søgt i en forkert pulje, eller købmanden kan have søgt en uddeling, der allerede er blevet bevilget.

Hovedtemaer

Med baggrund i de overordnede støtteområder arbejder KFI operationelt med hovedtemaer for uddelingerne. Ved starten af 2022 bestod hovedtemaerne af nedenstående:

Uddelinger fordelt på hovedtemaer

Mio. kr.	2022
Købmanden og hans butik	124
Den digitale købmand	34
Købmandsudvikling og motivation	56
Konceptudvikling og markedsføring	0
Samfundsansvar og bæredygtighed	14
Bevilgede uddelinger (brutto) ialt	228

Købmanden og hans butik

Under hovedtemaerne har KFI udviklet en række uddelingspuljer. Hovedtemaet "Købmanden og hans butik" dækker for eksempel over puljer med titler som: "Udvikling af butikken", "Energitilskud", "Grønne investeringer", "Energigennemgang", "Ydre rammer", "Bygherrerådgivning og "skadedyr".

"Energitilskud" til købmænd, der var truet på eksistensen på grund af stigende omkostninger til energi, var en af de mest søgte puljer under dette hovedtema i 2022. 116 købmænd søgte uddeling fra puljen, hvoraf der blev bevilget uddelinger på i alt 31 mio. kr.

Under hovedtemaet "Købmanden og hans butik" blev der i 2022 bevilget 287 uddelinger og 37 mio. kr. til bæredygtige investeringer i blandt andet solcelleanlæg, energistyring, varmegenvinding, LED-belysning og e-ladestandere.

Mange købmænd har øget deres fokus på at nedbringe forbruget af energi, vand og varme, hvilket samtidig er godt for klimaet. KFI har skubbet på udviklingen i form af uddelinger, der øger incitamentet til at tænke i mere bæredygtige energiløsninger. Området forventes derfor fortsat at vokse i 2023.

Købmandsudvikling og motivation

Et andet stort hovedtema i 2022 var "Købmandsudvikling og motivation". Her udgjorde "Elevpræmie" puljen den største enkeltstående pulje, hvor der blev bevilget uddelinger på samlet 41 mio. kr., i forbindelse med ansættelsen af 417 butikselever. Uddelingen støtter op om et øget fokus på "fremtidens købmænd", herunder at sikre flere uddannede medarbejdere i branchen og dermed øge potentialet for flere dygtige købmænd i fremtiden.

Samfundsansvar og bæredygtighed

Købmandens position som omdrejningspunkt i lokalsamfundet er af stor betydning for dennes konkurrenceevne og fremtidige eksistens og således for KFI. Under hovedtemaet "Samfundsansvar og bæredygtighed" støttede KFI de selvstændige købmænds mulighed for at gøre en forskel lokalt via uddelinger fra puljerne "Lokale Sponsorater" og "Den Lokale Købmandspulje". I 2022 reserverede KFI en pulje på 6 mio. kr. til "Julehjælp". Her kunne købmændene søge op til 25.000 kr. til, i samar-

bejde med lokale foreninger og velgørende organisationer, at gøre en forskel for trængte familier og borgere, der var ramt af inflationen og de høje energipriser. Der blev bevilget uddelinger til 249 købmænd på i alt 5,7 mio. kr. Uddelingen skabte stor sympati i lokalsamfundene og styrkede købmandens fremtidige position.

Uddelingspolitik og organisation

Bestyrelsen er ansvarlig for KFI's uddelingspolitik, godkender alle uddelinger og modtager løbende rapportering om disse. Den daglige forvaltning af uddelingspolitikken er uddelegeret til direktionen, mens den daglige administration af enkeltuddelinger, rettet direkte mod købmændene, varetages af afdelingen for finansiering og udlån til købmændene. Administrationen af uddelinger, rettet bredt mod den selvstændige købmænds sektor, varetages af uddelingschefen i samarbejde med en Uddelingskomité.

KFI har defineret minimumsindholdet i ansøgninger om uddelinger. De fremgår på hjemmesiden kfi.dk/uddelinger, hvor ansøgerne også oplyses om ansøgningsprocessen og de kriterier, KFI lægger vægt på ved vurderingen af en ansøgning.

Der henvises til KFI's uddelingspolitik, som er tilgængelig via www.kfi.dk/politikker

Alle uddelinger rapporteres årligt til Erhvervsstyrelsen ved i ndsendelse af den bestyrelsesgodkendte legatarfortegnelse sammen med årsrapporten.

Fremtiden

Formålet med KFI's uddelinger er at skabe den størst mulige, positive effekt for de selvstændige købmænd og sektoren som helhed med fokus på bæredygtighed.

Bæredygtighed og uddelingstemaer

Bæredygtighed i forretningen vurderes af KFI at være en fremtidig grundforudsætning for at kunne opretholde en succesfuld forretning. KFI arbejder derfor aktivt på at udvikle uddelingspuljer, der understøtter den bæredygtige udvikling blandt de selvstændige købmænd. Bæredygtighed er derfor også integreret i alle fem hovedtemaer for uddelingerne, som i 2023 vil være:

- Købmanden og butikken
- Den digitale købmand
- Købmandsudvikling og motivation
- Konceptudvikling og markedsføring
- Købmanden og lokalsamfundet

Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 240 mio. kr., som for det kommende regnskabsår udgør 350 mio. kr.

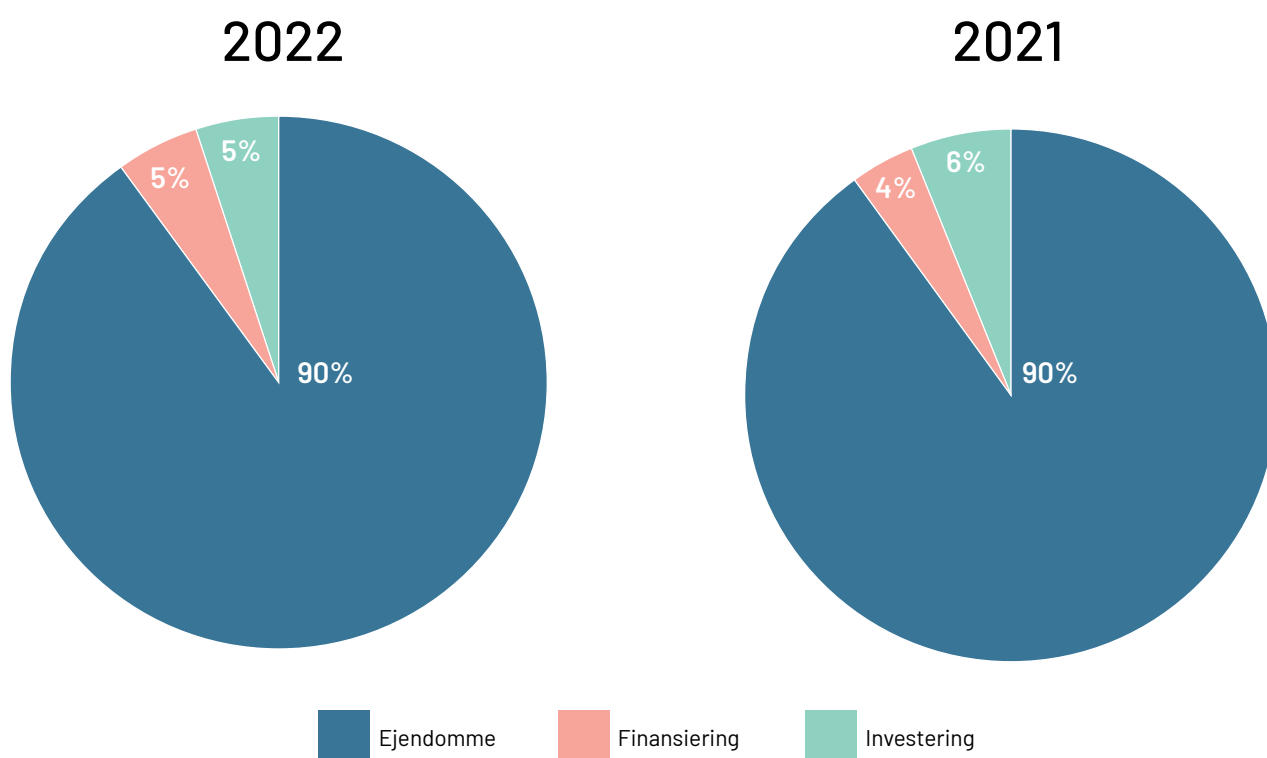
Læs mere på www.kfi.dk/uddelinger

Forretningsområder

KFI har tre forretningsområder:

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

Fordeling af aktiver på forretningsområder



Ejendomme

Fokus på fremdrift i udviklingsprojekter, købmandsbutikker og bæredygtighed

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

KFI's forretningsstrategi bygger på en kontinuerlig optimering af ejendomsporteføljen. KFI har i 2022 sikret en markant fremdrift i udnyttelsen af værdipotentialet i fondens udviklingsejendomme. I tillæg hertil har KFI investeret i nye ejendomme samt byggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksljemål. KFI har desuden frasolgt ejendomme, der ikke anses at have strategisk betydning og fastholdt tomgangen på et lavt niveau.

