

Årsrapport 2024

kfi
Erhvervsdrivende fond

KFI Erhvervsdrivende Fond | CVR: 61232028
Gl. Lundtoftevej 7, 4. sal | DK-2800 Kgs. Lyngby

KFI Erhvervsdrivende Fond

– vores fundament

Uddrag af 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 de selvstændige 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 selvstændige 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 selvstændige købmand og dennes interesser

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

MISSION



At stille lokationer og finansielle ydelser til rådighed for den selvstændige købmand samt uddele midler til denne under hensyntagen til bæredygtige løsninger.

VISION



At sikre konkurrencedygtige selvstændige købmænd i Danmark til evig tid fordelt på flere stærke kædeformater.

Indhold

Introduktion til KFI	4	ÅRSREGNSKAB	89
LEDELSESBERETNING	8	Resultatopgørelse	90
Strategi	10	Balance	91
Årets resultater	14	Egenkapitalopgørelse	93
Uddelinger	19	Pengestrømsopgørelse	94
Forretningen	25	Noter	95
Ejendomme	27	Ledelsespåtegning.	113
Finansieringsaktiviteter	31	Den uafhængige revisors	
Investering - værdipapirer	34	revisionspåtegning.	115
Investering -		Appendiks: Regnskabspraksis for	
associerede virksomheder	35	bæredygtighedsrapportering.	118
Koncernoversigt.	35		
Risikostyring	38		
Ledelse og organisation	40		
Bæredygtighedsrapportering*	46		
Miljø- og klimaoplysninger	51		
Sociale oplysninger	66		
Virksomhedsadfærd	78		

* Lovpligtig redegørelse

Bæredygtighedsrapporteringen omfatter vores lovpligtige redegørelse for samfundsansvar jf. årsregnskabslovens §99a og redegørelse for politik for dataetik jf. §99d.

Introduktion til KFI



Adm. direktør Terje Laurberg Lyngø List og
bestyrelsesformand Bo Rygaard

2024 var endnu et godt år for KFI, hvor fonden leverede et stærkt finansielt resultat og et historisk højt uddelingsniveau. KFI fik desuden udarbejdet en ny strategi, der sætter yderligere fart på den positive udvikling af den selvstændige købmandssector med øget fokus på købmændenes fremtidige konkurrenceevne og en mere bæredygtig drift og adfærd i butikkerne.

Brev til interessenter

FORTSAT GOD UDVIKLING ØGER AMBITIONER I NY STRATEGI

Med det bedste resultat af primær drift nogensinde og et rekordhøjt uddelingsniveau fortsatte KFI i 2024 sin positive udvikling. Med en i forvejen robust egenkapital og et godt likviditetsberedskab medfører den positive udvikling hævede ambitioner i den nye strategi "Vi går hele vejen", der trådte i kraft ved årsskiftet til 2025.

FORRETNINGEN BLEV STYRKET YDERLIGERE

En i forvejen værdifast ejendomsportefølje blev i 2024 styrket yderligere af større ejendoms køb og færdiggørelsen og ibrugtagningen af en større udviklingsejendom i Valby. Dette i kombination med lav tomgang i lejemaal, få tab på lejere og låntagere, en forøgelse af udlånsforretningen samt en effektiv administration skabte et meget tilfredsstillende resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 277 mio. kr. Resultatet før skat blev med et overskud på 446 mio. kr. det næstbedste i fondens historie og betragtes ligeledes som meget tilfredsstillende.

STOR VÆKST I UDDELINGER

I 2024 opnåede KFI et historisk højt uddelingsniveau med uddelinger for 245 mio. kr. fordelt på mere end 1.600 enkeltuddelinger til de selvstændige købmænd i Danmark. Stigningen i uddelingerne havde sin årsag i øgede uddelinger til energi- og CO₂e-reducerende projekter i butikkerne samt en generel stigning i uddelinger indenfor KFI's overordnede uddelingstemaer, herunder ikke mindst til uddannelse og købmændenes støtte af projekter i deres lokalområder.

NY STRATEGI "VI GÅR HELE VEJEN"

En ny strategi blev i 2024 udarbejdet gældende for 2025–2027. Med en ambition om at uddele op til 1 mia. kr. i løbet af strategiperioden er ambitionerne for uddelingsområdet øget markant, og nye indsatser er identificeret.

I 2025 forventes der et resultat af primær drift før dagsværdiregulering af ejendomme på niveau med 2024 og et resultat før skat ligeledes i samme niveau som 2024. Som konsekvens af ny strategi forventes uddelingsniveauet at øges i forhold til 2024.

Der skal lyde en stor tak til de selvstændige købmænd, deres kædeorganisationer, vores øvrige samarbejdspartnere samt medarbejdere for en stærk indsats og et godt samarbejde i 2024.

God læselyst.

Bestyrelsesformand
Bo Rygaard

Administrerende direktør/CEO
Terje Laurberg Lyngø List

Årets højdepunkter



↑ Sammen med Tænk tanken EQUALIS gik vi sammen om et ambitiøst projekt om skabe **større kønsdiversitet** blandt landets selvstændige købmænd.



↑ **Ny strategi for 2025-2027** – Vi går hele vejen – blev udarbejdet og godkendt.



↑ **"Købmændens Julehjælp"** nåede rekordhøjt uddelingsbeløb på over 9 mio. kr.

Butikker i MENY, SPAR, REMA 1000 og Løvbjerg blev **renoveret, udvidet og moderniseret** .→



↑ **KFI's kontor** på Gl. Lundtoftevej blev totalmoderniseret.



KFI satte **fokus på biodiversitet** med pilotprojekt i samarbejde med Vild Med Vilje. →



↑ De årlige **købmændsmøder** blev afholdt med godt 220 deltagende købmænd.

Året i tal

245

MIO. KR.

uddelt til styrkelse af
de selvstændige
købmænd

51,4

PROCENT

af uddelingerne
støttede op om
bæredygtige formål
(miljø-, klima- og det
sociale område)*

1.645

UDELINGER

uddelt til styrkelse af de
selvstændige købmænd

399

ELEVER

blev støttet af
KFI igennem
uddelinger til
elevpræmier

335

MIO. KR.

investeret i
ejendomme

OMSÆTNING

540

MIO. KR.

RESULTAT FOR SKAT

446

MIO. KR.

EGENKAPITAL

4.424

MIO. KR.

* Se regnskabspraksis på side 123 for beregning af datapunktet.

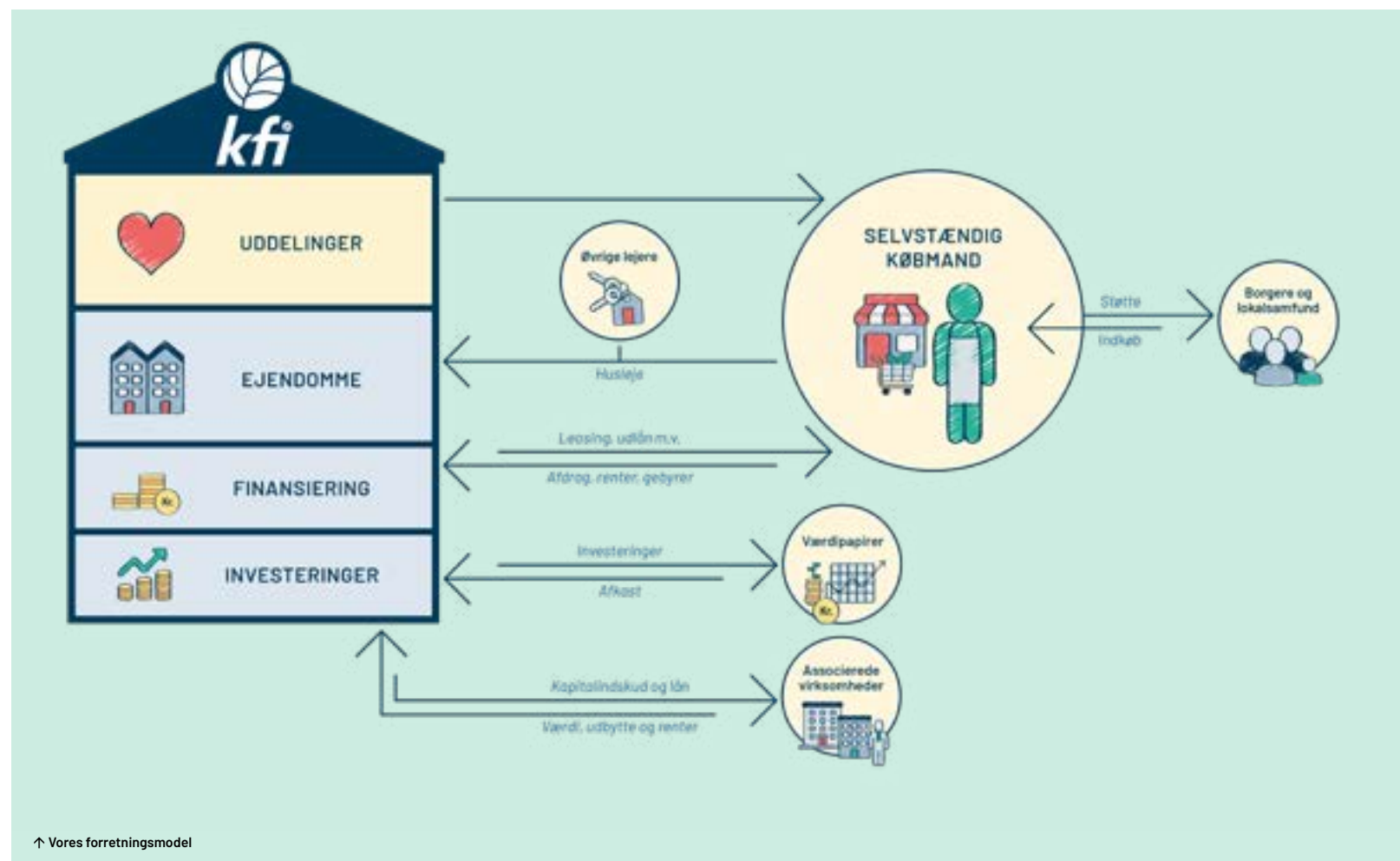
Ledelsesberetning

Om KFI

KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI) arbejder for at styrke de selvstændige købmænds position i Danmark. Det gør vi ved at stille lejemål, finansielle ydelser og uddelinger til rådighed for købmændene.

KFI ejer og administrerer en stor ejendomsportefølje, som udgør fondens vigtigste indtægtskilde. Desuden udbyder KFI finansielle ydelser, der er skræddersyet til selvstændige købmænd. Ydelserne består af leasing, udlån, garantier og kautioner. I tillæg hertil har KFI resultatandele fra tre associerede virksomheder og afkast fra investeringer i værdipapirer.

Overskuddet fra forretningen anvendes til konsolidering og uddelinger, der gavner de selvstændige købmænd eller den selvstændige købmandssektor. KFI står højt på listen over bevilgende erhvervsdrivende danske fonde og har over de seneste fem år bevilget mere end 1 mia. kr. til uddelinger inden for fondens vedtægtsbestemte formål.



Strategi

Strategi

Hidtidig strategi blev succesfuldt afsluttet, og ny strategi med højere ambitionsniveau blev udarbejdet.

2024 var det tredje og sidste år i KFI's treårige strategiperiode under titlen "Vi holder kursen". Dermed afsluttede vi den hidtidige strategi og udarbejdede samtidig en ny strategi for 2025-2027 under titlen "Vi går hele vejen".

DE STRATEGISKE MÅL FOR "VI HOLDER KURSEN" BLEV FULDT UD OPFYLDT

Tilbage i 2021 befandt KFI sig i en stærk position med kurs mod fortsat fremgang. På baggrund heraf vedtog vi en ny strategi "Vi holder kursen", der skulle danne grundlaget for fondens arbejde til og med 2024.

Ambitionerne for strategiperioden 2021-2024 var høje. Bl.a. skulle KFI sætte fokus på bæredygtighed, som hidtil ikke havde fyldt meget i fonden.

Ved afslutningen af 2024 og strategiperioden kunne KFI kigge tilbage på de mange mål, der blev sat og tjekke dem af som fuldt ud opfyldt.

KFI'S UDGANGSPUNKT 2021

- Stigende og stabil driftsindtjening
- Ejendomsportefølje med høj bonitet og lav tomgang
- Stigning i uddelinger indenfor sædvanlige operationelle temaer
- Stærkt stigende kendskab til - og tilfredshed med - KFI's ydelser hos de selvstændige købmænd
- Potentiale i større udviklingsprojekter og ejendoms køb identificeret
- Velfungerende organisation
- Forbedret relation til interessenter
- Uafklarede/uensartede modeller for generationsskifter
- Meget begrænset fokus på bæredygtighed
- Kompleks organisationsstruktur (datterselskaber)
- Forældet CVI, hjemmeside og udtryk i forhold til omverdenen, gammelt og utidssvarende kontormiljø

RESULTATER OPNÅET 2024

- Historisk højt - og stigende resultat af primær drift
- Ejendomsportefølje med høj bonitet - lav tomgang
- Stigende og historisk høje uddelinger - med nyudviklede uddelingstemaer, herunder særligt indenfor bæredygtighed
- Meget højt kendskab og stor popularitet blandt købmændene
- Udnyttet væsentlig del af potentiale i udvikling af eksisterende ejendomme
- Udnyttet betydeligt opkøbspotentiale (erhvervelse af nye ejendomme)
- Styrket organisation indenfor uddelinger, bæredygtighed og kommunikation
- Effektiv model for generationsskifter etableret
- Forenklet organisationsstruktur (fusion af datterselskaber) og ændring af vedtægter (bestyrelsessammensætning)
- Nyt CVI/logo og hjemmeside samt opdateret kontormiljø

↑ Strategisk udgangspunkt og resultater for strategiperioden 2021-2024

NY STRATEGI "VI GÅR HELE VEJEN" HÆVER AMBITIONSNIVEAUET

Med afslutningen på strategien "Vi holder kursen" står en ny strategi "Vi går hele vejen" nu klar til at overtage. Ved indgangen til den nye strategiperiode står KFI meget stærkt finansielt og organisatorisk, og fonden har et tillidsfuldt og konstruktivt forhold til sine vigtigste interessenter, herunder ikke mindst de selvstændige købmænd.

I den nye strategiperiode er ambitionen at løse nogle af den selvstændige købmandssektors væsentligste og mest vedvarende fundamentale udfordringer. En opfyldelse af ambitionen vil kræve, at KFI går hele vejen i sine indsatser og investerer massivt i uddelinger til områder, der kan sikre den selvstændige købmands fremadrettede konkurrenceevne og vedvarende eksistens.