Indtægterne fra udlejning udviste i 2022 401 mio. kr. (390), og udgør 81% (82%) af den samlede omsætning. Det direkte afkast på ejendomsporteføljen blev 5,1% (5,3%). Medregnes dagsværdiregulering af investeringsejendomme var afkastet 7,9% (9,6%). I 2021 var afkastet ekstraordinært positivt påvirket af værdireguleringer, afledt af ejendomsudviklingsprojekter og salg heraf. Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med EjendomDanmarks anbefalinger. Afkastet på ejendomsporteføljen er beregnet under hensyntagen til potentielle lejeindtægter på tomme arealer. Målet er et direkte afkast på ejendomsporteføljen, som er markedskonformt.

Udviklingsejendomme

KFI har identificeret en række ejendomme som udviklingsejendomme, der kan udvikles ved istandsættelse, nedrivning og nybyggeri og/eller udnyttelse af eksisterende byggeretter.

KFI fortsætter arbejdet med fremtidsplanerne for denne del af ejendomsporteføljen. I 2023 forventer KFI at fastlægge konkrete byggeplaner for flere af disse udviklingsejendomme, ligesom fremdriften på udviklingsejendomme forventes øget. Det gælder for eksempel Vigerslev Allé i Valby, Dildhaven i Herlev, Nivå Bymidte, Brøndby Strand Centrum, Turpinssvinget i Brøndby og Blangslevvej i Næstved.

Der ligger over de kommende år yderligere væsentligt, uudnyttet værdipotential i udviklingsejendommene, uanset om disse udvikles af KFI eller sælges til tredjemand.

Investeringer i ejendomme

Formålet med investeringerne i ejendommene er at skabe attraktive rammer for de selvstændige købmænd samt at sikre fondens langsigtede indtjeningsevne.

I 2022 investerede KFI i alt 246 mio. kr. i ejendomme. Heraf 97 mio. kr. i nyanskaffelser og 149 mio. kr. i nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksljemål. Nyanskaffelserne bestod af tre ejerlejligheder beliggende på Rantzausgade i København N, og to kerneejendomme beliggende på henholdsvis Søndergårdsvej i Struer og Frederiksberg Allé, hvoraf de to sidstnævnte ejendomme indeholder selvstændige købmænd. Investeringer i form af nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksljemål bestod primært i realisering af udviklingsprojekterne på Vigerslev Allé i Valby og Nivå Bymidte.

KFI køber og udvikler fortsat nye dagligvarebutikker. Fokus er på velbeliggende butikker, der kan øge den selvstændige købmænds sektors andel af dansk dagligvarehandel. KFI arbejder tæt sammen med købmænd, kæder og ejendomsudviklere om nye lokationer.

Mio. kr.	2022	2021
Investering i ejendomme	246	191
- Køb af ejendomme	97	110
- Nybyggeri, udvidelse, modernisering	149	81
Salg af ejendomme, bogført værdi	116	84
Indtægter udlejning	401	390

I 2023 forventes der yderligere anskaffelser af nye ejendomme og fortsatte investeringer i den eksisterende portefølje samt nybyggeri med særligt fokus på bæredygtighed.

Salg af ejendomme

I 2022 er der frasolgt én ejerlejlighed og 6 ejendomme kategoriseret som afviklingsejendomme. Disse salg svarer til en samlet afgang i bogført værdi på 56 mio. kr. med en regnskabsmæssig avance på 3 mio. kr. Ved udgangen af 2022 er 8 ejendomme kategoriseret som afviklings-ejendomme. Den bogførte værdi af disse udgør ca. 74 mio. kr., svarende til ca. 1% af den bogførte værdi af den samlede ejendomsportefølje i KFI.

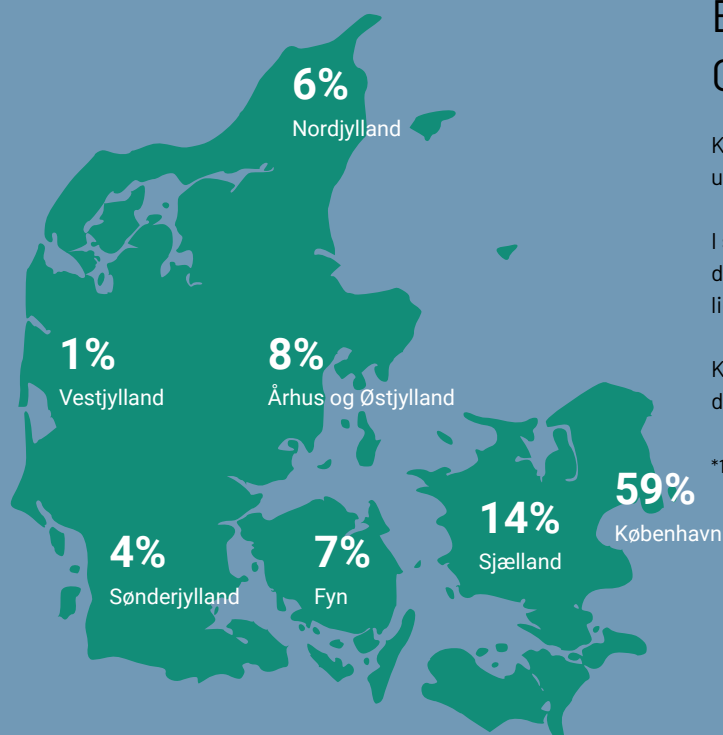
I 2022 solgte KFI endvidere en ejendom kategoriseret som udviklingsprojekt til en bogført værdi på 60 mio. kr. og med en regnskabsmæssig avance på 21 mio. kr. som følge af tilvirkning af lokalplan.

Reduktion i tomgang

Et andet fokusområde har været at fastholde en lav tomgang. Eksklusive udviklingsejendomme udgør tomgangen ultimo 2022 ca. 7.000 m² (9.000). Det svarer til en tomgangsprocent opgjort efter lejepotentiale på 4,8% (4,8) og efter areal på ca. 2% (2). Ejendomsporteføljen er på i alt 391.500 m² (412.500).

Administration og vedligehold

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



Ejendomme: Geografisk spredning efter værdi

KFI ejer og administrerer 162* ejendomme med 391.500 m² udlejningsareal og ca. 1.100 lejemål.

I størstedelen af ejendommene er der et lejemål med en dagligvareforretning, og KFI er i alt udlejer til ca. 150 dagligvarebutikker, heraf godt 100 til selvstændige købmænd.

KFI er den største uafhængige udlejer til dansk dagligvarehandel.

*138 egne ejendomme og 24 fremlejemål

Finansieringsaktiviteter

Vækst i omsætning fra leasing på baggrund af stor investeringslyst i energibesparende tiltag hos de selvstændige købmænd

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

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

Resultater af finansieringsaktiviteter 2022

Den samlede omsætning i forretningsområdet "Finansiering" voksede med 10% i forhold til året før og udgjorde 92 mio. kr. (84). Der er således tale om en positiv udvikling i forretningsområdet, der udgør 18% af den samlede omsætning. 28 købmænd blev i 2022 nye kunder hos KFI, der samtidig ydede 18 nye finansieringer af købmænd og gennemførte 11 moderniseringer af butikker.

Væksten i forretningsområdet kan henføres til indtægter fra leasing, som steg til 86 mio. kr. (78). Leasing er således den største aktivitet under "Finansiering". Leasingaktivitetens bogførte værdi udviste ved udgangen af 2022 179 mio. kr. (191).

Udlån til købmænd udgjorde efter tab og hensættelser en samlet regnskabsmæssig værdi på 111 mio. kr. (82) og kautioner udgjorde 83 mio. kr. (73). Indtægterne fra kautioner og udlånsvirksomhed beløb sig i 2022 til 6 mio. kr. (5).

KFI forventer, at finansieringsaktiviteterne vil stige yderligere i 2023 som følge af øgede investeringer i energi- og ressourceoptimerende aktiver i de selvstændige købmænds butikker.

Kundefokus

KFI har en særlig indsigt i den enkelte købmænds muligheder, marked og risici. Denne viden bruger KFI til at skræddersy konkurrencedygtige, finansielle ydelser til købmændene. Målet er at udvide porteføljen og øge KFI's markedsandel for finansieringsydelser. KFI's størrelse og finansielle styrke gør det muligt at opnå attraktive priser på finansielle ydelser til gavn for fondens kunder.

Investering

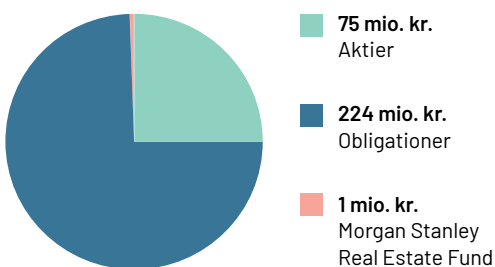
Historisk vanskeligt investeringsår

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

De forvaltede depoter kan belånes. Det giver KFI mulighed for at skaffe lavtforrentet likviditet, som kan bruges kortsigtet, for eksempel ved køb af ejendomme.