Den nye strategi er fortsat opdelt i en forretningsstrategi og en uddelingsstrategi, der begge er forankret i et ønske om et mere bæredygtigt KFI. I den nye strategi er den største ændring lagt i uddelingsstrategien, mens indholdet i forretningsstrategien mere er en forlængelse af den eksisterende strategi med samme fokus og struktur.

FORRETNINGSSTRATEGIEN

KFI's forretningsstrategi har primært fokus på en langsigtet og stabil indtjeningsstrøm fra fondens aktiviteter som ejendomsudlejer, leasinggiver, og udlånsvirksomhed til de selvstændige danske købmænd. Herudover er vigtigste strategiske fokus en fortsat positiv udvikling i indtægtsstrømme fra øvrige udlejningsejendomme samt fra ejerskabet af associerede virksomheder og en optimeret og risikojusteret indtægt fra investering af fondens frie midler i likvide obligationer – og børsnoterede aktier.

I KFI's nye strategi ønskes de seneste års udvikling fortsat med yderligere opkøb af attraktive investeringsejendomme, der huser selvstændige købmænd samt med en udvidelse af leasing og udlånsforretningen. Dertil skal associerede virksomheder videreudvikles og værdiforædles, ligesom værdipapirer fortsat skal give det bedst mulige risikojusterede afkast.

UDELINGSSTRATEGIEN

Uddelingsstrategien sætter rammerne for, hvordan uddelingsmidlerne skal anvendes i henhold til indholdet i fondens fundats. Uddelingsstrategiens vigtigste fokus er rettet mod udviklingen af dansk beliggende dagligvarebutikker drevet 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 købmands- og den selvstændige købmandssektors behov såvel på kort som på længere sigt.

Med den nye strategi "Vi går hele vejen" er det ambitionen at øge uddelingerne betydeligt med særligt fokus på støtte til områder, som de selvstændige købmænd historisk og rent strukturelt har sværere ved at løse. Således vil støtte til større investeringer i energiløsninger, butikkens ydre rammer, økonomisk støtte ved generationsskifter og støtte til uddannelse, større kønsdiversitet i sektoren og aktiviteter, der binder butikken tættere sammen med sit lokalområde have øget fokus i uddelingerne i den nye strategiperiode. Men også bæredygtige tiltag i bred forstand vil fortsat blive et stadig større fokusområde for uddelingerne, da en bæredygtig forretningsdrift anses for at være et grundvilkår for en god konkurrenceevne i fremtidens dagligvarehandel.

ORGANISERING AF INDSATSERNE

For KFI er det af største strategiske betydning, at vores forretning drives af interne medarbejdere

med stort kendskab til forretningen og vores vigtigste kunder, de selvstændige købmænd. Nærheden til de selvstændige købmænd og deres viden om – og opfattelse af – KFI's aktiviteter vurderes således helt afgørende for vores mulighed for at udleve vores fundats optimalt. Af samme årsag investeres tungt i relationerne både via den daglige kontakt i forretningsrelationen og via hyppig løbende direkte kommunikation.

Det er ligeledes strategisk for KFI at være tæt på de selvstændige købmænds kædekontorer for derved at kunne sparre om udviklingen af den selvstændige købmandssektor og de områder, hvor den selvstændige købmandssektor har et særligt uddelingsbehov. Desuden kan kædekontorerne i nogle tilfælde indgå som en vigtig ressource i effektueringen af uddelinger fra KFI til den enkelt købmand.

KFI's strategihus for strategiperioden 2025-2027.

Strategihuset viser de overordnede

målsætninger, der er sat

for perioden.

Vi går hele vejen

At sikre konkurrencedygtige selvstændige købmænd i Danmark til evig tid fordelt på flere stærke kædeformater

VISION

STRATEGISKE FOKUSOMRÅDER

5 forretningsprodukter
(resultat af primær drift: +250 mio. kr. p.a.)



Ejendomme Leasing Udlån Kautions Garantier

5 uddelingsområder
(uddelingsramme: 350 mio. kr. p.a.)



Købmanden og butikken Uddannelse og motivation Digitalisering Koncept og markedsføring Købmanden og lokal-samfundet

5 kapitalanbringelsesområder
(balancesum: 8 mia. kr. og egenkapital: 4 mia. kr.)



Ejendom Leasing-aktiviteter Ass. virksomheder Værdipapirer Udlån

Organisation
Vi bibeholder struktur og outsourcer indsatser



Bæredygtighed
3 fokusområder: Klimaoptimerede ejendomme, Bæredygtig omstilling hos købmænd, Ansvarlig værdikæde



Kommunikation
Åben og transparent, Høj ekstern kommunikation, Involvering af interessenter, Tæt dialog med købmænd



PEJLEMÆRKER

1. Soliditet:
X > 50%

2. Likviditet:
Headroom +100
mio. kr.

3. Afkast
ejendomme:
X ≥ markeds-
gennemsnit

4. Selvstændig sek-
tors markedsandele
> 2024

5. Interessent:
Informations-
niveau
= 2024 niveau

6. Købmænd:
Kendskabsgrad
og tilfredshed >
90/85%

7. Medarbejder-
trivsel > 4
(på en 5-skala)

8. CO2-udledning
fra ejendomme
< 2022-niveau

9. Bæredygtige
uddelinger
> 50%

10. Klimafokus
hos associerede
virksomheder

MISSION

At stille lokationer og finansielle ydelser til rådighed for den selvstændige købmand samt uddele midler til denne under hensyntagen til bæredygtige løsninger

VÆRDIER

Ordentlighed

Kompetent

Imødekommende

Fremadskuende

God samfundsborger

Humørfyldt

FUNDATS

At styrke positionen for den selvstændige købmand

Årets resultater

2024 var igen et år med fremgang for KFI. Fonden leverede et særdeles tilfredsstillende resultat og fortsatte dermed det stærke momentum og fremstår solid og velkonsolideret.



Økonomidirektør Mads Christensen

Hoved- og nøgletal for Koncernen

Mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	540	511	497	477	469
Resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme	277	261	254	244	230
Resultat af primær drift efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme	335	322	374	469	295
Finansielle poster	-79	-46	-39	18	23
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	190	149	99	107	36
Resultat før skat	446	425	433	594	355
Årets resultat	418	383	426	490	294
Balance					
Balancesum	8.673	8.005	7.305	7.115	6.666
Egenkapital	4.424	4.231	4.030	3.768	3.434
Uddelinger, inklusive tilbageførsler	222	176	190	165	146

Mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	186	263	272	335	300
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-476	-511	-149	-76	13
Heraf investering i materielle anlægsaktiver	-376	-539	-286	-219	-72
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	290	249	-221	-162	-332
Årets pengestrøm/forskydning i likvider	0	1	-98	98	-19
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	62,0	63,0	75,3	98,3	63,0
Afkastningsgrad	3,9	4,0	5,1	6,6	4,4
Soliditetsgrad	51,0	52,9	55,2	53,0	51,5
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	42	41	39	40	42

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

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

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

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

Årets resultater

De af KFI Erhvervsdrivende Fond 100% ejede daterselskaber KFI Figros ApS, KFI Domus ApS og Jægersborg Allé Midtpunkt ApS blev i 2024 fusioneret op i KFI Erhvervsdrivende Fond. Sammenlægningen anses for gennemført 1. januar 2024. Regnskabsmæssigt er koncern metoden anvendt med tilpasning af sammenligningstal, der henvises iøvrigt til anvendt regnskabspraksis.

Nettoomsætningen blev i 2024 på 540 mio. kr. (511), hvilket var 29 mio. kr. højere end 2023. Stigningen skyldtes, at lejeindtægterne fra ejendommene i 2024 steg til 451 mio. kr. (418), primært som følge af afslutning af byggeprojekter og efterfølgende fuld udlejning, regulering af leje, anskaffelse af nye ejendomme og helårseffekten af tidligere års anskaffelse af nye ejendomme.

Der blev i året investeret 335 mio. kr. i ejendommene, herunder anskaffelse af to nye ejendomme, Skomagergade i Roskilde samt Alléhusene på Pakkerivej ved Toftegårdsplads i Valby.

Ud over nyanskaffelserne blev en række ejendomsudviklingsprojekter afsluttet i 2024. Byggeprojektet på Vigerslev Allé i Valby, hvor KFI afsluttede opførelsen af en ny ejendom ud til Toftegårds Plads med købmandsbutik i stueetagen og 77 lejligheder ovenover har særligt bidraget til stigningen i lejeindtægterne. Dette fordi ejendommen fremstod fuldt udlejet ved afslutningen

af byggeriet primo april 2024. Øvrige projekter, der blev afsluttet, og som har bidraget til stigningen i lejeindtægterne, er Hjortespringscentret, Dildhaven, i Herlev, Blangslevvej i Næstved og Vangebovej i Holte.

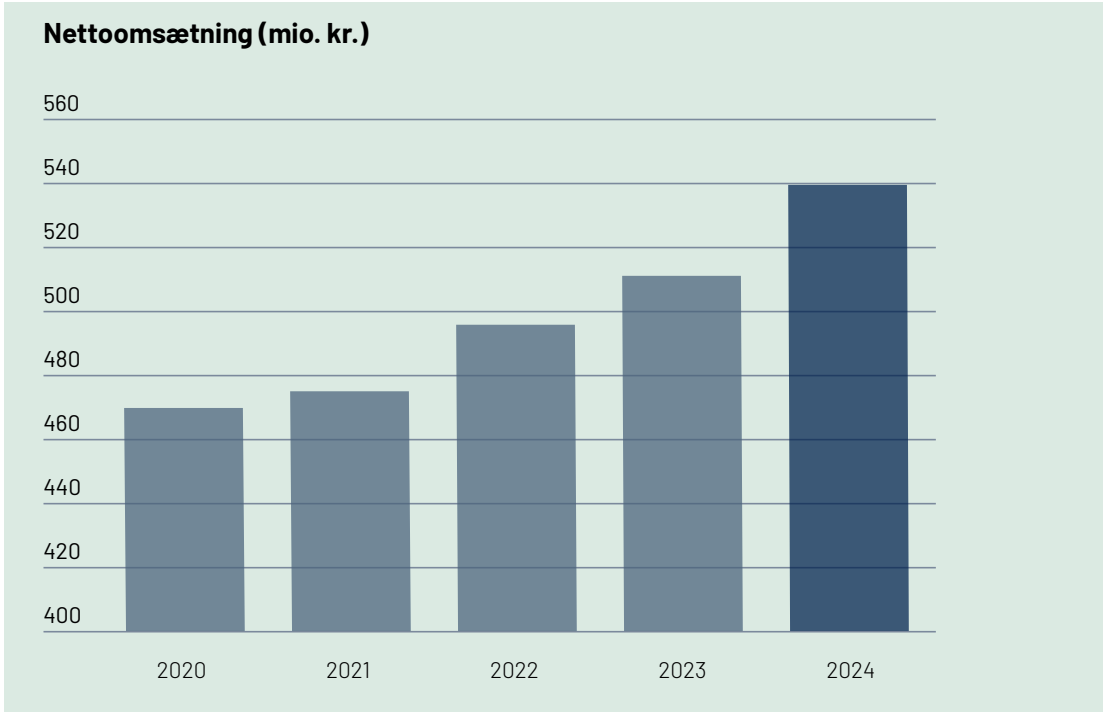
Årets frasalg bestod i 2024 af fire ejendomme og et grundstykke til en samlet bogført værdi på 36 mio. kr.

I 2025 fortsætter vi arbejdet med en løbende optimering af ejendomsporteføljen, herunder fortsatte investeringer i de eksisterende ejendomme og yderligere anskaffelser af nye ejendomme, der matcher KFI's opkøbsstrategi. Frasalg af ejendomme, der ikke passer ind i den langsigtede strategi, fortsættes ligeledes.

Indtægter fra leasing faldt til at udgøre 74 mio. kr. (79) i 2024. Det skete som følge af, at flere tillægsaftaler havde udløb i 2024. Indtægterne fra kautioner og udlånsvirksomhed steg dog til 8 mio. kr. (6).

OMKOSTNINGER

De eksterne omkostninger, som vedrører drift af ejendomme samt administrationsudgifter, steg i 2024 til 158 mio. kr. (142). Stigningen i de eksterne omkostninger var primært et resultat af udvidelse og udvikling af ejendomsporteføljen



samt et højere niveau af vedligeholdelsesarbejder på ejendommene som led i fondens strategi.

Årets bruttoresultatet udgjorde 382 mio. kr. (368).

Personaleomkostningerne udgjorde 48 mio. kr. (47).

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig i 2024 til 56 mio. kr. (61).

DAGSVÆRDIREGULERINGER

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udviste i regnskabsåret en positiv

regulering på 58 mio. kr. (61), heraf 62 mio. kr. (59) i dagsværdiregulering og -4 mio. kr. (2) i tab fra salg af investeringsejendomme.

Værdireguleringen er primært et resultat af stigende lejeindtægter samt udvikling i - og realisering af ejendomsudviklingsprojekter. Det gennemsnitligt vægtede afkastniveau var let faldende og udviste 5,9% (6,0).

RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT

Resultatet af den primære drift, før dagsværdiregulering af investeringsejendomme, udviste i 2024 et overskud på 277 mio. kr. (261),

mens resultatet af den primære drift inklusive dagsværdiregulering af investeringsejendomme udviste et overskud på 335 mio. kr. (322).

ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Resultatet af de associerede virksomheder udgjorde i 2024 et overskud på 190 mio. kr. (149). Hermed oversteg resultatet af de associerede virksomheder vores forventning ved årets start, hvilket i høj grad kunne henføres til resultatforbedring i Dagrofa-koncernen, herunder positiv regulering af udskudt skat. Andelen af resultatet i Dagrofa-koncernen, inklusive afskrivning på goodwill, udgjorde 152 mio. kr. (109), svarende til en forbedring på 43 mio. kr., hvoraf ca. 33 mio. kr. kan henføres til positiv regulering af udskudt skat.

Andel af resultat i K/S Danske Immobilen udgjorde 30 mio. kr. (33), svarende til et fald på 3 mio. kr., der primært kunne henføres til størrelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme. På trods af dette var resultatet større end forventningen ved årets begyndelse, hvilket skyldtes en særdeles tilfredsstillende udlejning. Sammen med en gennemsnitlig afkastrente på 4,80% (4,70) resulterede dette i en positiv dagsværdiregulering af ejendommene i 2024, hvoraf KFI's andel udgjorde 13 mio. kr. (15). I tillæg hertil afdækkede selskabet

sine realkreditlån i en årrække med renteswaps, der ultimo 2024 udviste en positiv dagsværdi på 17 mio. kr. (33). Årets regulering på -16 mio. kr. (-25), hvoraf fondens andel udgjorde -6 mio. kr. (-9), blev indregnet direkte på selskabets egenkapital.

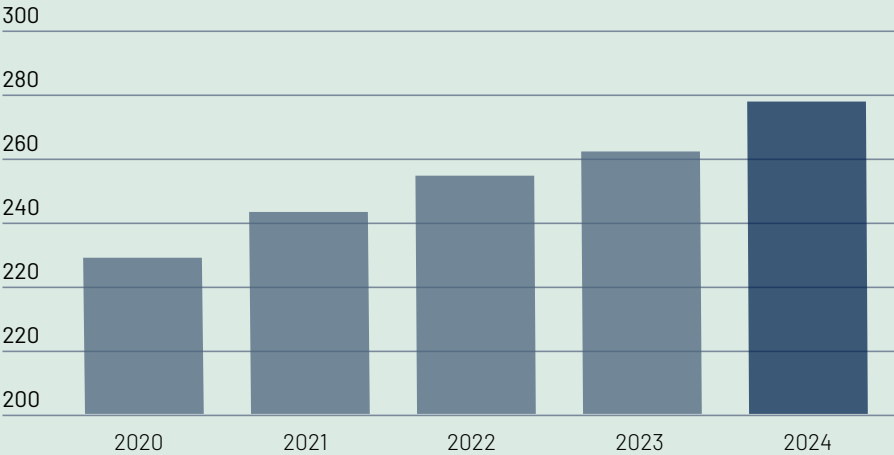
Andel af resultat i Pisiffik A/S udgjorde 10 mio. kr. (7), svarende til en stigning på 3 mio. kr. Selskabets resultat for 2024 var dog lavere end sidste års forventning og udviste 25 mio. kr. (17). Årsagen skyldtes høje råvarepriser, omkostningsinflation, herunder høje lønstigninger og højt renteniveau samtidig med at fødevarepriserne ikke steg tilsvarende.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG UDGIFTER

De netto finansielle poster faldt i 2024 til -79 mio. kr. (-46). Faldet kunne henføres til renteudviklingen på prioritetsgæld til realkreditinstitutter og bankgæld, mens positivt afkast på værdipapirerne trak i den modsatte retning.

Finansielle omkostninger til realkreditinstitutter udviste i regnskabsåret 116 mio. kr. (73) og finansielle omkostninger vedrørende bankgæld udviste 11 mio. kr. (9), hvilket udover øget realkreditbelåning og træk på kreditfaciliteterne over året ikke mindst skyldtes stigningen i rentemarkedet.

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



Værdipapirerne udviste i 2024 et positivt nettoafkast, inklusive urealiserede kursreguleringer, på 38 mio. kr. (26), svarende til et afkast på 9,8% (8,7%).

RESULTAT

I 2024 blev resultatet før skat 446 mio. kr. (425), og årets resultat blev 418 mio. kr. (383).

Resultatet anses for at være særdeles tilfredsstillende og oversteg forventningerne ved årets begyndelse. Således blev resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investerings-ejendomme 277 mio. kr, mod en forventning ved årets begyndelse i niveauet 220-250 mio. kr. I 2024 blev resultat før skat eksklusive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme 387

mio. kr. mod en forventning ved årets begyndelse i niveauet 200-250 mio. kr. Årsagen kunne primært henføres til forbedring af den primære drift og resultater i de associerede virksomheder, der oversteg forventningen ved årets start.

UDELINGSRAMME

KFI's uddelinger i 2024 udviste 245 mio. kr. (204) før tilbageførsler i året på -23 mio. kr. (-28) og netto 222 mio. kr. (176). Bestyrelsen besluttede i resultatdisponeringen at tilføre den samlede uddelingsramme 222 mio. kr., som for det kommende år udgør 350 mio. kr.

KAPITALBEREDSKAB

KFI er fortsat velkonsolideret med en egenkapital på 4.424 mio. kr. (4.231), svarende til en soliditetsgrad på 51% (53%).

Det finansielle beredskab ultimo 2024 bestod af uudnyttede kreditfaciliteter på 125 mio. kr. I tillæg til dette likviditetsberedskab ejede KFI noterede og let omsættelige, likvide værdipapirer med en merværdi i forhold til sikkerhedsstillelserne ultimo 2024 på 63 mio. kr. Derudover er der et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 41% (39%) af de regnskabsmæssige værdier (dagsværdi). Kapitalberedskabet er dermed fortsat betryggende og tilstrækkelig til at opfylde de langsigtede mål og planlagte aktiviteter.

FORVENTNINGER TIL 2025

KFI's forventning til 2025 er et resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme i niveauet 250-280 mio. kr.

Dette skyldes primært en forventet stigning i lejeindtægter, der modsvares af en forventet stigning i omkostninger til vedligehold af ejendomme i 2024 i overensstemmelse med strategien, herunder bæredygtighedstiltag. I

tillæg hertil forventer vi generelle prisstigninger og derved stigende omkostninger.

Resultat af associerede virksomheder forventes at være positivt men på et lavere niveau end i 2024. Dette primært på grund af, at der ikke forventes tilsvarende positive reguleringer af udskudt skat i Dagrofa-koncernen, og at der i resultatforventningen ses bort fra dagsværdiregulering af investeringsejendomme i K/S Danske Immobilen, der er naturligt behæftet med usikkerhed.

Som følge af geopolitiske spændinger, fortsat inflation og risiko for recession er resultatforventningen hos såvel KFI som hos de associerede virksomheder naturligt behæftet med usikkerhed. Ovenstående forhold forventes i høj grad også at diktere udviklingen på de finansielle markeder og påvirker dermed afkastet på værdipapirerne og renteudgifterne på realkreditlån.

Det er ledelsens forventning, at KFI også i 2025 vil levere et solidt, økonomisk resultat før skat eksklusive dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i niveauet 275-325 mio. kr.



Uddelinger



MENY i Himmelev er en af de selvstændige købmændsbutikker, der kan modtage uddelinger fra KFI.

2024 har på mange måder været et særligt år på uddelingsområdet i KFI. Vi har åbnet nye relevante uddelingspuljer og oplevet en stor stigning i antallet af ansøgninger fra de selvstændige købmænd, ligesom det samlede uddelingsbeløb blev det højeste i fondens historie.

Med et samlet beløb på 245 mio. kr. før tilbageførsler på 23 mio. kr. fordelt på 1.645 enkeltuddelinger (1.391), udviste 2024 det højeste uddelingsniveau i KFI's historie – både hvad angår det samlede beløb og antallet af uddelinger. De seneste fem år har KFI bevilget samlet 1.039 mio. kr. til uddelinger inden for fondens vedtægtsbestemte formål.

2024 var især kendetegnet ved store uddelinger i forbindelse med uddannelse og elever, CO₂e-reducerende tiltag og udvikling af butikkerne.

Købmændenes kendskab til KFI som uddelende fond er stærkt stigende. Den tætte dialog med både købmænd og andre ansøgere påvirker antallet af kvalificerede ansøgninger og kendskabet til de konkrete uddelingsområder.

Uddelingerne i henhold til fondens formål og anvendelse af overskud, som defineret i vedtægterne

MIO. KR.	2024	2023	2022	2021	2020
Støtte til erhvervsudvikling og andre forretningsmæssige og sociale tiltag til fremme af den selvstændige købmænds interesser i Danmark	33	46	49	30	58
Støtte til uddannelse og dygtiggørelse af købmænd	54	48	51	19	6
Støtte til institutioner, virksomheder, foreninger og personer, der direkte eller indirekte arbejder til fordel for den selvstændige danske købmand og dennes interesser	135	82	90	116	82
Uddelinger opgjort i forhold til regnskab (netto)	222	176	190	165	146
Modregnede tilbageførsler	23	28	38	31	20
Bevilgede uddelinger (brutto)	245	204	228	196	166
Antal ansøgninger	1.838	1.552	1.394	–	–
Antal uddelinger	1.645	1.391	1.255	1.088	1.145
Godkendelse%*	89%	90%	90%	–	–

*Godkendelse % er renset for tekniske afslag. Frem til og med 2021 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.

KFI arbejder målrettet med effektmåling i form af en digital evalueringsproces på alle relevante puljer, hvor bevillingsmodtagerne modtager elektronisk spørgeskema i forbindelse med udbetalingen.

I 2024 modtog KFI således et samlet antal evalueringer på 594.

Alt sammen indsatser der sikrer, at vi levede op til vores formål om at fremme de selvstændige købmænds interesser. Læs mere på side 82-83.

UDELINGSOMRÅDER

Med udgangspunkt i de tre overordnede støtteområder i fondens vedtægter (se side 2) arbejder vi operationelt med hovedtemaer for uddelingerne. Ved starten af 2024 bestod hovedtemaerne af:

1. Købmanden og butikken
2. Købmandsudvikling og motivation
3. Den digitale købmand
4. Konzeptudvikling og markedsføring
5. Købmanden og lokalsamfundet

Bæredygtighed i forretningen er efter KFI's opfattelse en fremtidig grundforudsætning for at kunne opretholde en succesfuld forretning. Vi arbejder derfor aktivt på at udvikle uddelingspul-

jer, der understøtter den bæredygtige udvikling blandt de selvstændige købmænd. Bæredygtighed er derfor også integreret i alle fem hovedtemaer for uddelingerne.

UDELINGER I 2024

KFI's uddelinger var alle målrettet formål og aktiviteter, der understøtter overholdelsen af vores formål om at styrke den selvstændige købmands position og konkurrenceevne og samtidig sikrer KFI's langsigtede eksistens.

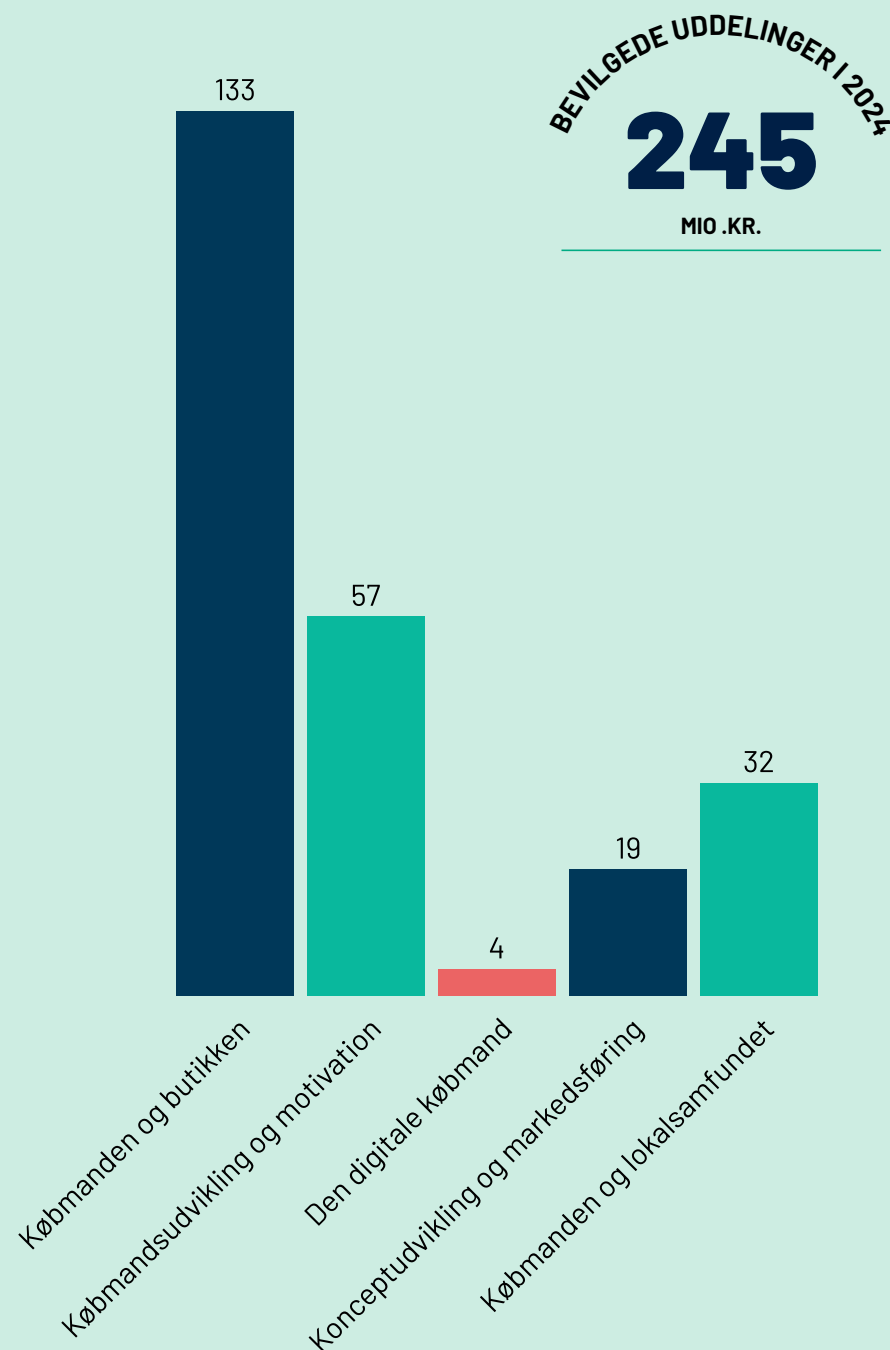
For hvert hovedtema har KFI udviklet en række uddelingspuljer.

Købmanden og butikken

Hovedtemaet Købmanden og butikken dækker over uddelinger til projekter, der kan være med til at gavne og udvikle butikken, hvilket er ét af KFI's vigtigste uddelingsområder.

Der blev i 2024 bevilget 119 uddelinger og 41 mio. kr. til bæredygtige investeringer i bl.a. solcelleanlæg, energistyring, varmegenvinding, LED-belysning og AK-Centralen (energi- og systemovervågning af køle-frostinstallationer).

I 2024 har et energiteam undersøgt, hvordan købmandsbutikkernes energiforbrug kunne optimeres med henblik på økonomiske besparelser





Købmændene fra MENY Søndervig og SPAR Hvide Sande gik sammen om at uddøle julehjælp.

og CO₂e-reduktion. I alt nåede energiteamet at lave energirapporter på 89 selvstændige købmændsbutikker, hvilket resulterede i energibesparende tiltag og ansøgninger til fonden. KFI har som resultat heraf uddelt ca. 35 mio. kr. til nye køle- og frostanlæg, varmegenvindingsanlæg, solcelleanlæg m.m.