Ved årets udgang havde KFI værdipapirer til en bogført værdi på 300 mio. kr. (339). Aktier udgjorde 24% (30) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 75% (69). Investeringen i en Private Equity ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, tegnede sig for 1% (1) af porteføljen. Investeringen i denne fond er under afvikling. 99% (99) af porteføljen var nomineret i DKK.

Fordeling på aktivklasser pr. 31. december 2022

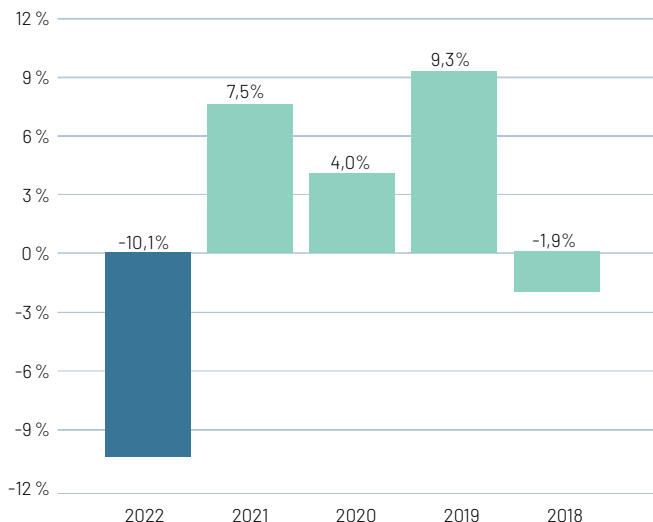


Afkast i 2022

Året udviklede sig på mange måder anderledes og mere dramatisk, end de fleste havde regnet med. En skrøbelig verdensøkonomi og krigen i Ukraine sendte finansmarkederne ned. Alle aktivklasser havde negative afkast på samme tid. Det resulterede i det værste "breddeafkast" de seneste 40 år.

For KFI betød det et negativt nettoafkast, inklusive urealiserede kursreguleringer, på -36 mio. kr. (25). Det svarer til et afkast på -10,1% (7,5). En investering i en Private Equity fond, administreret af Morgan Stanley, blev i tillæg hertil nedskrevet med 3 mio. kr. Det skete som konsekvens af en betydelig usikkerhed om fondens realisationsværdi.

Afkast værdipapirer



Geopolitisk risiko, recessions risiko, høj inflation og stigende renter tilsiger at der i 2023 også må forventes usikkerhed på finansmarkederne. Mange dårligdomme er dog priset ind i markedet ved årets start. Inflation, mulighed for recession, energikrise i Europa i vinter mv.

En positiv ting set fremadrettet for porteføljerne er, at det ved indgangen til 2023 er blevet muligt at opnå positive renter uden at tage unødigt stor risiko. Dette har ikke været muligt de sidste 14 år. Samlet set forventes en forbedring i afkastet på porteføljerne i det kommende år.

Investeringsstrategi

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

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

KFI samarbejder udelukkende med forvaltere, der har fokus på bæredygtige investeringer og har tilsluttet sig FN's principper for ansvarlige investeringer (UN Principles for Responsible Investments UN PRI). På baggrund af disse principper skal forvalterne indarbejde og dokumentere, at ESG-faktorer (miljø, social bæredygtighed og corporate governance) bruges aktivt i investeringsanalyser og -beslutninger. Forvalterne skal desuden løbende tilpasse sig ny handlingsplan og løbende regulering fra EU-kommissionen samt rapportere om dette, herunder rapportere i forhold til EU-klassificeringssystem – EU taksonomi. KFI sikrer således, at ESG spiller en vigtig rolle i investeringsbeslutningerne.

Associerede virksomheder

Positiv udvikling i driftsindtjeningen hos de associerede virksomheder

KFI har betydelige kapitalandele i de associerede virksomheder Mahia 17 ApS (Dagrofa-koncernen 42,5%), Pisiffik A/S (39,3%) og K/S Danske Immobilen (35%), som alle indregnes med KFI's forholdsmæssige andel af selskabernes indre værdi.

Dagrofa-koncernen

Dagrofa-koncernen er Danmarks største grossist for selvstændige købmænd og samtidig en af landets største dagligvarekoncerner. Dagrofa-koncernen står blandt andet bag kæderne MENY, SPAR, Min Købmand og Let-Køb og er desuden grossist for Løvbjerg, ABC Lavpris med flere. Butikkerne bliver serviceret af Dagrofa's salgs- og logistikforretning. Dagrofa-koncernen driver derudover Dagrofa Foodservice, der blandt andet servicerer kantiner, hoteller og restauranter og driver et antal Cash & Carry-butikker.

Med udgangspunkt i en treårig koncernstrategi arbejdede Dagrofa-koncernen i perioden 2019-2021 på at give sine kæder en stærkere position i markedet samt på at effektivisere forretningen. Overskriften for strategien var "Stærkere Sammen" og fokuserede på at samle og udnytte synergier og kompetencer på tværs af koncernens tre forretningsben, detail, foodservice og grossist. Det samlede mål om et overskudsgivende Dagrofa blev en realitet i slutningen af 2021 efter flere års intensivt arbejde på tværs af koncernen.

Fra januar 2022 blev "Stærkere Sammen" fulgt op af en ny treårig strategi med navnet "Fremgang Sammen". Den nye, mere offensive og kundeorienterede strategi skal sikre et rentabelt og markedsrelevant Dagrofa. Strategien går blandt andet ud på at give den bedste digitale madoplevelse, forstærke butiksnettet, vinde udvalgte kategoripositioner og differentiere kundeoplevelsen.

Koncernens omsætning for 2022 udviste 18,8 mia. kr. (17,9). Resultatet for 2022, det første år under den nye treårige strategiplan, overstiger forventningen ved årets begyndelse og udviser et overskud på 111 mio. kr. (81), hvilket er særdeles tilfredsstillende i et marked med høj inflation, udsving i energipriserne og lav forbrugertillid.

Resultatudviklingen er i overensstemmelse med strategien, og selskabet budgetterer med et resultat på samme niveau som 2022. Der forventes derfor også et positivt resultat i 2023.

Pisiffik A/S

Detailhandelskæden Pisiffik A/S driver 54 butikker på den grønlandske vestkyst, fordelt på de seks største byer, og driver derudover webshop,

catering, grossistvirksomhed og Cash & Carry butikker. Pisiffik A/S omsatte i 2022 for 1.376 mio. kr. indenfor selskabets syv koncepter, der dækker food, non-food og engros.

Resultatet for 2022 er i overensstemmelse med sidste års forventning og udviser 38 mio. kr. (40). Med forventning om vækst i den grønlandske økonomi i 2023, vurderes det, at Pisiffik A/S står stærkt på det grønlandske marked med selskabets koncepter. Der forventes stort fokus på discount fra kundernes side, som følge af fortsatte prisstigninger fra leverandørerne, drevet af stigende produktionsomkostninger, energipriser, logistikomkostninger samt manglende arbejdsudbud.

På den baggrund forventes der et resultat i 2023 på niveau med 2022.

K/S Danske Immobilen

K/S Danske Immobilen ejer og udlejer 3.232 lejligheder i Nordtyskland og leverede igen et solidt, positivt bidrag til KFI's resultat. Resultatet på 113 mio. kr. (181) er væsentligt positivt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme. Lejlighederne er stort set fuldt udlejede og ejendomsmarkedet i de byer, hvor K/S Danske Immobilen er aktive, udviser fortsat positive takter. En tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet de seneste 17 år har konstateret en stigende nettoleje. I 2022 har den stigende nettoleje resulteret i en værdiregulering på 64 mio. kr. (131). Selskabets gennemsnitlige afkast udviste 4,80% (4,65) og trækker værdireguleringerne i den modsatte retning. Resultatet eksklusivt dagsværdireguleringer af investeringsejendommene udviser 49 mio. kr. (50).

I tillæg hertil har selskabet afdækket sine realkreditlån i en årrække med tre renteswaps, der ultimo 2022 udviser en positiv dagsværdi på 58 mio. kr. (-6). Årets regulering på 64 mio. kr. er indregnet direkte på selskabets egenkapital.

KFI's andel af resultat i associerede virksomheder

Mio. kr.	2022	2021
Dagrofa-koncernen	47	34
Pisiffik A/S	15	12
K/S Danske Immobilen	40	63

Risikostyring

Stram risikostyring

KFI's væsentligste risici rapporteres løbende til direktionen. Risikoeksponeringen forelægges ligeledes løbende bestyrelsen og behandles på årets bestyrelsesmøder.

Markedsrisiko

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

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

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

For at balancere risici tilstræber KFI overordnet set en vis spredning af aktiviteterne på andre aktivtyper, primært værdipapirer. Desuden arbejder KFI proaktivt for at skabe værdi gennem udvikling af ejendomsprojekter indenfor egen ejendomsportefølje.