Købmandsudvikling og motivation

Et andet stort hovedtema i 2024 var Købmændsudvikling og motivation, der i høj grad indeholdt uddelinger til uddannelse af købmænd i form

af puljer til elevpræmier, efteruddannelse og købmændsudvikling.

Puljen Elevpræmie udgjorde i 2024 den største enkeltstående pulje, hvor der blev bevilget uddelinger på samlet 37 mio. kr., i forbindelse med ansættelsen af 399 butikselever. Uddelingen støttede 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.

Købmændenes ve og vel er vigtig, hvorfor der under dette hovedtema også findes puljen Sundhedstjek, hvor købmanden og personalet får et gennemgående sundhedstjek af en sygeplejerske.

Den digitale købmand

Hovedtemaet Den digitale købmand dækker over uddelinger til udvikling af vigtige digitaliserings tiltag, der skal understøtte den selvstændige købmænds sektor. I 2024 uddelte KFI 4 mio. kr. til digitaliseringstiltag, såsom selvbetjeningsløsninger, digitale værktøjer til fødevarer sikkerhed og reduktion af madspild.

Konceptudvikling og markedsføring

Uddelinger i dette tema har til formål at styrke konkurrenceevnen hos den selvstændige købmand direkte eller indirekte ved at støtte udviklingen og test af nye koncepter samt evt. markedsføring af disse.

Der blev i 2024 bevilget 19 mio. kr. til udvikling af koncepter hos de selvstændige købmænd.

Købmanden og lokalsamfundet

Købmandens position som omdrejningspunkt i lokalsamfundet er af stor betydning for den konkurrenceevne og fremtidige eksistens og således også for KFI. Under hovedtemaet Købmanden og lokalsamfundet støttede KFI de

BEVILGEDE UDDELINGER I 2024
1.645
UDDELINGER

BEVILGEDE
UDDELINGER DE
SENESTE FEM ÅR:

1.039
MIO. KR.

selvstændige købmænds mulighed for at gøre en forskel lokalt via uddelinger fra puljerne Lokale sponsorater, Den lokale Købmændspulje og Købmandens Julehjælp.

I Uddelingspuljen Lokale sponsorater kunne købmændene søge op til 25.000 kr. til uddeling af sponsorat til støtte for lokal kunst, kultur, sport eller foreningsliv. Der blev bevilget 287 uddelinger til købmænd for i alt 6 mio. kr. i 2024.

AFSLAG

Godkendelsesprocenten udviste 89% baseret på antallet af ansøgninger. 11% fik afslag på deres ansøgninger, hvilket i al væsentlighed skyldtes, at ansøgningerne ikke levede op til kriterierne i fondens uddelingspolitik eller ikke lå inden for rammerne af fondens vedtægtsbestemte formål.

Uddelingspuljen Den lokale købmandspulje dækkede over 227 uddelinger for i alt 5 mio. kr. til købmændene vedr. projekter og aktiviteter, der alle havde fokus på at styrke købmandens position i lokalområdet.

Igen i 2024 kunne købmændene ansøge om uddeling på op til 30.000 kr. fra puljen Købmandens julehjælp. 363 uddelinger blev godkendt til de selvstændige købmænds julehjælp for i alt 9,2 mio. kr. til trængte familier og enlige i deres lokalområder i hele Danmark. Hjælpen blev fordelt i samarbejde med lokale foreninger og organisationer. Det estimeres, at ca. 15.000 familier og enlige fik glæde heraf, hvilket gør de selvstændige købmænd til en af de største bidragsydere indenfor julehjælp.

Uddelingspuljen under dette hovedtema skabte stor sympati i lokalsamfundene og styrkede købmandens fremtidige position.

FREMTIDEN

Formålet med KFI's uddelinger er at skabe den størst mulige, positive effekt for de selvstændige købmænd og sektoren som helhed under iagttagelse af bæredygtige løsninger.

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 var derfor også i 2024 integreret i alle fem hovedtemaer for uddelingerne, som i 2025 vil være:

- Købmanden og butikken
- Digitalisering
- Uddannelse og motivation
- Koncept og markedsføring
- Købmanden og lokalsamfundet

Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 222 mio. kr., som herefter udgør 350 mio. kr.

Læs mere om uddelingspolitikken i afsnittet God virksomhedsadfærd i vores uddelinger.



Lars Nielsen fra MENY Solrød er en af de købmænd, der har fået monteret solceller med en uddeling fra KFI.

CASE

Nutidens elever kan blive fremtidens talenter

Købmænd og de ansatte er af vigtig betydning for butikkernes succes. KFI ønsker at støtte de selvstændige købmænd med at ansætte og uddanne fremtidens talenter for eksempel gennem elevforløb.

Derfor har KFI et stort fokus på at skabe gode elevforløb, der løfter flere unge mennesker ind i branchen og giver dem en god start på arbejdslivet.

Med uddelingspuljen "Elevpræmie" er KFI med til at sikre fremtidige købmændstalenter til branchen.

"De selvstændige købmænd klarer sig godt. Men en stabil tilførsel af elever er helt afgørende for, at købmændene også kan stå stærkt fremadrettet," lyder det fra Terje List, adm. direktør i KFI.

I 2024 støttede KFI uddannelsen af 399 elever til den selvstændige købmandssektor. Samlet løb bevillingerne op i 37 mio. kr.

Elias, elev i Min Købmand Holluf Pile, Odense



Jasmin, elev i SPAR Høng

Oscar, elev i REMA 1000 Blangsløv, Næstved



KFI STØTTEDE

399

ELEVER

IGENNEM
UDELINGER TIL
ELEVPRÆMIER

KFI'S STØRSTE
UDELINGSPULJE

37

MIO. KR.

TIL ELEVPRÆMIER

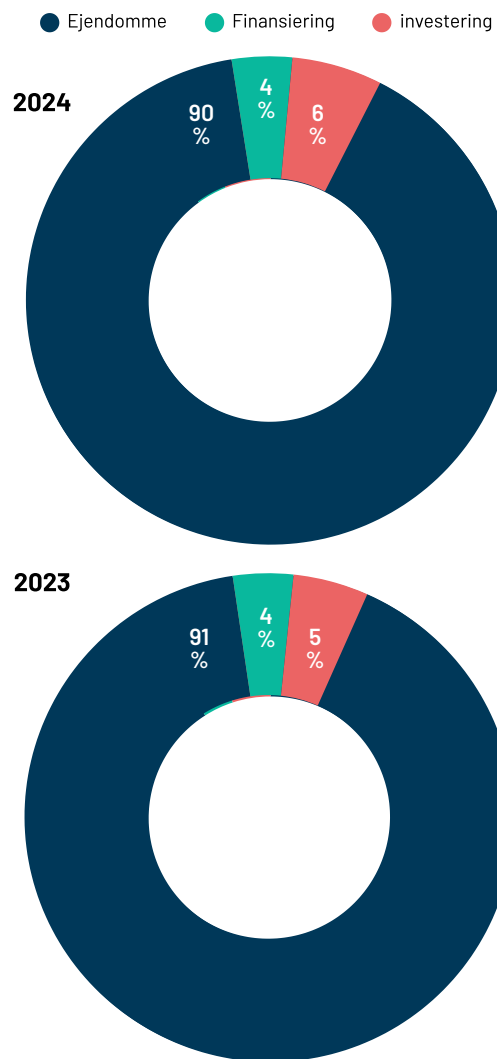
Forretningen



KFI's ejendom på Toftegårds Plads i Valby, som blev færdigopført i 2024.

Introduktion til forretningen

KFI har tre forretningsområder; ejendomme, finansiering og investering. Aktiverne på de tre områder fordeler sig således (værdi pr. 31. december 2024):



Ejendomme

2024 var et meget aktivt år for KFI med mange betydningsfulde projekter inden for både investeringer i nye ejendomme og udvikling, udvidelse og modernisering af eksisterende ejendomme.

Ejendommene er KFI's væsentligste indtægtskilde. Løbende driftsoptimering og værdiforædling af ejendomsporteføljen er nøglefaktorer i vores strategi. Afkastet fra ejendommene er således hovedforudsætningen for, at vi kan

udmønte strategien og ambitionerne om et højt uddelingsniveau.

Vores forretningsstrategi bygger på en kontinuerlig optimering af vores ejendomsportefølje. Vi sikrede i 2024 en markant fremdrift i udnyttelsen af værdipotentialet i fondens udviklingsejendomme i form af realisering af flere udviklingsprojekter. I tillæg hertil investerede vi betydeligt i anskaffelse af nye ejendomme samt byggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksejemål.

I 2024 nåede vores indtægter fra udlejning op på 451 mio. kr. (418) og udgjorde 84% (82%) af den samlede omsætning. Det direkte afkast på ejendomsporteføljen blev 5,0% (5,0%). Medregner vi

Fortsatte investeringer i ejendomme

(MIO. KR.)	2024	2023
Investeringer i ejendomme	335	501
- Køb af ejendomme	209	217
- Nybyggeri, udvidelse, modernisering	126	284
Salg af ejendomme, bogført værdi	36	6
Indtægter udlejning	451	418



CASE

Renovering og ombygning af Løvbjerg i Viborg

Løvbjerg på Koldingvej i Viborg har fået en gennemgående renovering og ombygning. Arbejdet blev igangsat i sommeren 2023, og i maj 2024 kunne Løvbjerg officielt fejre det færdige resultat. KFI ejer erhvervsejendommen, der også huser en frisør og bager, og har finansieret den store renovering og ombygning af ejendommen, mens Løvbjerg har foretaget en betydelig investering i modernisering af butikken.

Moderniseringen af Løvbjerg har bl.a. omfattet nyt flaskelager, nyt bagerudsalg, nyt vindfang og overdækket blomstersalg, forskønnelse af facaderne, efterisolering og nyt tag, nye lokaler til apotek og frisør samt etablering af grønt område.

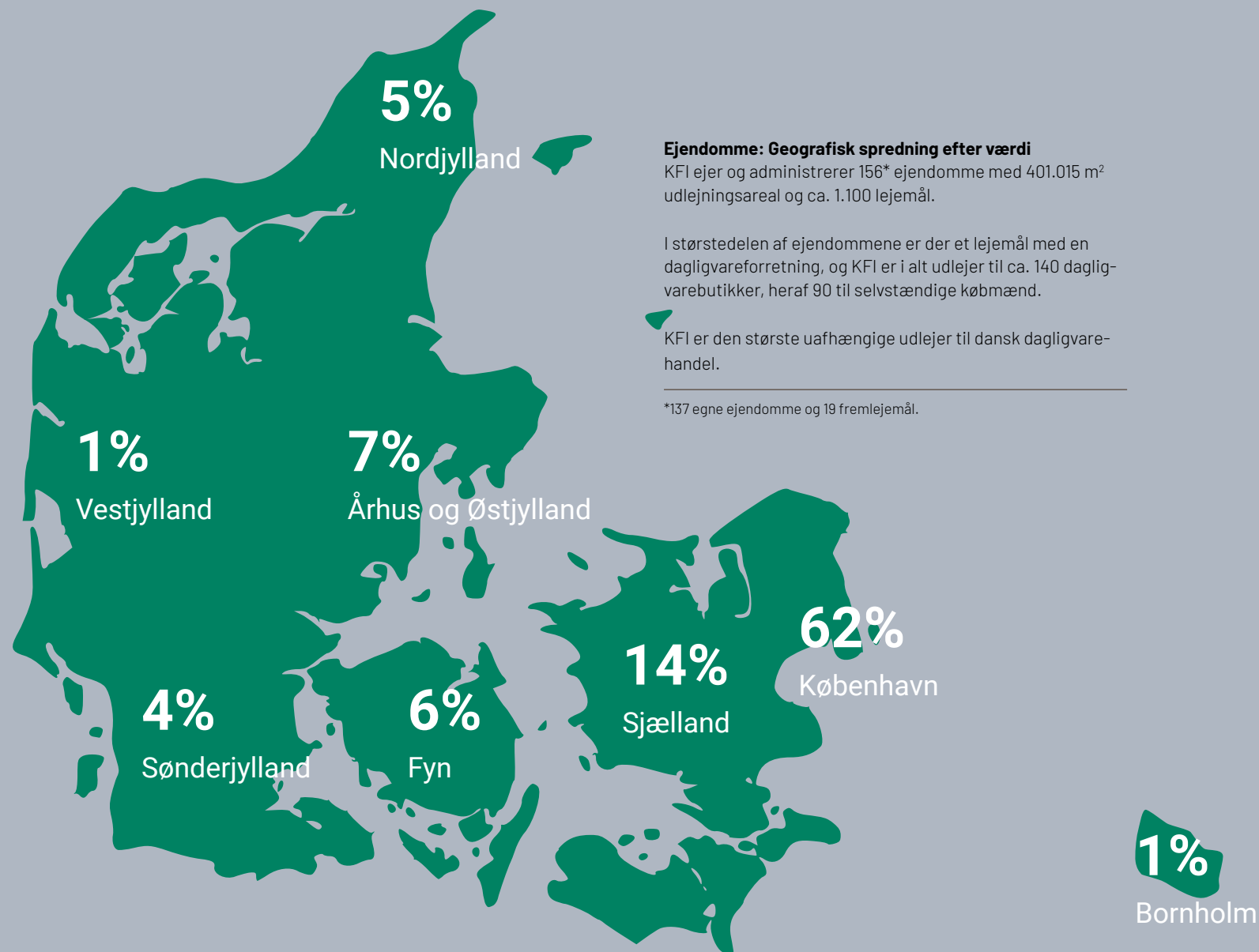
dagsværdiregulering af investeringsejendomme udviste afkastet 6,0% (6,1%) jf. anbefalingerne fra EjendomDanmark til beregning af nøgletal, hvorved afkastet på ejendomsporteføljen beregnes under hensyntagen til potentielle lejeindtægter på tomme arealer.

I 2024 var afkastet positivt påvirket af stigende lejeindtægter og udvikling i - og realisering af - ejendomsudviklingsprojekter. Dette blev dog delvist udlignet i værdifald i andre ejendomsudviklingsprojekter på grund af forøget tomgang som en nødvendighed for at kunne realisere projekterne.

FORTSATTE INVESTERINGER I EJENDOMME

KFI erhverver og udvikler fortsat nye dagligvarebutikker, hvor fokus er på velbeliggende butikker, der kan øge den selvstændige købmandssektors andel af dansk dagligvarehandel. KFI samarbejder tæt med købmænd, kæder og ejendomsudviklere om nye lokationer.

I 2024 investerede KFI 335 mio. kr. i ejendomsporteføljen. Heraf 209 mio. kr. i nyanskaffelse og 126 mio. kr. i nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksljemål.



Nye ejendomme til porteføljen

Nyanskaffelserne bestod af den 4.000 m² store ejendom på Skomagergade 11-15 i centrum af Roskilde, der huser en selvstændig MENY-købmand, og ejendommen Alléhusene på Pakkerivej ved Toftegårds Plads i Valby på ca. 5.000 m² butikslokaler med bl.a. en REMA 1000-butik.

De to ejendomsopkøb passede godt ind i vores strategi om at investere i og sikre beliggenheder i ejendomme med selvstændige købmænd.

Udvikling, udvidelser og modernisering af butiksljemål

KFI har haft et særdeles aktivt år, når det kommer til investeringer i form af nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksljemål. I 2024 afsluttede vi en lang række af vores ejendomsudviklingsprojekter, hvoraf særligt bør nævnes byggeprojektet på Vigerslev Allé i Valby. Her afsluttede KFI opførelsen af en ny ejendom på 9.200 m² ud til Toftegårds Plads med over 2.000 m² købmændsbutik i stueetagen og 77 lejligheder ovenover. Det DGNB-certificerede byggeri fremstod fuldt udlejet ved afslutningen af byggeriet primo april 2024.

Af øvrige projekter, der blev afsluttet, kan nævnes Hjortespringscentret, Dildhaven, i Herlev, Domhusgade i Kolding, Blangslevvej i Næstved, Koldingvej i Viborg, Vangebovej i Holte, Hjalles-

vej i Odense og Frederiksberg Allé på Frederiksberg.

KFI ejer ejendomme med væsentligt udnyttet værdipotentiale. KFI fortsætter derfor også i 2025 med at arbejde aktivt med udvikling af disse ejendomme.

I 2025 forventes KFI ligeledes at anskaffe nye ejendomme, der matcher vores opkøbsstrategi. Dertil fortsættes investeringer i den eksisterende portefølje med fokus på bæredygtighed samt nybyggeri og udvikling af ejendomsprojekter.

AFGANG I 2024

Afgangen på ejendomsporteføljen bestod i 2024 af fire ejendomme og et grundstykke. Denne afgang svarer til en samlet afgang i bogført værdi på 36 mio. kr. med et regnskabsmæssigt tab på 3 mio. kr. Ved udgangen af 2024 var otte ejendomme og en grund kategoriseret som afviklingsejendomme. Den bogførte værdi af disse udgør ca. 83 mio. kr., svarende til ca. 1% af den bogførte værdi af den samlede ejendomsportefølje i KFI.

FASTHOLDT LAV TOMGANG

Et andet fokusområde har været at fastholde en lav tomgang i et turbulent år med høje renter og et udfordret detailmarked. Eksklusive udviklings-ejendomme udgjorde tomgangen ultimo 2024 ca. 14.600 m² (17.000). Det svarer til en tomgangsprocent opgjort efter lejepotentiale på 4,34% (7,4) og efter areal på ca. 4% (4). Ejendomsporteføljen er på i alt 401.015 m² (391.300).

ADMINISTRATION OG VEDLIGEHOLD

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

VORES EJENDOMME ER BERIGET MED

31

SOLCELLEANLÆG

37

VARMEGENVINDINGSANLÆG

CASE

Hjortespringscentret i Herlev – lokalt center gennemrenoveret med ny REMA 1000 butik

Siden 1986 har KFI ejet Hjortespringscenteret, og centret har længe trængt til en kærlig hånd. Glæden var derfor stor, da KFI i 2024 kom i mål med den store renovering og udvidelse af centret, hvor den største nyskabelse har været at erstatte det tidligere bibliotek med en REMA 1000 butik.

Formålet med renoveringen af centret var at skabe indbydende og brugervenlige udearealer i form af to byrum på nord- og sydsiden af Hjortespringcentret, der skal indbyde til handel og ophold i området omkring centret og derved være med til at skabe liv.

I strålende solskin genåbnede KFI i juni Hjortespringcenteret i Herlev efter en gennemgribende renovering.

Renoveringen har været omfattende. Centret har fået nye tage og facader. De røde mursten er pudset op og facaderne fremstår nu lyse. Glasoverdækningen mellem to af bygningerne er fjernet ligesom flere halvtage er væk. Alt sammen har givet centeret et mere harmonisk og

moderne udtryk. Samtidig er der blevet tilbygget 150 kvadratmeter, som giver plads til en ekstra butik i centret.

Istandsættelsen af centeret har også medført ekstra parkeringspladser samt indbydende og brugervenlige udearealer i form af nye byrum og legeplads på nord- og sydsiden af Hjortespringcentret med en akse gennem centret, der forbinder Gammelgaard og det nye Rådhus Hjortespring mod nord og syd.

Fra sidelinjen har naboer, lejere, kunder og børn fra den lokale børnehave fulgt tålmodigt med i byggeriet, og alle tog godt imod de nye elementer i de velkendte omgivelser ved åbningen af centeret, som blev indviet af byens daværende borgermester.

Her takkede borgermesteren KFI for sine visionære planer for centret, som de senere år havde stået noget nedslidt.

Med den nye REMA 1000 er der kommet ekstra trafik i centret til gavn for alle, og samtidig er der nu skabt sammenhæng mellem centret, det nye rådhus og omgivelserne.



Finansieringsaktiviteter

KFI yder leasing og anlægslån i forbindelse med overtagelse af goodwill, inventar og driftsmidler, for eksempel når det handler om 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 kauti-
oner for driftskreditter samt leverandørgarantier for købmænd.

RESULTATER AF FINANSIERINGSAKTIVITETER 2024

I regnskabsåret 2024 udviste forretningsområdet en omsætning på 82 mio. kr. (85) svarende til 15% af den samlede omsætning. 40 købmænd blev i 2024 nye kunder hos KFI, der samtidig ydede 14 nye finansieringer af købmænd og gennemførte syv moderniseringer af butikker.

Faldet i forretningsområdet kunne henføres til indtægter fra leasing, som faldt til 74 mio. kr. (79), da flere tillægsaftaler havde udløb i 2024. Leasingaktivernes bogførte værdi udviste ved udgangen af 2024 148 mio. kr. (162).

Finansierings- aktiviteter

KFI er den eneste udbyder af finansielle løsninger, der er skræddersyet til den selvstændige købmand, og som tilbyder købmændene en bred vifte af løsninger, når det gælder leasing, udlån, garantier og kauti-
oner.

Udlån til købmænd udgjorde efter tab og hen-
sættelser en samlet regnskabsmæssig værdi på 154 mio. kr. (121), og kauti-
oner udgjorde 104 mio. kr. (87). Indtægterne fra kauti-
oner og udlånsvirk-
somhed steg i 2024 til 8 mio. kr. (6).

Vi forventer, at finansieringsaktiviteterne i 2025 vil stige i forhold til 2024.

KUNDEFOKUS

KFI har en særlig indsigt i den enkelte købmands muligheder, marked og risici. Denne viden bruger vi til at skræddersy konkurrencedygtige, finan-
sielle ydelser til købmændene. Vores størrelse og finansielle styrke gør det muligt at opnå attraktive priser på finansielle ydelser til gavn for fondens kunder.



CASE

Min Købmand på Frederiksberg forvandlet til moderne SPAR

I løbet af 2024 var den velkendte Min Købmand på Frederiksberg Allé igennem en gennemgribende modernisering med respekt for både hovedejendommen og området. Da butikken genåbnede i august 2024, var det i nye og moderne rammer som medlem af SPAR-kæden.

KFI ejer erhvervsejendommen og har stået for renoveringen af butikken, der blev bragt tilbage til det oprindelige udtryk med det originale glasloft, som blev restaureret, og det oprindelige tapet, der blev genskabt på et lille værksted i Sverige.



CASE

Generationsskifte – fra flaskedreng til selvstændig købmand

Et generationsskifte handler ikke kun om overdragelse af ejerskab. Det omfatter også en omstrukturering af virksomheden, så den er klar til at tackle fremtidens udfordringer.

KFI har mange og gode erfaringer med at hjælpe de selvstændige købmænd igennem processen, og i november 2024 fik MENY i Sorø ny købmand, da den daværende købmand efter næsten tre årtier overdrog posten og butikken til en ny generation.

EN DRØM GÅR I OPFYLDELSE

I midten af november bød byens lokale MENY-butik og kunder velkommen til den nye selvstændige købmand 32-årige Mathias Neumann Vedel.

Mathias var et nyt ansigt i Sorø men ikke i MENY-kæden. Han kom fra en stilling som butikschef i MENY Køge, hvor han havde arbejdet siden 2018. Faktisk var Mathias opflasket i MENY, da han i en ganske ung alder startede sin karriere som flaskedreng.

"Siden jeg var omkring 12-13 år, har jeg vidst, at jeg en dag ville have min egen købmansbutik – det var min drøm. Nu, 20 år senere, kan jeg ikke bare se tilbage på en enorm udvikling og mange erfaringer, men jeg kan også endelig kalde mig selvstændig købmand. Tak til KFI for at gøre drømmen til min virkelighed. Som selvstændig købmand ser jeg nu frem til at sætte mit eget præg på butikken, og kunderne kan forvente, at jeg vil gøre mit allerbedste for at opfylde deres behov og ønsker"

Mathias Neumann Vedel,
Selvstændig købmand i MENY Sorø

14 generationsskifter

Generationsskiftet i MENY Sorø er blot et ud af mange. I 2024 gennemførte KFI 14 generationsskifter på tværs af butikskæderne landet over.



PLANLÆGNING, RÅDGIVNING OG STØTTE SIKKER ET SUCCESFULDT GENERATIONSSKIFTE

KFI har flere års erfaring med at hjælpe købmænd med at få overdragelsen til at foregå bedst muligt, og det sker bl.a. med rådgivning om finansiering, strategisk planlægning, lederskab og fremtidsorienterede beslutninger, således skiftet tilrettelægges på den mest hensigtsmæssige måde for både den eksisterende og den nye købmand.

KFI gør en ære i at skabe tryghed hos købmanden, så vedkommende oplever, at generationsskiftet sker med ro i maven og en erfaren partner i ryggen.

KFI havde i 2024 et rekordår for generationsskifter, og det vidner om, at de selvstændige købmænd føler sig trygge i at give butikken videre til nye kræfter med støtte og rådgivning fra fonden.

CASE

Det siger andre købmænd om deres generationsskifte:



"Uden KFI havde jeg højest sandsynligt ikke været Købmand den dag i dag, og jeg er dybt taknemmelig for både støtte og opbakning. Generationsskiftet forløb positivt, set fra min side, og KFI bød sig til som en kæmpe hjælp i processen og med en økonomisk hjælp i forhold til mit nye køleanlæg, som netop er blevet opført.

Samtidig har det været super at kunne se ind i alle de udde-
lingspuljer, som der er tilgængelige for os købmænd og vores
lokalsamfund."

Martin Hansen,
selvstændig købmand i MENY Sdr. Omme



"Efter 25 år som uddeler i Super-
Brugsen fik jeg muligheden for
at blive selvstændig købmand i
SPAR. I februar åbnede vi vores
nye og gennemrenoverede butik,
som samtidig skiftede kæde fra
SuperBrugsen til SPAR.

Det har været en stor ændring -
økonomien er gået støt opad, og
vi får dagligt ros af vores kunder.
Men skiftet fra uddeler i Super-
Brugsen til selvstændig købmand
i SPAR har også krævet meget,
og her har jeg haft et super sam-
arbejde med KFI, som har været
en kæmpe støtte og hjælp for mig
som ny selvstændig købmand."

René Mauritzen,
selvstændig købmand i SPAR Blistrup



"Vi har knoklet hårdt i årevis for at kunne købe vores egen butik
og blive selvstændige købmænd. Vi var i dialog med mange
banker, som ikke kunne se mulighederne i det landsbysamfund,
som vi havde forelsket os i. Til sidst fandt vi heldigvis en bank,
som kunne se mulighederne og det smukke i de mindre sam-
fund, men de havde også høje krav til os. Og her kom KFI til at
spille en afgørende rolle i at få vores drøm til at gå i opfyldelse.
KFI støttede vores projekt, passion og kærlighed til butikken og
købmandsfaget, og uden deres støtte var det aldrig blevet til
noget, og for det er vi evigt taknemmelige."

Emma Lund Kristensen og Tim Lybæk Vestergaard,
selvstændige købmænd i SPAR Hald

Investering – værdipapirer

KFI's portefølje af værdipapirer var i 2024 udlagt til investering hos to eksterne forvaltere. De to 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 anvendes, for eksempel ved køb af ejendomme.

Ved årets udgang havde KFI værdipapirer til en bogført værdi på 463 mio. kr. (326). Stigningen skyldtes, udover årets afkast på 38 mio. kr., en investering i året på 99 mio. kr. Aktier udgjorde 36% (28) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 64% (71). 65% af porteføljen var nomineret i DKK, 23% i USD, 5% i EUR og 7% i øvrige valuta.

Fordeling på aktivklasser

- 165 mio. kr. aktier
- 298 mio. kr. obligationer

AFKAST I 2024

Året udviklede sig gunstigt og blev et godt år for vores investeringer i værdipapirer, særligt drevet frem af en markant faldende inflation, et robust arbejdsmarked og en økonomi i vækst. Det lykkedes FED at sikre en såkaldt "blød landing" med rentenedsættelser i september og november. Det medførte et stigende aktiemarked med USA i spidsen og med AI som den store værdidriver.

For KFI betød det et nettoafkast, inklusive urealiserede kursreguleringer, på 38 mio. kr. (26) svarende til et afkast på 9,8% (8,7).

Geopolitisk risiko, indsættelsen af Donald Trump som præsident i USA og tvivl om handelspolitikken under Donald Trump tilsiger, at der efter to stærke år på aktiemarkedene, i 2025 må forventes øget usikkerhed på finansmarkederne og en høj grad af volatilitet.