Kreditrisiko

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

Investeringsrisiko

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

Likviditetsrisiko

KFI lægger vægt på at have et væsentligt, likvidt beredskab i form af kreditfaciliteter og let omsættelige, børsnoterede værdipapirer, der kan belånes. Likvide beholdninger placeres alene i systemiske pengeinstitutter. KFI ønsker altid at have kreditrammer i mindst to institutter. På nuværende tidspunkt er der kreditrammer hos Jyske Bank og Nykredit. KFI's likviditetsrisiko er yderligere afdækket ved lange kredittilsagn på op til 30 år i form af realkreditlån i forbindelse med finansiering af ejendomsporteføljen.

Renterisiko på gæld

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

Valutarisiko

KFI ejer i mindre omfang værdipapirer, nomineret i udenlandsk valuta, primært EUR og USD, og kan dermed blive udsat for risiko som følge af udsving i valutakurserne. K/S Danske Immobiliens ejendomme er i Tyskland og selskabets regnskab aflægges i EUR. DKK/EUR handler historisk i et meget snævert bånd, hvilket er en erklæret politik i Nationalbanken. 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. Tab som følge af en række operationelle hændelser er dækket ved forsikring.

Samfundsansvar

Redegørelse for bæredygtighed

For KFI's årlige lovpligtige redegørelse for samfundsansvar, jf. ÅRL §99a, lovpligtige redegørelse for det underrepræsenterede køn, jf. ÅRL §99b, samt lovpligtige redegørelse for politik for dataetik, jf. ÅRL §99d, henvises til KFI's Bæredygtighedsrapport. Bæredygtighedsrapporten udgør således en del af KFI's ledelsesberetning og forefindes på www.kfi.dk/baeredygtighedsrapport2022

Ledelse og organisation

Bestyrelsens sammensætning og arbejde

Der skete ikke ændringer i sammensætningen af bestyrelsen i 2022. DI Fødevarer og Mærkevareleverandørerne (MLDK) udpeger hver et medlem til bestyrelsen, valgt for fire år. De Samvirkende Købmænd (DSK) udpeger et medlem for to år, mens det fjerde medlem udpeges af de tre øvrige medlemmer for fire år. Alle medlemmer skal ifølge KFI's vedtægter have indsigt i økonomiske og forretningsmæssige forhold, og mindst to skal have erfaring med og viden om købmændssektoren. To af bestyrelsens medlemmer anses for at være uafhængige af KFI, ifølge definitionen fra Komiteén for god Fondsledelse.

Bestyrelsens arbejde

I 2022 afholdt bestyrelsen seks bestyrelsesmøder. Arbejdet følger et årshjul, som blandt andet sikrer behandling af resultatudvikling i forhold til budget, Ejendomsporteføljen, Ejendomsudviklingsprojekter, Finansiering, Kapitalforvaltning, Uddelinger, Risikostyring, Investering, Kommunikation, IT og Organisation. I marts evaluerer bestyrelsen sit arbejde, herunder samarbejdet med direktionen samt fastsætter honoreringen af bestyrelsen. Årsrapporten og uddelingsrammen godkendes i maj. I efteråret holder bestyrelsen et heldagsmøde om strategi, og i december godkendes budgettet.

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

Bestyrelsen har etableret en komite for ejerforhold og Pisiffik A/S, som udgøres af formanden og næstformanden.

De menige medlemmer af bestyrelsen modtog i 2022 hver et honorar på 345.000 kr. Formanden modtog 805.000 kr. og næstformanden 517.000 kr.

Formand og næstformand blev derudover honoreret med henholdsvis 250.000 kr. og 200.000 kr. for arbejdet i forbindelse med komité for ejerforhold og Pisiffik A/S. Det samlede honorar til bestyrelsen udgjorde i 2022 dermed 2.462.000 kr.

Næstformanden er indsat af KFI Erhvervsdrivende Fond i Dagrofa-koncernens bestyrelse som næstformand og medlem af kompensationsudvalget. I denne sammenhæng blev næstformanden honoreret

med 663.750 kr. fra KFI Erhvervsdrivende Fonds associerede virksomhed.

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

God fondsledelse

KFI arbejder systematisk på at styrke sin governance og transparens således, at fondens interessenter har en reel indsigt i, hvordan KFI ledes, og hvorfor fonden opererer, som den gør. Komiteén for god Fondsledelse udarbejder anbefalinger for god fondsledelse. KFI forholder sig til anbefalingerne i en "følg-eller-forklar" redegørelse. Den er offentligt tilgængelig på www.kfi.dk/foelg-og-forklar som en del af årsrapporten.

KFI efterlever 16 ud af 17 anbefalinger. På ét enkelt område har KFI valgt en anden praksis. KFI har ikke en aldersgrænse for bestyrelsen. Bestyrelsen finder ikke alder afgørende for, om et medlem er valgbart, og KFI's vedtægter har en grænse for, hvor længe medlemmer kan sidde i bestyrelsen (16 år). Tre ud af fire bestyrelsesmedlemmer udpeges af eksterne organisationer, som KFI ikke kan pålægge en aldersgrænse. Herudover foretager bestyrelsen årligt en evaluering af medlemmernes kompetencer.

Organisation

Ved udgangen af 2022 var det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere 39. KFI har i de senere år ansat nye medarbejdere, som har givet organisationen et kompetencemæssigt løft, og der foregår samtidigt en løbende udvikling af medarbejdernes kompetencer i form af relevant efteruddannelse.

I forlængelse af KFI's strategi, hvor bæredygtighed er en vigtig del af fundamentet, oprettede KFI i 2022 en ny stilling og ansatte en bæredygtighedschef, som sammen med den øvrige organisation skal sikre, at købmændene fremadrettet får en endnu stærkere og tydeligere profil, når det gælder bæredygtighed og samfundsansvar. Opgaven er samtidig at sætte mål og retning for, hvordan virksomheden drives mest ansvarligt - både når det gælder fonden selv, vedligeholdelsen af dens ejendomme og i rådgivningen af købmændene i forbindelse med investeringer og aktiviteter i deres butikker. Bæredygtighedschefen er samtidig ansvarlig for udarbejdelsen af KFI's bæredygtighedsrapport, som første gang offentliggøres i forbindelse med årsrapporten for 2022.

Købmænd og andre vigtige interessenter

KFI lægger vægt på at være en troværdig, transparent og tilgængelig partner for alle interessenter. KFI's Kommunikationspolitik definerer

KFI's interessenter og beskriver, hvordan de involveres og informeres. KFI mødes løbende med købmændene og repræsentanter for disse. KFI har tæt kontakt til de enkelte købmænd i dagligdagen samt i kraft af de årlige købmændsmøder, der bibringer organisationen inspiration i forhold til de fremadrettede uddelinger og aktiviteter. I september 2022 samlede KFI for femte gang købmændene til regionale købmændsmøder i henholdsvis Aalborg, Middelfart og Roskilde. Med mere end 200 deltagende købmænd og butikshefere, blev der sat ny rekord for deltagelsen i møderne.

KFI har samtidig tæt kontakt til købmændenes brancheorganisation, DSK, Mærkevareleverandørerne (MLDK), DI Fødevarer og Dansk Erhverv, som alle er vigtige samarbejdspartnere.

I efteråret 2021 gennemførte analysehuset AIM Create, med KFI som opdragsgiver, en undersøgelse af købmændenes tilfredshed med KFI. Den viste, at tilfredsheden med KFI var steget markant i forhold til tilsvarende analyser fra 2017 og 2019. Samtidig gav købmændene udtryk for stor tilfredshed med KFI, som de i stigende omfang opfatter som en vigtig samarbejdspartner. Analysen gentages i 2023.

Visuel identitet

KFI indledte i 2022 arbejdet med en opdatering og modernisering af fondens visuelle identitet. Det skete i forlængelse af den udvikling, KFI har gennemgået de senere år, og som har været karakteriseret af en stadig tættere dialog med købmændene og et skift i købmændenes opfattelse af KFI fra en "bank" til en uddelende fond og værdiskabende samarbejdspartner. KFI's logo og visuelle identitet skal afspejle fonden som fremadskuende, menneskelig og som en vigtig samarbejdspartner, der kan være med til at muliggøre købmændenes drømme på en bæredygtig måde.

Kommunikation

Kommunikationsstrategien beskriver de vigtigste interessenter og den måde, KFI kommunikerer til og med dem på. Strategien betoner, at det altid er købmanden og dennes rolle i lokalsamfundet, der skal være i fokus. Kommunikationen skal samtidig understøtte KFI's status som en uddelende, erhvervsdrivende fond, der støtter købmændene med bæredygtighed og grøn omstilling som bærende elementer. Fokus i kommunikationen er primært på uddelingerne og sekundært på fondens finansielle resultater.

2022 var igen et år med positive resultater, når det gælder synligheden i medierne. KFI blev nævnt i mere end 600 presseklip og webartikler – en smule mindre end rekordåret 2020, der var kendetegnet ved ekstra stor omtale i forlængelse af KFI's initiativer i forbindelse med Corona. De foregående år lå tallet stabilt i omegnen af 350 årlige omtaler. Den positive udvikling skyldes et målrettet arbejde med at understøtte købmændene med lokalt tilpassede pressemeddelelser i forbindelse med uddelingerne, blandt andet i forhold til lokale sponsorater, den lokale købmandspulje og energioptimering. Presseomtalen er helt overvejende positiv og understøtter købmændenes rolle som vigtige omdrejningspunkter i lokalsamfundene over hele landet.

KFI arbejder fortsat målrettet på at øge tilstedeværelsen på de sociale medier. KFI offentliggør regelmæssigt opslag på LinkedIn, ligesom medarbejderne har modtaget undervisning i brugen af mediet som et værktøj i deres professionelle virke hos KFI. Antallet af følgere og interaktionen i forbindelse med KFI's opslag er steget betragteligt. Samtidig har KFI etableret en Facebook side, som blandt andet anvendes i forbindelse med annoncering af ledige lejemål.

Bestyrelse

Tillidshverv opgjort ved årsrapportens aflæggelse



Bo Rygaard

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

Ledelseshverv: Adm. direktør Dreyers Fond. Best. fmd.: Netcompany A/S, Opti Group Int., SKAMOL Int., Sovino Brands, KV Fonden og Richters Fond. Næstfmd. Statens Ejendomsselskab A/S. Best. medl.: Fondenes Videnscenter, Wexøe A/S og Gad Andresen Fonden.

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring indenfor dagligvarehandel, ejendomme og fonde: Tidligere koncerndirektør for Nordisk Film, Fazer International, Rockwool International og Duni International samt formand for Parken Sport & Entertainment A/S og Huscompagniet A/S.



Michael Christiansen

Næstformand Direktør, HD.

Udpeget af de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ledelseshverv: CEO Cim Invest ApS og Cim Invest 2 ApS. CFO og Partner i PriceShape A/S. Best. fmd. Golf Experten A/S, PriceShape A/S. Næstfmd.: Dagrofa ApS. Best. medl.: Unisport og BYGMA Gruppen A/S.

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



Lisbeth Dalgaard

Menigt bestyrelsesmedlem Købmand, sprog- og forsikringsuddannet, Merkonom i Afsætning, HD1., Erhvervspsykologisk coach-uddannelse.

Udpeget af DSK (De Samvirkende Købmænd).

Ledelseshverv: Købmand og medindehaver af MENY v/Købmand Dalgaard i Hørsholm. Best. fmd. Dansk Arbejdsgiverforening, DA. Best. medl.: Madkulturen. Medlem af repræsentantskabet i Teknologisk Institut. Ambassadør for Fonden for Entreprenørskab. Medlem af Advisory Board: Stop Spild af Mad og Pure Arctic.

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring med købmændenes generelle forhold. Tidligere fmd. for De Samvirkende Købmænd, DSK. Tidl. medl. af bestyrelsen og forretningsudvalget i Dansk Erhverv. Tidl. best. medl.: Meyers Mad-ud-af-huset, Dansk Handelsblad, Scanseason og Nordic Harvest. Tidl. medl. af Adv. Board i Cap Nova. Tidl. formand for centerforeningen i Kongevejscentret. Tidl. medl. af Hørsholm Erhvervsråd og Bysamarbejdet i Hørsholm.



Jesper E. Møller

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

Ledelseshverv: Fmd. Den Nationale Storebæltskomité, Thornæs Destilleri ApS, Entrepreneurship Denmark, Linkfire A/S, Konsolidator A/S og The Speedrecruiters Company A/S. Best. medl. Fonden Ungdomsbureauet.

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring indenfor bestyrelsesarbejde, ledelse, markedsføring og salg af dagligvarer. Tidl. direktør hos Coca-Cola, ISS og Toms Gruppen. Tidl. fmd. for Dansk Industri. Tidl. næstformand Brøndbyernes IF Fodbold A/S.

Bestyrelse	Titel	Fødselsår	Køn	Årstal for indtræden	Længde af valgperiode	Årstal for genudpegning	Anses for uafhængig
Bo Rygaard	Formand	1965	Mand	2014	4 år	2022	Ja
Michael Christiansen	Næstformand	1964	Mand	2014	4 år	2022	Nej
Lisbeth Dalgaard	Bestyrelsesmedlem	1959	Kvinde	2011	2 år	2013, 2015, 2017, 2019, 2021	Nej
Jesper E. Møller	Bestyrelsesmedlem	1956	Mand	2017	4 år	2021	Ja

Direktion



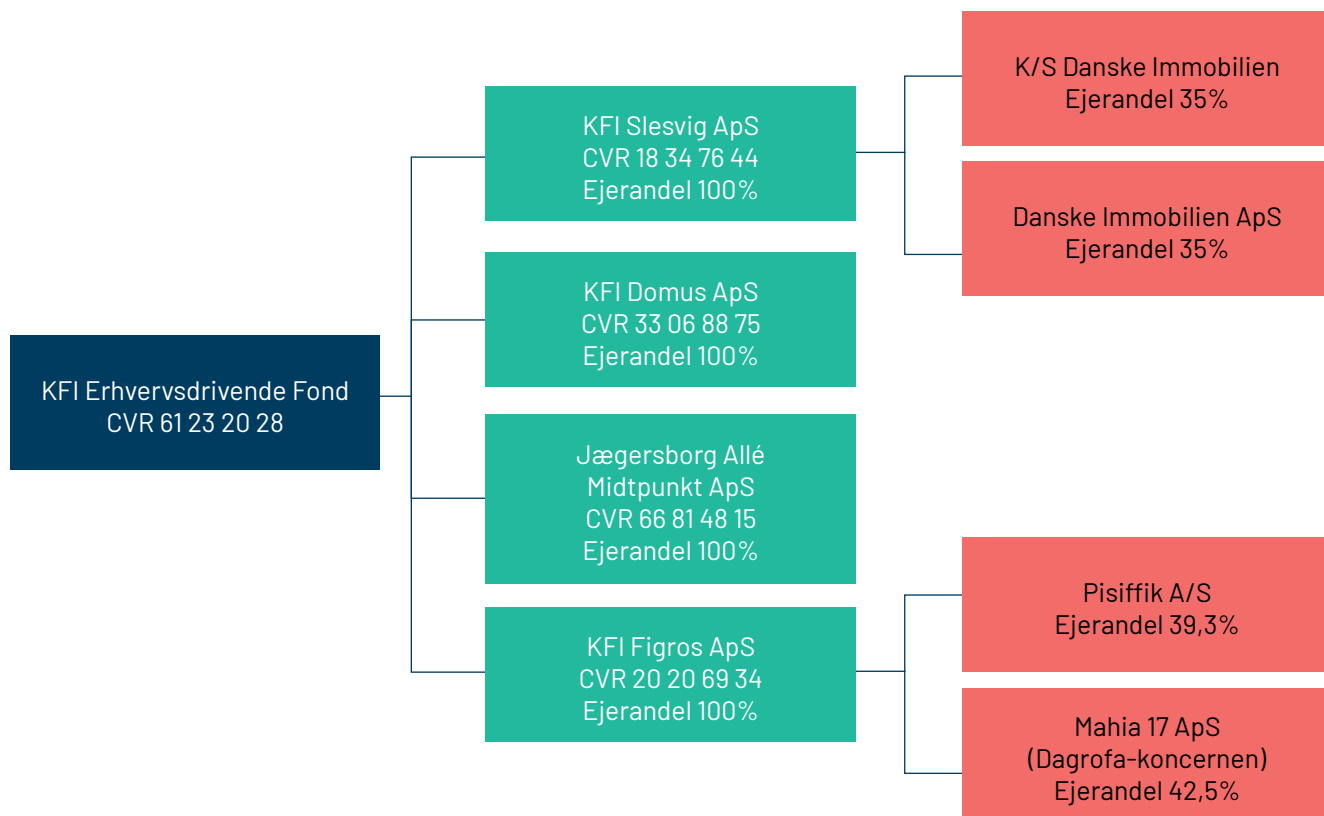
Terje List

Adm. direktør/CEO
HA og cand.merc.