INVESTERINGSSTRATEGI

KFI's investeringer tjener flere formål. Afkastet sikrer finansiell kapacitet til aktiviteterne under Ejendomme, Finansiering og Uddelinger. Det afbalancerer KFI's samlede risiko, da en meget stor del af vores 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, risikojusterede afkast (middel risiko). For at sikre en balanceret risiko er vores investeringer Investment Grade i børsnoterede, likvide værdipapirer. Investeringerne spredes på brancher, geografier, valutaer samt et passende antal papirer inden for hver aktivtype. Vi benytter os af en ekstern, uvildig rådgiver i forbindelse med forvaltningen af de to mandater. Likvide midler placeres i systemiske institutter.

Vi følger aktivt op overfor vores 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 og klima, sociale forhold og virksomhedsadfærd) 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. På den måde sikrer vi, at ESG spiller en vigtig rolle i investeringsbeslutningerne.

Investeringer

KFI investerer i likvide og børsnoterede værdipapirer, hvilket sikrer KFI finansiell kapacitet, så fonden kan investere i nye og eksisterende ejendomme samt støtte købmændene via uddelinger og långivning.

Investering – associerede virksomheder

KFI ejer betydelige kapitalandele i de associerede virksomheder Mahia 17 ApS (Dagrofa-koncernen 42,6%), Pisiffik A/S (39,3%) og K/S Danske Immobilen (35%), der 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 bl.a. bag kæderne MENY, SPAR, Min Købmand og Let-Køb. Butikkerne bliver serveret af Dagrofas salgs- og logistikforretning, og Dagrofa-koncernen driver derudover også Dagrofa Foodservice, der bl.a. leverer til hoteller, restauranter, cafeer og kantiner. Det sker også via specialistselskaber som Grambogård, HKI Ost og Grøn Fokus samt gennem Aarstiderne, der står for topkvalitet og er specialister inden for dyrevelfærd, mejeri og økologi.

2024 var sidste år med strategien "Fremgang Sammen", som i sin treårsperiode skulle sikre

et rentabelt Dagrofa i vækst. Det lykkedes over hele perioden at skabe kontinuerlig fremgang, og i 2024 blev der skabt det bedste driftsresultat i mere end 20 år.

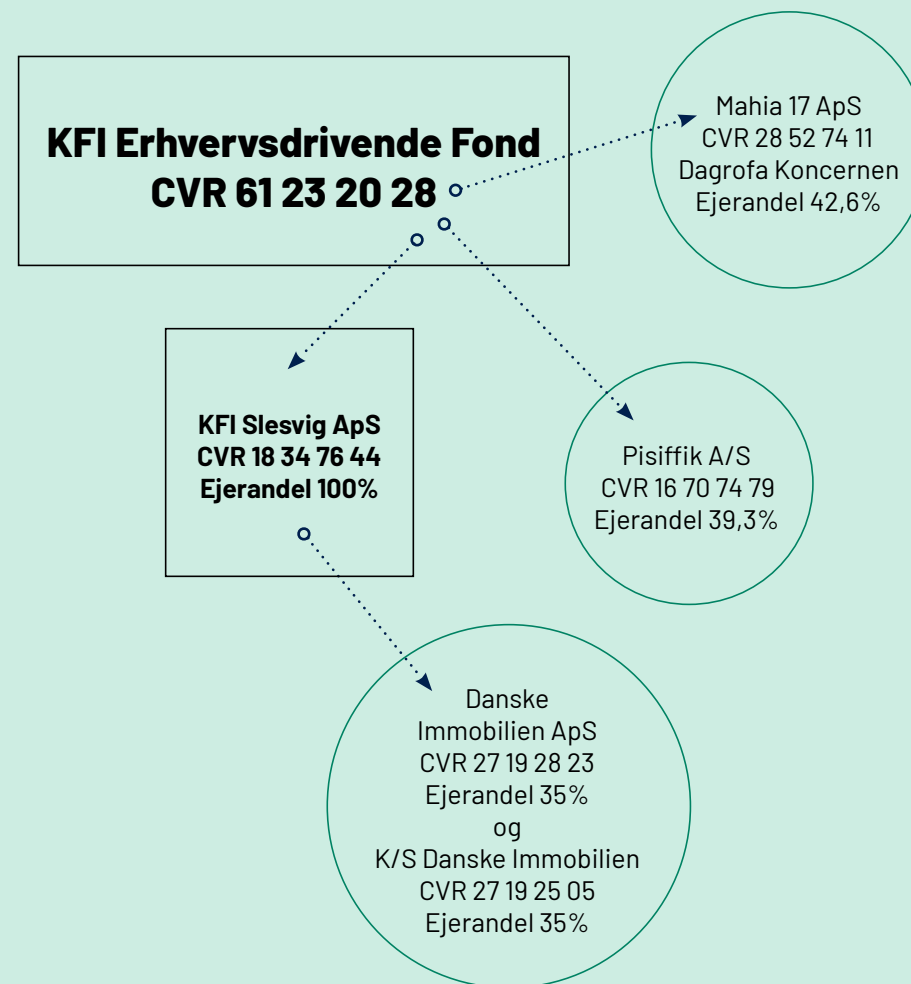
Målet for regnskabsåret 2024 var et resultat på niveau med 2023. Resultatet for 2024 oversteg dog forventningen ved årets begyndelse og udviste et overskud før skat på 179 mio. kr. (156), hvilket var særdeles tilfredsstillende i lyset af, at 2024 var et år med svag markedsvækst. Usikkerheden havde fortsat ikke sluppet taget i forbrugerne. Energi og råvarepriser var fortsat høje og svingende. Ydermere sendte inflationen lønningerne i vejret, hvilket øgede omkostningerne både for producenterne og for fødevarerbranchens aktører.

Koncernens omsætning udviste 19,8 mia. kr. (19,4) og voksede med 449 mio. kr. svarende til en stigning på 2,3% i forhold til 2023.

Dagrofa og de selvstændige købmænd forsøgte at holde priserne nede og samtidig tilbyde gode produkter og høj service. Dette for at bevare konkurrencekraft og markedsandele. Det lykkedes således også at vinde markedsandele i 2024.

Dagrofa Logistik hentede igen i 2024 nye kunder og vækstede salget, ligesom Dagrofa Foodservice leverede fremgang og udviklede forret-

Koncernoversigt



Jægersborg Allé Midtpunkt ApS er fusioneret op i fonden pr. 1. januar 2024
KFI Domus ApS er fusioneret op i fonden pr. 1. januar 2024
KFI Figros ApS er fusioneret op i fonden pr. 1. januar 2024

ningen, så resultatet for tredje år i træk blev forbedret.

2025 er første år med strategien "Gro'27 – vækst på vores måde". Strategien er den mest offensive i Dagrofas nyere historie med en samlet investeringsramme på 1,3 mia. kr. I strategien for 2025-2027 skal Dagrofa som koncern vokse hurtigere end nogensinde.

Dagrofa sigter mod et resultat og en omsætning i 2025 på niveau med 2024. Alle forretningsenheder skal fortsætte med at vinde nye kunder. 2025 kræver også et fortsat fokus på at tiltrække og udvikle dynamiske unge mennesker med lyst til at videreudvikle Dagrofa og til at blive selvstændige købmænd. Hele branchen bliver i 2025 udfordret af omkostningsinflation, herunder høje lønstigninger, samtidig med at fødevarepriserne forventes at udvise minimal vækst.

I hele dagligvarehandlen har fokus været på pris, hvilket forventes at fortsætte i 2025. Dagrofas kæder lykkedes dog også med at fokusere på, at købsoplevelsen handler om meget andet end pris. Dagrofas køb af Aarstiderne i slutningen af 2024 var endnu et skridt i retning af at skabe en dagsorden, som også handler om kvalitet, innovation og økologi. Mærket skal i 2025 bredes ud og bidrage til, at Dagrofa går i front på økologi og kvalitet.

Det skal dog ikke underkendes, at det er svært at se langt frem. Forventningerne er underlagt en vis risiko som følge af fortsat inflation, risiko for recession og geopolitiske forhold. Disse risici gør det fortsat vanskeligt at vurdere udviklingen for fødevarebranchen.

PISIFFIK A/S

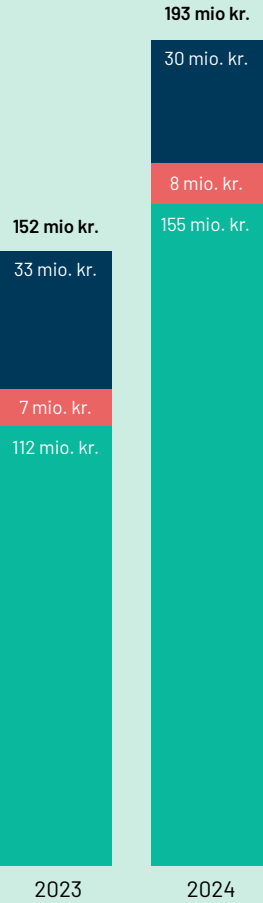
Detailhandelskæden Pisiffik A/S driver 54 butikker på den grønlandske vestkyst, fordelt på de seks største byer, og driver derudover webshop, catering, grossistvirksomhed og Cash & Carry butikker. Pisiffik A/S omsatte i 2024 for 1.461 mio. kr. (1.420) indenfor selskabets syv koncepter, der dækker food, nonfood og engros.

Resultatet for 2024 udviste 25 mio. kr. (19) og var trods den højere omsætning lavere end forventningen ved årets start. Årsagen skyldtes høje råvarepriser, omkostningsinflation, herunder høje lønstigninger og højt renteniveau, samtidig med at detailpriserne ikke steg tilsvarende.

Med forventning om vækst i den grønlandske økonomi i 2025, vurderes det, at Pisiffik A/S står stærkt på det grønlandske marked med selskabets koncepter. Der forventes vækst både indenfor detailforretningen som i hotel-, restaurations- og turismebranchen med åbningen af

KFI's andel af resultat i associerede virksomheder

- Dagrofa-koncernen
- Pisiffik A/S
- K/S Danske Immobilien



Atlantflughavn i Nuuk samt krydstogtbranchens fortsatte adgang til anløb i Grønland.

På den baggrund forventes der et resultat i 2025 på minimum samme niveau som 2024.

K/S DANSKE IMMOBILIEN

K/S Danske Immobilien ejer og udlejer 3.424 lejligheder i Nordtyskland og leverede igen et solidt, positivt bidrag til KF's resultat. Resultatet på 85 mio. kr. (94) var som forventet, dog lavere end i 2023 som følge af lavere dagsværdiregulering af selskabets ejendomme og stigende netto-renteudgifter. Udlejningsprocenten var 98,2%, hvorved lejlighederne stort set var fuldt udlejede og ejendomsmarkedet i de byer, hvor K/S Danske Immobilien er aktive, udviste fortsat positive takter. En tilfredsstillende udlejning betød, at selskabet for 18. år i træk kunne konstatere en stigende nettoleje. I 2024 steg omsætningen med 8,2%.

Resultatet var væsentligt positivt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme. I 2024 resulterede den stigende nettoleje i en værdiregulering på 37 mio. kr. (41). Selskabets gennemsnitlige afkast udviste 4,80% (4,70). Resultatet eksklusive dagsværdireguleringer af investeringsejendommene udviste 48 mio. kr. (53).

Da størstedelen af selskabets rentebærende gæld er variabelt forrentet, er selskabet udsat for en renterisiko. Denne risiko er delvist imødegået ved, at selskabet har afdækket sine realkreditlån ved at anvende renteswaps. Kursregulering af disse udviste ultimo 2024 en positiv dagsværdi på 17 mio. kr. (33). Årets regulering på -16 mio. kr. blev indregnet direkte på selskabets egenkapital.

Selskabet foretog i 2024 udlodninger for 82 mio. kr. mod 17 mio. kr. i 2023. Selskabet forventes yderligere at øge størrelsen af udlodninger i 2025. Udlodningerne sker som konsekvens af øget optagelse af realkreditlån.

I 2025 forventes der et resultat på samme niveau som 2024 såvel før som efter dagsværdiregulering af ejendommene.

Risikostyring

KFI forholder sig løbende til risici, og væsentlige risici rapporteres og drøftes løbende med direktionen og bestyrelsen.

En gang om året udarbejder KFI en risikorapport, som afdækker de væsentlige risici, der følger af KFI's aktiviteter. KFI's risikorapport tager udgangspunkt i risikopolitikken, herunder risikotyperne og beskriver overordnet, hvordan fonden forholder sig til disse risici. Rapporten identificerer både finansielle og bæredygtige risici og er baseret på aktuelle oplysninger. I tillæg hertil forholder KFI sig til risici relateret til bæredygtighed på længere sigt.

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 de associerede virksomheder Dagrofa-koncernen og Pisiffik A/S ligeledes af markedsforholdene i dagligvarebranchen, hvor de er aktører i henholdsvis Danmark og Grønland.

I tillæg hertil er KFI eksponeret over for en eksplosiv stigning i energipriser, som kan bevirke, at lejere – særligt købmænd, der har høje energiomkostninger – får vanskeligt ved at betale deres husleje. Derfor arbejder KFI på løbende energioptimering i selvstændige købmandsbutikker.

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 -stigninger 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 aktiviteter, primært værdipapirer. Desuden arbejder KFI proaktivt for at skabe værdi gennem udvikling af ejendomsprojekter indenfor egen ejendomsportefølje.

KFI er væsentligt eksponeret mod boligudlejningsmarkedet i Nordtyskland, hvor den associerede virksomhed K/S Danske Immobilien ejer og udlejer 3.424 lejligheder. K/S Danske Immobilien er en del af den børsnoterede virksomhed Prime Office, der er underlagt børsretlige regler i forhold til regnskabsprincipper og rapportering, hvilket giver KFI et godt og kontinuerligt indblik

i virksomhedens finansielle stilling og governancemodel.

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 ApS 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 Danske Bank. 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

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 beliggende 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.