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

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

Koncerndiagram



Årsregnskab

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

nansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Kongens Lyngby, den 10. maj 2023

Direktion

Terje Laurberg Lyngø List
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Rygaard
Formand

Michael August Bonde Christiansen
Næstformand

Lisbeth Dalgaard Svanholm

Jesper Eigen Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i KFI Erhvervsdrivende Fond

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlig, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udadelser, 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 udtryk-

ke 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 10. maj 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28
Mona Blønd
statsaut. revisor
mne11697

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2022	2021	2022	2021
Nettoomsætning	2	497.309	477.441	471.712	453.006
Andre driftsindtægter og -omkostninger		-125	169	-125	169
Andre eksterne omkostninger	3	-133.459	-122.272	-132.192	-119.347
Bruttoresultat		363.725	355.338	339.395	333.828
Personaleomkostninger	4	-43.606	-42.620	-43.606	-42.620
Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	5	-66.410	-68.251	-66.362	-68.203
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	120.231	224.972	96.234	142.423
Resultat af primær drift		373.940	469.439	325.661	365.428
Resultat af tilknyttede virksomheder	7	0	0	164.333	177.260
Resultat af associerede virksomheder	8	98.644	107.027	0	0
Finansielle indtægter	9	9.827	22.977	14.763	27.395
Finansielle omkostninger	10	-49.132	-5.464	-55.381	-10.758
Resultat før skat		433.279	593.979	449.376	559.325
Skat af årets resultat	11	-7.039	-104.189	-23.136	-69.535
Årets resultat	23	426.240	489.790	426.240	489.790

Balance

Pr. 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2022	2021	2022	2021
AKTIVER					
Goodwill	12	27.145	35.383	27.145	35.383
Immaterielle aktiver		27.145	35.383	27.145	35.383
Investeringsejendomme		5.709.776	5.483.902	4.954.440	4.757.985
Indretning af lejede lokaler		12.233	17.572	12.233	17.572
Driftsmidler og inventar		178.587	190.704	178.369	190.438
Materielle aktiver	13, 17	5.900.596	5.692.178	5.145.042	4.965.995
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	0	0	1.200.139	1.011.024
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	786.631	681.479	0	0
Deposita	16	14.821	16.044	20.016	19.544
Tilgodehavender associerede virksomheder	16	153.801	162.598	153.801	162.598
Udlån og andre tilgodehavender	16	110.663	81.752	110.663	81.752
Finansielle aktiver		1.065.916	941.873	1.484.619	1.274.918
Langfristede aktiver i alt		6.993.657	6.669.434	6.656.806	6.276.296
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		842	627	771	607
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		0	0	182.864	191.269
Tilgodehavende selskabsskat		3.014	0	1.551	0
Andre tilgodehavender		4.441	5.754	4.827	5.861
Periodeafgrænsningsposter		1.770	2.028	1.764	2.020
Tilgodehavender		10.067	8.409	191.777	199.757
Værdipapirer og andre kapitalandele	16, 17	299.945	338.586	299.945	338.586
Likvide beholdninger		1.331	99.021	1.262	98.434
Kortfristede aktiver i alt		311.343	446.016	492.984	636.777
AKTIVER I ALT		7.305.000	7.115.450	7.149.790	6.913.073

Balance

Pr. 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2022	2021	2022	2021
PASSIVER					
Grundkapital		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Uddelingsramme		350.000	300.000	350.000	300.000
Reserve for sikringstransaktioner		0	4.905	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi		0	0	246.234	57.120
Reserve for valutakursreguleringer		-1.477	-1.452	0	0
Overført resultat		2.179.805	1.965.045	1.933.571	1.911.378
Egenkapital		4.029.805	3.768.498	4.029.805	3.768.498
Udskudt skat	18	553.674	560.869	410.082	390.876
Gæld til realkreditinstitutter	19	2.205.213	2.221.952	1.895.747	1.911.965
Skyldige uddelinger		130.586	100.787	130.586	100.787
Deposita		137.580	134.110	130.036	125.478
Langfristede forpligtelser		3.027.053	3.017.718	2.566.451	2.529.106
Andre hensatte forpligtelser	20	8.700	12.019	8.700	12.019
Kreditinstitutter		121.229	144.839	121.229	144.839
Skyldige uddelinger		72.670	97.772	72.670	97.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.788	25.625	33.438	23.389
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	308.384	287.558
Skyldig selskabsskat		0	40	0	1.188
Anden gæld		7.329	46.119	6.691	45.888
Periodeafgrænsningsposter		2.426	2.820	2.422	2.816
Kortfristede forpligtelser		248.142	329.234	553.534	615.469
Forpligtelser i alt		3.275.195	3.346.952	3.119.985	3.144.575
PASSIVER I ALT		7.305.000	7.115.450	7.149.790	6.913.073

Sikkerhedsstillelser	21
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22
Resultatdisponering	23
Nærtstående parter	24
Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets udløb	25

Egenkapitalopgørelse

DKK '000	Grundkapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Reserve for sikringstransaktioner	Reserve for valutakursreguleringer	Uddelingsramme	Overført resultat	Samlet
	Koncern						
Egenkapital pr. 1. januar 2022	1.500.000	0	4.905	-1.452	300.000	1.965.045	3.768.498
Overførsler	0	0	-4.905	1.452	0	3.453	0
Årets resultat	0	0	0	0	0	426.240	426.240
Årets uddelinger	0	0	0	0	-189.714	0	-189.714
Hensat til uddelingsramme	0	0	0	0	239.714	-239.714	0
Egenkapitalreguleringer i associerede virksomheder	0	0	0	0	0	24.781	24.781
Egenkapital pr. 31. december 2022	1.500.000	0	0	0	350.000	2.179.805	4.029.805

DKK '000	Fond						
	Egenkapital pr. 1. januar 2022	1.500.000	57.120	0	0	300.000	1.911.378
Årets resultat	0	0	0	0	0	426.240	426.240
Årets uddelinger	0	0	0	0	-189.714	0	-189.714
Hensat til uddelingsramme	0	0	0	0	239.714	-239.714	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	189.114	0	0	0	-189.114	0
Egenkapitalreguleringer i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	0	24.781	24.781
Egenkapital pr. 31. december 2022	1.500.000	246.234	0	0	350.000	1.933.571	4.029.805

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

DKK '000	Koncern	
	2022	2021
Resultat af primær drift	373.940	469.439
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	66.410	68.251
Avance ved salg af anlægsaktiver	125	-169
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-120.231	-224.972
Øvrige reguleringer	-1	6
Ændring i driftskapital:		
• Tilgodehavender	1.356	-2.771
• Kortfristede gældsforpligtelser	-29.021	29.179
• Hensatte forpligtelser	-3.319	-1.729
Finansielle indbetalinger	9.827	22.977
Finansielle udbetalinger	-9.626	-5.464
Betalt selskabsskat	-17.288	-19.277
Pengestrøm fra driftsaktivitet	272.172	335.470
Køb/salg af immaterielle aktiver, netto	0	-1.000
Køb/salg af materielle aktiver, netto	-146.484	-84.548
Køb/salg af finansielle aktiver, netto	-865	-11.200
Ændring i udlånsaktivitet	-20.114	3.902
Køb/salg af kapitalandele	0	0
Modtagne udbytter	18.274	17.109
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-149.189	-75.737
Ændring i gæld hos realkreditinstitutter	-16.739	-5.222
Ændring i gæld hos kreditinstitutter	-23.610	-50.500
Ændring i deposita	4.693	-702
Uddelinger	-185.017	-105.755
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-220.673	-162.179
Årets pengestrøm	-97.690	97.554
Likvider pr. 1. januar	99.021	1.467
Likvider pr. 31. december	1.331	99.021

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr. 1.000. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

For enkelte balanceposter er der ændret skøn i forhold til klassificeringen mellem lang- og kortfristet. I forbindelse hermed er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Koncernregnskab

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

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

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

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

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

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

Virksomhedssammenslutninger

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

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

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

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

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

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

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balanceda-

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gens 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 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

Indregning af nettoomsætning foretages i henhold til fortolkning i IAS 18. 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 for-

tjenester 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, inklusive feriepenge, pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til koncernens ledelse og medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Postern indeholder årets dagsværdiregulering der indregnes i resultatopgørelsen.

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, dog indregnes skat af uddelinger direkte i resultatopgørelsen.

Balance

Immaterielle aktiver

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/beliggigheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

Materielle aktiver

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

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

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

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

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

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

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

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

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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. Fonden har valgt at anse indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjørt efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af merværdier og goodwill opgjørt efter overtagelsesmetoden.

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer og forventninger. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år baseret på en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

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

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der fore-

tages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

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

Udlejning af driftsmidler og inventar

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

Udlån og andre tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Værdipapirer og andre kapitalandele

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

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.

Reserve for valutakursreguleringer

Reserve for valutakursreguleringer omfatter andel af valutakursdifferencer, opstået ved omregning af regnskaber for enheder med en anden funktional valuta end danske kroner, kursreguleringer vedrørende aktiver og forpligtelser, der udgør en del af virksomhedens nettoinvesteringer i sådanne enheder, og kursreguleringer vedrørende sikringstransaktioner, der valutakurssikrer virksomhedens nettoinvesteringer i sådanne enheder. Reserven opløses ved afhændelse af udenlandske enheder, eller hvis betingelserne for effektiv sikring ikke længere er til stede. Når kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i moderselskabets regnskab er omfattet af bindingskravet i reserven for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, vil valutakursreguleringer i stedet indgå i denne egenkapitalreserve.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre 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.

Uddelingsrammen svarer til det beløb, som bestyrelsen højst forventer at uddele i det kommende år frem til afholdelse af det bestyrelsesmøde, hvor årsrapporten godkendes.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktiviteter og geografiske markeder.