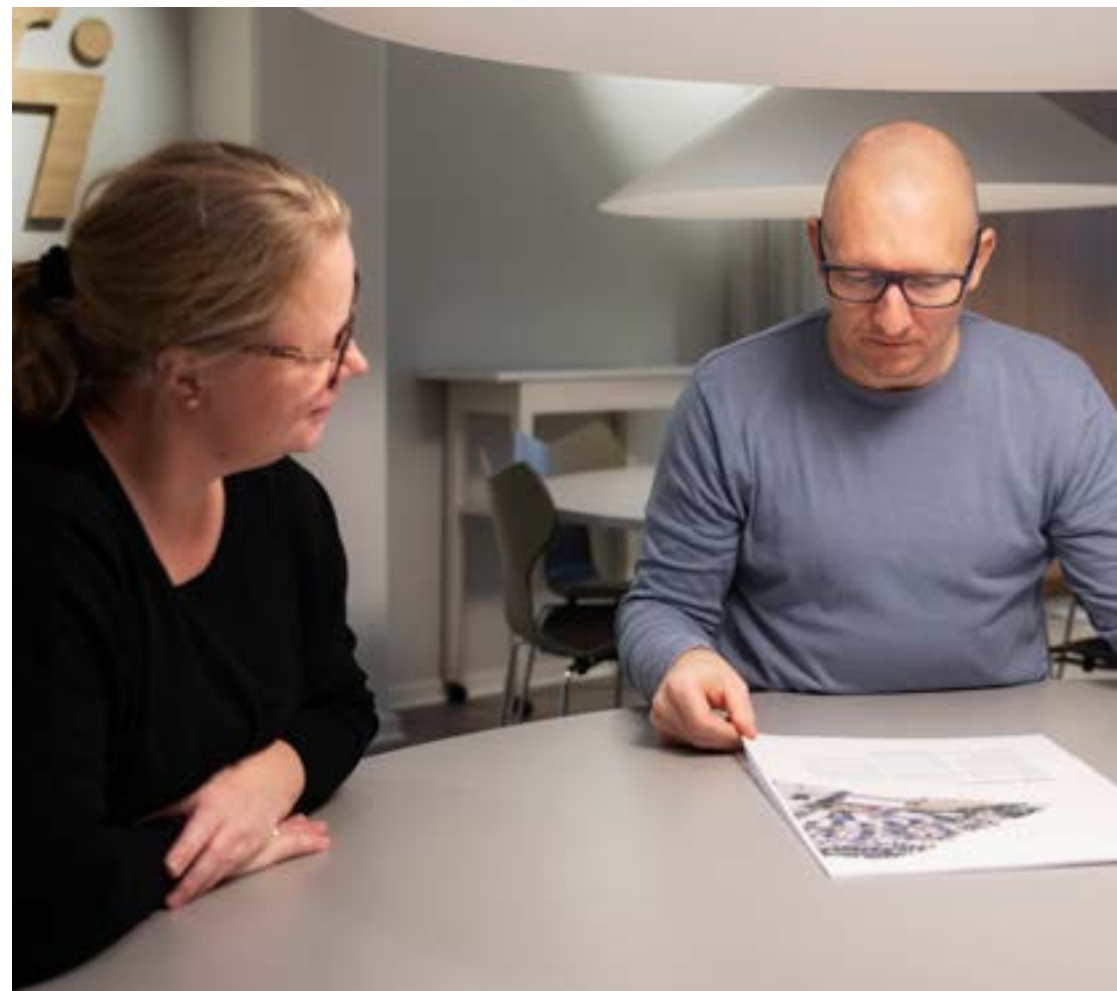
CYBERRISIKO

KFI er udsat for risiko for cyberangreb. KFI arbejder struktureret med at reducere risikoen for cyberangreb via samarbejde med eksterne eksperter på området og etablering af sikkerhedsforanstaltninger i henhold til anerkendte modeller sikkerhedskontroller.

OMDØMMERISIKO

Det er afgørende for KFI at opretholde et godt omdømme såvel internt som eksternt. Internt består indsatsen i udøvelsen af en velbeskrevet governance-model, der sikrer, at vi kontinuerligt

følger op på, at vi følger en ansvarlig og velbeskrevet forretningsførelse, herunder medarbejderpolitik. Eksternt følges op på Komiteen for god Fondsledelsens anbefalinger for god fondsledelse, ligesom vi arbejder proaktivt for at hindre negative historier om fonden og dennes aktiviteter. Åbenhed og transparens er her vigtige elementer i det daglige kommunikationsarbejde.





Ledelse og organisation

Organisation

KFI fokuserer på at lede den erhvervsdrivende fond i overensstemmelse med principperne for god fondsledelse.

Som erhvervsdrivende fond er Erhvervsministeriet KFI's øverste myndighed. Erhvervsstyrelsen fører tilsyn med de erhvervsdrivende fonde og godkender i den forbindelse eventuelle vedtægtsændringer. I 2024 har KFI anmodet Erhvervsstyrelsen om - og fået tilladelse til - at udvide fondens bestyrelse fra fire til fem medlemmer og dermed ændre vedtægterne på dette punkt. Udvidelsen af bestyrelsen med et ekstra medlem er affødt af den store udvikling i fondens aktiviteter primært indenfor ejendomsområdet, ESG og uddelinger, der stiller øgede krav til organisationen og dermed også bestyrelsen. Udvidelsen sker således for at kunne sikre, at bestyrelsen til enhver tid besidder de nødvendige og relevante kompetencer. Det nye femte bestyrelsesmedlem forventes udpeget i 2025.

KFI er stiftet af DI Fødevarer, Mærkevareleverandørerne (MLDK) og De Samvirkende Købmænd (DSK). De tre organisationer udpeger fortsat den dag i dag hver et bestyrelsesmedlem til KFI's bestyrelse. De to yderligere medlemmer udpeges hver for sig af de fire øvrige bestyrelsesmedlemmer i fællesskab.

GOD FONDSLEDELSE

For at sikre en god regulering af erhvervsdrivende fonde har Erhvervsministeriet nedsat Komitéen for god Fondsledelse, der blandt andet udarbejder anbefalinger for god ledelse af erhvervsdrivende fonde. KFI forholder sig årligt til komitéens anbefalinger om god fondsledelse i en "følg-eller-forklar" redegørelse, som er offentligt tilgængelig på KFI's hjemmeside www.kfi.dk/foelg-eller-forklar som en del af årsrapporten.

Tilsynsorgan

Stiftende organisationer

DI Fødevarer
Mærkevareleverandørerne (MLDK)
De Samvirkende Købmænd (DSK)

Erhvervsstyrelsen

Organisationsdiagram

Bestyrelsen

Strategisk ledelse,
vejledning
og godkendelser

Rapportering,
bevillinger/uddelinger
til godkendelse

Direktion

Adm. direktør

Ledergruppe

Direktion og seks øvrige ledere

Medarbejdere

Dagrofa
Koncernen

Pisiffik A/S

K/S
Danske
Immobilien

Bestyrelse

KFI's øverste ledelseslag udgøres af bestyrelsen. Alle medlemmer af bestyrelsen skal ifølge KFI's vedtægter have indsigt i økonomiske og forretningsmæssige forhold, og mindst to skal have erfaring med og viden om købmandssektoren.

Udpegningsret til KFI's bestyrelse er som følger:

- DI Fødevarer udpeger et medlem til bestyrelsen, valgt for fire år
- Mærkevareleverandørerne (MLDK) udpeger et medlem til bestyrelsen, valgt for fire år
- De Samvirkende Købmænd (DSK) udpeger et medlem til bestyrelsen, valgt for to år
- To medlemmer udpeges hver for sig af de fire øvrige medlemmer, valgt for fire år hver

Der er fastsat en aldersgrænse for bestyrelsens medlemmer på 75 år, der vurderes at være den rette balance mellem fornyelse og kontinuitet.

ÅRSHJUL

Bestyrelsens arbejde følger et årshjul, som bl.a. sikrer behandling af resultatudvikling i forhold til budget, ejendomsportefølje, ejendomsudvik-

lingsprojekter, finansiering, kapitalforvaltning, uddelinger, risikostyring, investering, bæredygtighed, 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 august holder bestyrelsen et heldagsmøde om strategi, og i december godkendes budgettet.

I 2024 afholdt bestyrelsen seks bestyrelsesmøder. Her behandlede bestyrelsen centrale emner i årets løb, herunder ny strategi for 2025-2027 "Vi går hele vejen".

EVALUERING

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, herunder også stillingtagen til mangfoldighed, 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 deres indsats og honorering. Minimum hvert

tredje år gennemføres evalueringen med bistand fra et kvalificeret, eksternt konsulenthus.

LEDELSE AF ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Bestyrelsen har etableret en komité for ejerforhold - Pisiffik A/S og Dagrofa ApS, som udgøres af formanden og næstformanden. Næstformanden er indsat af KFI Erhvervsdrivende Fond i Dagrofa-koncernens bestyrelse som næstformand og medlem af kompensationsudvalget.

KFI's næstformand blev honoreret med 685.000 kr. fra KFI's associerede virksomhed Dagrofa-koncernen for sit engagement i Dagrofas bestyrelse.

HONORERING

De fire bestyrelsesmedlemmer i 2024 blev honoreret således, at menige medlemmer af bestyrelsen modtog i 2024 hver et honorar på 365.000 kr. Formanden modtog 1.115.000 kr. og næstformanden 755.000 kr. Det samlede honorar til bestyrelsen udgjorde i 2024 dermed 2.600.000 kr.

Tillidshverv

Bestyrelse



BESTYRELSESFORMAND
BO RYGAARD

Fødselsår: 1965

Køn: Mand

Tiltrådt: 2014

Længde for valgperiode: 4 år

Årstal for genudpegning: 2026

Anses for uafhængig: Ja

Udpeget af: Mærkevareleverandørerne (MLDK)

Uddannelse:

Cand. Merc. fra Copenhagen Business School (CBS)

Ledelseshverv:

Adm. direktør Dreyers Fond

Bestyrelsesformand i Netcompany A/S

Bestyrelsesformand i Sovino Brands

Bestyrelsesformand i KV Fonden

Bestyrelsesformand i Richters Fond

Næstformand i Statens Ejendomsselskab A/S

Bestyrelsesmedlem i Fondenens Videnscenter

Bestyrelsesmedlem i Wexøe A/S

Bestyrelsesmedlem i Real Care Fonden

Bestyrelsesmedlem i Knud & Dagny Gad Andresens Fond

Bestyrelsesmedlem i Bitten & Mads Clausens Fond

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



NÆSTFORMAND
MICHAEL AUGUST
BONDE CHRISTIANSEN

Fødselsår: 1964

Køn: Mand

Tiltrådt: 2014

Længde for valgperiode: 4 år

Årstal for genudpegning: 2026

Anses for uafhængig: Nej

Udpeget af: De tre øvrige bestyrelsesmedlemmer

Uddannelse:

HD fra Copenhagen Business School (CBS)

Ledelseshverv:

CEO Cim Invest 2 ApS

Bestyrelsesformand i Golf Experten A/S

Næstformand i Dagrofa ApS

Bestyrelsesmedlem i BYGMA Gruppen A/S

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



MENIGT BESTYRELSESMEDELM
JESPER EIGEN MØLLER

Fødselsår: 1956

Køn: Mand

Tiltrådt: 2017

Længde for valgperiode: 4 år

Årstal for genudpegning: 2025

Anses for uafhængig: Ja

Udpeget af: DI, Fødevarer

Uddannelse:

Cand.merc. fra Copenhagen Business School (CBS)

Ledelseshverv:

Bestyrelsesformand i Den Nationale Storebæltskomité

Bestyrelsesformand i Thornæs Destilleri A/S

Bestyrelsesformand i Foreningen TechBBQ

Bestyrelsesformand i Linkfire A/S

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



MENIGT BESTYRELSESMEDELM
JOHN WAGNER

Fødselsår: 1956

Køn: Mand

Tiltrådt: 2023

Længde for valgperiode: 2 år

Årstal for genudpegning: 2025

Anses for uafhængig: Ja

Udpeget af: De Samvirkende Købmænd (DSK)

Uddannelse:

Journalist fra Danmarks Journalisthøjskole

Ledelseshverv :

Bestyrelsesformand for erhvervsministerens Indstillingsudvalg for Bæredygtig Byudvikling

Bestyrelsesformand for Fonden af 1. oktober 1959

Næstformand i VANA – dansk emballageansvar

Bestyrelsesmedlem i Dansk Selskab for Virksomhedsledelse

Bestyrelsesmedlem i Madkulturen

Bestyrelsesmedlem i Aveny-T.

Medlem af Advisory Board i Stop Spild af Mad

Særlige erfaringer og kompetencer:

Erfaringer fra stillingen som adm. direktør for DSK (1995-2023) og sagkyndig dommer i Sø- og Handelsretten (markedsføring og konkurrenceret). Tidligere medlem af en række udvalg og kommissioner på det erhvervs-politiske område og generalsekretær for Det konservative Folkeparti, politisk redaktør på Jyllands-Posten, Weekendavisen, Børsens Nyhedsmagasin og Berlingske samt medlem af DR's bestyrelse.

Direktion



ADM. DIREKTØR
TERJE LAURBERG LYNGØ LIST

Fødselsår: 1965

Køn: Mand

Tiltrådt: 2019

Uddannelse:

Cand.merc. fra Copenhagen Business School (CBS)

Ledelseshverv:

Bestyrelsesmedlem i Synsam Group AB

Bestyrelsesmedlem i 3C RETAIL A/S

Særlige erfaringer og kompetencer:

Bred erfaring indenfor detailhandel, salg og markedsføring. Tidligere adm. direktør i Matas A/S og Suma Holding A/S. Tidligere detaildirektør i Dagrofa ApS. Tidligere markedschef (COO) i Enigheden Produktion A/S. Tidligere bestyrelsesformand i en række af Matas-koncernens forbundne selskaber. Tidligere næstformand i Toms Group. Tidligere bestyrelsesmedlem i Dansk Erhverv samt Dansk Erhvervs Arbejdsgiverforening. Tidligere medindehaver og bestyrelsesmedlem i Riccos Kaffe ApS. Tidligere bestyrelsesmedlem i DSK og EDC-Gruppen A/S.

Ledelse

KFI's daglige ledelse varetages af fondens direktion og ledergruppe.

DIREKTION

KFI's direktion består af fondens adm. direktør, som udpeges af bestyrelsen. 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.

ØVRIGE LEDELSESLAG

KFI's ledergruppe består af seks personer udover fondens adm. direktør. Gruppens funktioner er:

- driftsdirektør
- økonomidirektør
- uddelingschef
- kommunikationschef
- sekretariatschef
- bæredygtighedschef

ORGANISATION

I 2024 havde KFI gennemsnitligt 42 fuldtidsansatte (2023: 41 fuldtidsansatte), som arbejder ud fra et kontor i Lyngby, nord for København.

Medarbejderne arbejder inden for områderne;

- ejendomsadministration
- ejendomsudvikling
- byg og indretning
- købmandsfinansiering
- facility management
- økonomi
- bæredygtighed
- kommunikation
- administration
- uddelinger



KFI's ledergruppe

Bæredygtigheds- rapportering



René Povlsen fra MENY Rønde er en af de mange selvstændige købmænd, der bidrager til den bæredygtige udvikling.