Segmentoplysninger følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter

DKK '000	Koncern		Fond	
	2022	2021	2022	2021
2. Nettoomsætning				
Udlejning af ejendomme og lejemål	401.290	389.747	376.039	366.287
Udlejning af driftsmidler og inventar	85.896	78.197	85.896	78.197
Kautions- og udlånsvirksomhed	5.659	5.316	5.659	5.316
Andet	4.464	4.181	4.118	3.206
	497.309	477.441	471.712	453.006
Geografiske markeder:				
Danmark	497.309	477.441	471.712	453.006
	497.309	477.441	471.712	453.006
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Honorar lovpligtig revision	628	562	493	460
Skattemæssig rådgivning	123	136	123	136
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	33	0	33
Andre ydelser	180	82	180	60
Samlet honorar til EY	931	813	796	689
4. Personaleomkostninger				
Løn og gager	40.362	39.453	40.362	39.453
Pensioner	2.180	2.188	2.180	2.188
Andre udgifter til social sikring	304	305	304	305
Andre personaleomkostninger	760	674	760	674
	43.606	42.620	43.606	42.620
Gennemsnitligt antal medarbejdere	39	40	39	40
Af de samlede personaleomkostninger udgør:				
Vederlag til bestyrelse	2.462	2.462	2.462	2.462
Vederlag til direktion	5.145	5.017	5.145	5.017
	7.607	7.479	7.607	7.479

Noter

DKK '000	Koncern		Fond	
	2022	2021	2022	2021
5. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver				
Immaterielle anlægsaktiver	8.238	8.435	8.238	8.435
Materielle anlægsaktiver	58.172	59.816	58.124	59.768
	66.410	68.251	66.362	68.203
6. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Regnskabsmæssig avance fra salg af investeringsejendomme*	23.811	49.582	23.811	6.855
Værdiregulering af investeringsejendomme	96.420	175.390	72.423	135.568
	120.231	224.972	96.234	142.423
* Regnskabsmæssig avance fra salg af investeringsejendom kan med 21.347 t.kr. i 2022 og 42.727 t.kr. i 2021 henføres til salg af ejendomsudviklingsprojekter efter tilvirkning af lokalplan.				
7. Resultat af tilknyttede virksomheder				
Andel overskud	0	0	164.333	134.700
Andel af underskud	0	0	0	-167
	0	0	164.333	134.533
Avance fra salg, tilknyttet selskab	0	0	0	42.727
	0	0	164.333	177.260
8. Resultat af associerede virksomheder				
Andel af overskud	101.737	110.121	0	0
Andel af underskud	0	-3	0	0
	101.737	110.118	0	0
Andre værdireguleringer	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger, goodwill	-3.093	-3.091	0	0
	98.644	107.027	0	0

Noter

DKK '000	Koncern		Fond	
	2022	2021	2022	2021
9. Finansielle indtægter				
Værdipapirer	0	13.222	0	13.222
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	4.937	4.421
Renter lån associerede virksomheder	9.750	9.750	9.750	9.750
Øvrige finansielle indtægter	77	5	76	2
	9.827	22.977	14.763	27.395
10. Finansielle omkostninger				
Værdipapirer	36.148	0	36.148	0
Realkreditinstitutter	11.665	3.521	10.361	3.085
Kreditinstitutter	1.116	996	1.099	987
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	7.574	5.739
Øvrige finansielle omkostninger	203	947	199	947
	49.132	5.464	55.381	10.758
11. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	12.592	19.179	2.288	9.375
Årets regulering af udskudt skat	-7.195	85.524	19.206	60.674
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.642	-514	1.642	-514
	7.039	104.189	23.136	69.535
Specificeres således:				
Skat af årets resultat inkl. uddelinger	7.039	104.189	23.136	69.535
	7.039	104.189	23.136	69.535

Noter

DKK '000	Goodwill	
	Koncern	Fond
12. Immaterielle aktiver		
Kostpris pr. 1. januar	197.402	197.102
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-4.016	-4.016
Kostpris pr. 31. december	193.386	193.086
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	162.019	161.719
Årets afskrivninger	8.238	8.238
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	-4.016	-4.016
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	166.241	165.941
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	27.145	27.145
Afskrives over	10-20 år	10-20 år

Noter

	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
DKK '000	Koncern			
13. Materielle aktiver				
Kostpris pr. 1. januar	4.716.355	99.043	609.041	5.424.439
Årets tilgang	245.502	844	40.042	286.388
Årets afgang	-199.832	-6.457	-16.856	-223.145
Kostpris pr. 31. december	4.762.025	93.430	632.227	5.487.682
Værdiregulering pr. 1. januar	767.547	0	0	767.547
Årets værdiregulering	96.420	0	0	96.420
Værdiregulering årets afgang	83.784	0	0	83.784
Værdiregulering pr. 31. december	947.751	0	0	947.751
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	81.471	418.337	499.808
Årets afskrivninger	0	6.183	51.989	58.172
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	-6.457	-16.686	-23.143
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	0	81.197	453.640	534.837
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	5.709.776	12.233	178.587	5.900.596
Afskrives over		3-10 år	3-10 år	

Noter

13. Materielle aktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af 324.993 m² erhvervslejemål, 12.069 m² boliglejemål og 5.811 m² øvrige lejemål. Godt halvdelen af ejendommene indeholder mindst ét lejemål til en selvstændig, dansk købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål. Alle ejendomme er beliggende i Danmark med følgende geografiske spredning:

Geografisk spredning af ejendomsværdi (procent)

	Koncern	
	2022	2021
København og omegn	59	59
Øvrige Sjælland	14	14
Fyn	7	6
Nordjylland	6	6
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	8	9
Sønderjylland	4	4
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. For 26% af antallet af ejendomme er der endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,75% - 12,8% med et vægtet gennemsnit på 5,9% mod 5,9% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 4,8% mod 4,8% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2021.

Noter

13. Materielle aktiver (fortsat)

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Koncern	
	2022	2021
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	74.792	122.987
3,5% - 5,5%	2.982.857	2.680.634
5,6% - 6,9%	1.350.228	1.403.846
7,0% - 8,5%	1.098.280	1.023.521
8,6% - 12,8%	96.014	156.321
Ejendomme optaget til pris pr. m ² .	107.606	96.593
	5.709.777	5.483.902

Følsomhedsanalyse

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

En stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre et fald i ejendommenes dagsværdi på 454 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 548 mio. kr.

En ændring af kvadratmeterprisen for ejendomme optaget til pris pr. m². på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 2,6 mio. kr.

Noter

DKK '000	Investerings ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
	Fond			
13. Materielle aktiver (fortsat)				
Kostpris pr. 1. januar	4.339.423	99.043	608.364	5.046.830
Årets tilgang	240.079	844	40.042	280.965
Årets afgang	-199.832	-6.457	-16.856	-223.145
Kostpris pr. 31. december	4.379.670	93.430	631.550	5.104.650
Værdiregulering pr. 1. januar	418.562	0	0	418.562
Årets værdiregulering	72.424	0	0	72.424
Værdiregulering årets afgang	83.784	0	0	83.784
Værdiregulering pr. 31. december	574.770	0	0	574.770
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	81.471	417.926	499.397
Årets afskrivninger	0	6.183	51.941	58.124
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	-6.457	-16.686	-23.143
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	0	81.197	453.181	534.378
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4.954.440	12.233	178.369	5.145.042
Afskrives over		3-10 år	3-10 år	

Noter

13. Materielle aktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af 308.994 m² erhvervslejemål, 7.338 m² boliglejemål og 3.852 m² øvrige lejemål. Godt halvdelen af ejendommene indeholder mindst ét lejemål til en selvstændig, dansk købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål. Alle ejendomme er beliggende i Danmark med følgende geografiske spredning:

Geografisk spredning af ejendomsværdi (procent)

	Fond	
	2022	2021
København og omegn	52	53
Øvrige Sjælland	16	16
Fyn	8	8
Nordjylland	7	7
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	10	10
Sønderjylland	5	4
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. For 27% af antallet af ejendomme er der endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,75% - 12,8% med et vægtet gennemsnit på 6,0% mod 6,1% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 5,11% mod 4,6% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2021.

Noter

13. Materielle aktiver (fortsat)

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Fond	
	2022	2021
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	74.792	122.987
3,5% - 5,5%	2.293.516	2.020.715
5,6% - 6,9%	1.350.228	1.403.846
7,0% - 8,5%	1.098.280	1.023.523
8,6% - 12,8%	96.014	156.321
Ejendomme optaget til pris pr. m ² .	41.606	30.593
	4.954.436	4.757.985

Følsomhedsanalyse

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

En stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre et fald i ejendommenes dagsværdi på 384 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 461 mio. kr.

En ændring af kvadratmeterprisen for ejendomme optaget til pris pr. m². på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 1 mio. kr.

Noter

DKK '000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Koncern	Fond
14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar	0	953.905
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	0	953.905
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	0	57.120
Årets resultat	0	164.333
Årets afgang	0	0
Egenkapitalreguleringer	0	24.781
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	0	246.234
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	1.200.139

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
	Fond				
Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	Kgs. Lyngby	100%	500	461.765	27.292
KFI Figros ApS	Kgs. Lyngby	100%	146	148.552	51.010
KFI Slesvig ApS	Kgs. Lyngby	100%	1.200	413.017	70.677
KFI Domus ApS	Kgs. Lyngby	100%	6.100	176.805	15.354
				1.200.139	164.333

Noter

DKK '000	Kapitalandele i associerede virksomheder	
	Koncern	Fond
15. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar	1.556.889	0
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	1.156.889	0
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	-475.410	0
Andel af årets resultat	101.737	0
Afskrivning goodwill	-3.092	0
Valutakursregulering	-25	0
Regulering af sikringsinstrumenter	22.255	0
Egenkapitalreguleringer	2.551	0
Udloddet udbytte	-18.274	0
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	-370.258	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	786.631	0
Heraf udgør ikke-afskrevne forskelsbeløb (goodwill)	46.421	0

	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs-kapital	Egen kapital	Egen kapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
	Koncern						
Selskabsnavn:							
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,5%	123.689	220.594	93.852	111.048	47.225
K/S Danske Immobilien	Aarhus C	35%	EUR 20.000	1.312.322	459.313	113.406	39.692
Danske Immobilien ApS	Aarhus C	35%	125	62	22	2	1
Pisiffik A/S	Nuuk	39,3%	100.000	476.429	187.023	37.751	14.819
					740.210		101.737

Noter

	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
DKK '000	Koncern			
16. Andre finansielle aktiver				
Kostpris pr. 1. januar	16.044	314.576	162.598	97.178
Årets tilgang	740	175.305	9.750	47.773
Årets afgang	-1.963	-169.458	-18.547	-19.620
Kostpris pr. 31. december	14.821	320.423	153.801	125.331
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	24.010	0	-15.426
Årets værdiregulering	0	-39.506	0	0
Værdireguleringer årets afgang	0	-4.982	0	758
Værdireguleringer pr. 31. december	0	-20.478	0	-14.668
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	14.821	299.945	153.801	110.663

Tilgodehavender hos associerede virksomheder er ansvarlige lån og tilgodehavende garantiprovision. Ansvarlige lån træder tilbage overfor andre kreditorer. Det ene ansvarlige lån udgør 20 mio. kr., og det andet ansvarlige lån udgør 100 mio. kr. Begge lån skal tidligst tilbagebetales 1. maj 2025. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån.

	Fond			
Udlån og andre tilgodehavender				
Kostpris pr. 1. januar	19.544	314.576	162.598	97.178
Årets tilgang	740	175.305	9.750	47.773
Årets afgang	-268	-169.458	-18.547	-19.620
Kostpris pr. 31. december	20.016	320.423	153.801	125.331
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	24.010	0	-15.426
Årets værdiregulering	0	-39.506	0	0
Værdireguleringer årets afgang	0	-4.982	0	758
Værdireguleringer pr. 31. december	0	-20.478	0	-14.668
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	20.016	299.945	153.801	110.663

Tilgodehavender hos associerede virksomheder er ansvarlige lån og tilgodehavende garantiprovision. Ansvarlige lån træder tilbage overfor andre kreditorer. Det ene ansvarlige lån udgør 20 mio. kr. og det andet ansvarlige lån udgør 100 mio. kr. Begge lån skal tidligst tilbagebetales 1. maj 2025. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån.

Noter

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Øvrige værdipapirer
DKK '000	Koncern			
17. Oplysninger om dagsværdi				
Koncernen har følgende aktiver der måles til dagsværdi:				
Dagsværdi pr. 31. december	5.709.776	73.299	223.808	2.838
Værdiregulering i resultatopgørelsen	96.420	-26.940	-9.779	-2.767
Ændringer der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0	0	0	0
Dagsværdiniveau	3	1	1	2
	Fond			
Fonden har følgende aktiver der måles til dagsværdi:				
Dagsværdi pr. 31. december	4.954.440	73.299	223.808	2.838
Værdiregulering i resultatopgørelsen	72.424	-26.940	-9.779	-2.767
Ændringer der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0	0	0	0
Dagsværdiniveau	3	1	1	2

Kategorisering af dagsværdier:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Noter

DKK '000	Koncern		Fond	
	2022	2021	2022	2021
18. Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat pr. 1. januar	560.869	475.345	390.876	330.202
Årets regulering af udskudt skat	-7.195	85.524	19.206	60.674
Udskudt skat pr. 31. december	553.674	560.869	410.082	390.876
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	4.532	3.817	4.532	3.817
Materielle anlægsaktiver	553.940	565.546	413.282	395.475
Finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme	3.026	0	0	0
Gældsforpligtelser	-7.824	-8.494	-7.732	-8.416
	553.674	560.869	410.082	390.876
19. Gæld til realkreditinstitutter				
Forfaldstidspunkterne for gæld til realkreditinstitutter er:				
< 5 år	0	0	0	0
> 5 år	2.205.213	2.221.952	1.895.747	1.911.965
	2.205.213	2.221.952	1.895.747	1.911.965
20. Andre hensatte forpligtelser				
Forpligtelserne omfatter hensættelse til imødegåelse af tab på stillede kautioner, varegarantier m.v.				
21. Sikkerhedsstillelser				
Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	4.966.455	4.918.498	4.211.114	4.245.109
Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	14.821	16.296	20.016	19.544
Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter pr. 31/12:	300.031	335.387	300.031	335.387
Af likvide beholdninger udgør indestående på deponerede konti pr. 31/12:	0	97.640	0	97.640

Noter

DKK '000

22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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

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

Kautionsforpligtelser vedrørende købmænd udgør:

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

Garantier, associerede virksomheder:

Garantier, lejeforpligtelser og byggeprojekter:

Rejste krav mod koncernens selskaber skønnes at udgøre:

	Koncern		Fond	
	2022	2021	2022	2021
	183.289	200.331	183.289	200.331
	75.996	54.744	75.996	54.744
	7.551	7.106	7.551	7.106
	125.000	125.000	125.000	125.000
	20.681	21.252	20.681	21.252
	800	4.000	500	4.000

Fonden har overfor associeret virksomhed Mahia 17 ApS' pengeinstitutter, afgivet støtteerklæring gældende indtil den 1. maj 2025, ligesom fonden har forpligtet sig til ikke at afhænde aktierne eller pantsætte disse i samme periode.

Fonden har overfor tilknyttede virksomheder afgivet støtteerklæring gældende indtil aflæggelsen af årsrapporten for 2023.

Associeret selskab Mahia 17 ApS har en forpligtelse til ved sygdom eller død, at tilbagekøbe anparter fra købmænd, der ejer A-anparter i Mahia 17 ApS til en fastsat dagsværdi. Fonden har afgivet en erklæring overfor Mahia 17 ApS, således at fonden overtager tilbagekøbsforpligtelsen, såfremt bestyrelsen i Mahia 17 ApS måtte anmode herom, dog begrænset til erhvervelse af A-anparter for et beløb op til 41,87 mio. kr. og samme beløb og A-anparter som anden majoritetsejer, NorgesGruppen er forpligtet til.

Noter

DKK '000	Koncern		Fond	
	2022	2021	2022	2021
23. Resultatdisponering				
Årets resultat	426.240	489.790	426.240	489.790
Øvrige egenkapitalposter:				
Regulering nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	-189.114	-57.120
Egenkapitalreguleringer i associerede- og tilknyttede virksomheder	24.781	3.126	24.781	8.787
	451.021	492.916	261.907	441.457
Disponeres således:				
Uddelinger i henhold til fondens vedtægter	189.714	164.536	189.714	164.536
Heraf anvendt af uddelingsramme	-189.714	-164.536	-189.714	-164.536
Overført til uddelingsramme	239.714	239.536	239.714	239.536
Overført resultat	211.307	253.380	22.193	201.921
	451.021	492.916	261.907	441.457

Noter

24. Nærtstående parter

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

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

DKK '000

Indhold af transaktion	Grundlag	Nærtstående part	2022	2021
Husleje	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-11.624	-10.942
Husleje og leasing	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	104.730	97.714
Honorarer, projektledelse m.m.	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-563	-1.320
Adm.vederlag	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	1.340	1.320
Renteindtægter	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	4.937	4.420
Rente- og provisionsindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	9.750	9.750
Renteomkostninger	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	7.574	5.739
Udbytter	Associeret virksomhed	Pisiffik A/S og K/S Danske Immobilien	18.274	17.109
Mellemværende (31. december)	Grundlag	Nærtstående part		
Løbende mellemregning	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-180.520	-151.289
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-158	43
Huslejedeposita	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	5.195	4.896
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-38.684	-38.746
Lån	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	55.000	55.000
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	153.801	162.599
Uddelinger	Bestyrelsesmedlem	K.L.A. Food ApS / Lisbeth Dalgaard	146	229

25. Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