Introduktion

KFI ønsker at støtte op om en mere bæredygtig udvikling af samfundet. Vores bidrag tager udgangspunkt i etableringen af en mere bæredygtig forretningsdrift og i uddelinger, der støtter op om en øget grad af bæredygtighed i den selvstændige købmandssektor.

KFI's bestyrelse er den øverste ansvarlige myndighed for arbejdet med bæredygtighed og vedtager strategi og politikker for området. Desuden måler bestyrelsen udviklingen i indsatser og nøgletal. Bæredygtighed er derfor et fast punkt på agendaen på alle bestyrelsesmøder.

KFI's bæredygtighedschef har sammen med KFI's ledergruppe det daglige ansvar for implementeringen af indsatser på området. KFI inddrager eksterne eksperter og specialister i arbejdet med bæredygtighed efter behov.

POLITIKKER

For at sikre god governance har vi politikker og retningslinjer på alle centrale områder. Politikkerne er som udgangspunkt gyldige i en etårig periode, hvorefter de revideres af bestyrelsen.

Om nødvendigt kan en politik revideres hyppigere på foranledning af bestyrelse eller direktion. En eventuel revision skal forelægges og godkendes på et bestyrelsesmøde for at være gyldig.

RISICI

Mindst en gang om året identificerer vi de emner på bæredygtighedsområdet, hvor vi er eksponeret for risici. Dette sker for at sikre, at vores strategi, politikker og indsatsområder til enhver tid adresserer de væsentlige risici.

Foruden denne analyse udarbejder vi årligt en risikorapport over KFI's væsentlige risici målt over en 12 måneders periode og med en finansiell tærskelværdi på 25 mio. kr. Se forretningskapitlet side 38-39.

For at reducere risikoen for ukorrektheder i data har vi opsat interne kontroller. Desuden anvender vi eksterne eksperter til indsamling, beregning samt kontrol.

STRATEGI FOR BÆREDYGTIGHED

Som beskrevet i KFI's forretningsmodel på side 9, opererer vi inden for fire områder i Danmark; uddelinger, ejendomme, finansiering samt investeringer. Dette betyder, at vi har en lang række påvirkninger inden for miljø, klima og det

sociale område. Det er dog særligt på klimaområdet, at vores påvirkning er væsentlig, da der er en stor CO₂e-udledning fra vores ejendomme, de selvstændige købmænd vi bevilliger uddelinger til samt fra de investeringer, der foretages i værdikæden.

Vores strategi for bæredygtighed fokuserer derfor på klimaområdet, men adresserer også andre områder, hvor vi kan gøre vores positive indflydelse gældende.

På næste side ses KFI's strategi for bæredygtighed. Strategiens miljø- og klimarelaterede mål og indsatsområder samt risici og politikker på området behandles i klima- og miljøafsnittet. I afsnittet om sociale oplysninger præsenteres strategiens sociale mål og indsatsområder samt sociale risici og politikker. Endelig gennemgås indsatsområder vedr. god virksomhedsadfærd samt risici og politikker på området i afsnittet om god virksomhedsadfærd.

Strategien for bæredygtighed er gældende for 2025-2027. Den er udarbejdet i henhold til dobbelt-væsentlighedsprincipperne og integreret i vores strategi "Vi går hele vejen". I udarbejdelsen er nøgleinteressenters holdninger og erfaringer blevet inddraget gennem afvikling af 13 interviews. Læs mere om koncernstrategien i strategikapitlet side 11-13.

Om bæredygtighedsrapporteringen

Bæredygtighedsrapporteringen omfatter KFI's lovpligtige redegørelse for samfundsansvar jf. årsregnskabslovens §99a og redegørelse for politik for dataetik jf. §99d, side 87.

Rapporteringen følger princippet om kontinuitet vedrørende tidligere rapporterede data og indsatser, men præsenterer også nye datapunkter og indsatser, som er udviklet i løbet af året. Som noget nyt er bæredygtighedsrapporteringen for 2024 lagt sammen med årsrapporten, hvorfor en justering af struktur og indhold har fundet sted. Rapporteringen følger desuden princippet om balance og præsenterer både positive og negative udviklinger. Hvor relevant, henvises til finansielle resultater. Dette gøres særligt i forbindelse med rapportering om klimapåvirkning, energiforbrug og uddelinger.

Vi arbejder aktivt med at forbedre dataindsamlingsprocessen og datagrundlaget. Det betyder, at nogle datapunkter skal tilrettes (genberegnes). Tilretninger afspejler og finder sted, når væsentlige forbedringer i data, omfang eller kvantificeringsmetoder opleves. I forbindelse med aflæggelse af dette regnskab har vi fortaget tilretninger i enkelte datapunkter i forbindelse med klimaregnskabet samt lønforskelle mellem køn. Se forklaring i regnskabspraksis i appendiks på side 118-123.

Strategi for bæredygtighed

OVERORDNET KLIMAMÅLSÆTNING

KFI har forpligtet sig til at efterleve **Parisaftalens 1,5 grads-mål** i scope 1 og 2 og reducere CO₂e-aftrykket med 42% i 2030 i forhold til 2022. Vi arbejder fortsat med at udarbejde et fuldstændigt scope 3-regnskab. Vores mål er, at vi senest i 2027 har en retvisende baseline og senest da har sat et langsigtet og kortsigtet scope 3 reduktionsmål, der understøtter Parisaftalen.

1 FOKUSOMRÅDE KLIMAOPTIMEREDE EJENDOMME

KFI's primære påvirkning af klimaet kommer fra vores store ejendomsportefølje. Vi vil derfor reducere CO₂e-udledning herfra via et skærpet fokus på at nedbringe vores energiforbrug og investere i forbedret energidata, konvertere til mere bæredygtige energi- og varmekilder og stille krav om bæredygtighed i byggeprocesser.

2030-AMBITION

25% reduktion af CO₂e-udledningen pr. m² fra driften af ejendommene i forhold til 2023.

Strategiske indsatsområder

1. Reduktion af energiforbruget i ejendomme og investering i energiovervågning
2. Konvertering til mere bæredygtige energi- og varmekilder
3. Krav til bæredygtighed i byggeprocesser

2 FOKUSOMRÅDE BÆREDYGTIG OMSTILLING HOS KØBMÆND

KFI er sat i verden for at styrke de selvstændige købmænds position. Vi tror på, at en bæredygtig adfærd bliver en forudsætning for at drive en succesfuld forretning. Vi vil derfor allokere en stor andel af vores uddelinger til at støtte bæredygtige indsatser hos de selvstændige købmænd.

2027-AMBITION

Minimum 50% af uddelingerne målt i værdi skal understøtte bæredygtige indsatser inden for miljø-, klima- og det sociale område, som styrker de selvstændige købmænds position.

Strategiske indsatsområder

1. Reduktion af de enkelte butikkers energiforbrug, CO₂e-udledning og miljøpåvirkning
2. Øget uddannelsesniveau, sundhed og trivsel blandt købmændene og deres ansatte
3. Styrkelse af købmændenes positive betydning for deres lokalområde

3 FOKUSOMRÅDE ANSVARLIG VÆRDIKÆDE

KFI er medejer af tre associerede virksomheder. Vi vil arbejde for, at virksomhederne bidrager til en bæredygtig udvikling i tråd med Parisaftalen. Desuden har KFI investeringer i værdipapirer, hvor vi vil stille krav til bæredygtighed i vores valg af disse. Vi samarbejder desuden med en række leverandører, som vi vil stille tydelige forventninger og krav til om bæredygtig adfærd.

2027-AMBITION

Virksomheder i vores værdikæde skal bidrage til en bæredygtig udvikling med særligt fokus på klima.

Strategiske indsatsområder

1. Øget fokus på klima hos associerede virksomheder
2. Øget fokus på bæredygtighed ved investeringer i værdipapirer
3. Øget fokus på ansvarlig adfærd hos vores leverandører

UNDERSTØTTENDE COMPLIANCE-INDSATS

Fokus på at styrke bæredygtighedsindsatsen og hæve complianceniveauet på tværs af KFI's processer og arbejdsgange

JUSTERINGER FRA FORRIGE PERIODE

KFI's nuværende strategi for bæredygtighed er en videreførelse af den strategiske retning fra forrige strategiperiode 2021-2024, som var KFI's første strategi for bæredygtighed.

Den forrige strategi blev afsluttet succesfuldt, og bæredygtighed er nu blevet en integreret del af KFI.

Nu bygger vi videre på dette udgangspunkt med ambition om at bidrage til en mere bæredygtig udvikling af samfundet.

KFI'S UDGANGSPUNKT 2021

- KFI har ikke strategisk fokus på bæredygtighed, men der arbejdes med bæredygtige indsatser, herunder etablering af det første varmegenvindingsanlæg og energiovervågningssystem i KFI's ejendomme
- KFI har bevilliget flere uddelinger til bæredygtige formål, herunder etablering af solceller på taget af en selvstændig købmandsbutik samt støtte til SPAR-købmændenes engagement i affaldsindsamlingen Hold Danmark Ren
- KFI har vedtaget en CSR-politik

RESULTATER OPNÅET 2024

- Integration af bæredygtighed i KFI's mission
- Udvikling af strategi for bæredygtighed
- Udarbejdelse af klimaregnskab, politikker for bæredygtighedsområdet og etablering af ekstern whistleblowerordning
- Vedtagelse af scope 1 og 2 reduktionsmål, der understøtter Parisaftalen
- Mere end 50% af KFI's uddelinger understøtter bæredygtighed (2024: 51,4% vs. 2021: 31%)
- Støtte til ansættelsen af 1.190 elever på tværs af sektoren i strategiperioden, hvilket overgik vores mål om at støtte 1.000 nye elever i sektoren
- Støtte til at 739 købmænd kunne uddele sponsorat til en forening i deres lokalområde, hvilket overgik vores mål om at støtte 500 lokalforeninger i strategiperioden

Interessenter

I KFI ønsker vi aktivt at engagere os med vores interessenter. Gennem løbende dialog forsøger vi at afdække deres holdninger og forventninger til os, så vi kan forbedre vores indsats og styrke vores relevans. Vores væsentligste interessenter er listet her.

INTERESSENT	FORMÅL MED INVOLVERING	ORGANISERING AF INVOLVERING
Medarbejdere	Vi ønsker at være en attraktiv arbejdsplads med et godt arbejdsmiljø og spændende udfordringer.	- Tilfredshedsmålinger - Arbejdsmiljørepræsentanter - Personlige samtaler og MUS - Hyppige leder- og personalemøder
Selvstændige købmænd	Vi vil være en relevant fond, der støtter købmændene med det, de har brug for. De skal kende KFI og de muligheder, vi tilbyder dem.	- Løbende personlige samtaler - Købmandsmøder (både kædernes og KFI's) - Kendskabs- og tilfredshedsmålinger
Selvstændige kæder og brancheorganisation	Vi ønsker at samarbejde med de selvstændige købmanskæder og købmændenes brancheorganisation for sammen at fremme købmændenes konkurrencevilkår samt sætte fokus på bæredygtighedsagendaen.	Kontinuerlige møder med ledelsen
Grundlæggere af KFI	Vi ønsker at sikre viden om KFI's retning og resultater, jf. vores fundats og modtage feedback fra de organisationer, der har grundlagt KFI.	- Møder på bestyrelses- og direktionsniveau - Årsrapportering - Interviews til strategi
Andre lejere end selvstændige købmænd	Vi vil udøve ansvarlig administrationsdrift og ønsker feedback, så vi fortsat kan sikre en god relation til vores lejere.	Løbende personlige samtaler som del af udlejer-/lejerforhold
Associerede virksomheder	Vi vil udøve engageret ejerskab af vores associerede virksomheder.	- Generalforsamlinger - Bestyrelsesrepræsentationer - Ad hoc dialog med ledelsen

INTERESSENT	FORMÅL MED INVOLVERING	ORGANISERING AF INVOLVERING
Leverandører	Vi vil udøve ansvarlig leverandørkædestyring.	- Løbende tilsyn ved opgaveudførelse - Løbende møder og dialog - Ny Supplier Code of Conduct - Kontraktindhold
Finansielle institutioner	Vi vil udøve ansvarlighed i vores investeringer i værdipapirer.	- Opstilling af klare investeringsmøder - Løbende møder og dialog - Kvartals- og årsrapportering
Myndigheder	Vi vil sikre, at vi lever op til myndigheders krav og overholder gældende lovgivning.	- Løbende møder og dialog - Årsrapportering - Kommunikation i medier
Medier	Vi ønsker at give omverdenen et troværdigt og positivt billede af KFI og indgå i en konstruktiv, transparent og faktabaseret dialog for at sikre, at vores ambitioner og aktiviteter kendes og deles.	- Løbende dialog med medier - Pressemeddelelser - LinkedIn-opslag / sociale medier

Miljø- og klima- oplysninger

I KFI ønsker vi at reducere vores negative påvirkning på miljøet og klimaet. Det gælder både i vores egen forretningsdrift og i vores værdikæde. Desuden vil vi bruge vores uddelinger til at bidrage til en mere bæredygtig omstilling af den selvstændige købmandssektor.

Sebastian Olesen fra MENY Viby Sjælland har fået monteret solceller på sin butik.

Indsatsområder og mål

Inden for klima- og miljøområdet arbejder KFI med følgende strategiske indsatsområder og mål:

	Klimamålsætning		Indsatsområder		
	EGEN VIRKSOMHED (SCOPE 1 OG 2)	VÆRDIKÆDE (SCOPE 3)	EJENDOMME	INVESTERINGER	SELVSTÆNDIGE KØBMÆND
Ambition	Reduktion af CO ₂ e-udledningen fra KFI's scope 1 og 2 med 42% i 2030 i forhold til 2022, hvilket understøtter Parisaftalens 1,5 grads-mål.	Efterlevelse af Parisaftalen i KFI's scope 3. Dog har vi endnu ikke fastsat et reduktionsmål i tråd hermed, da vi fortsat arbejder på at udarbejde et retvisende scope 3 regnskab.	Reduktion af CO ₂ e-udledningen pr. m2 fra driften af ejendommene med 25% i 2030 i fht. 2023. Vi arbejder med tre strategiske indsatsområder: • Reduktion af energiforbruget og investering i energiovervågning • Konvertering til mere bæredygtige energi- og varmekilder • Krav til bæredygtighed i byggeprocesser	Virksomhederne i KFI's værdikæde bidrager til en mere bæredygtig udvikling af samfundet med særligt fokus på klima. Vi arbejder med to strategiske indsatsområder: • Øget fokus på klima hos associerede virksomheder • Øget fokus på bæredygtighed ved investeringer i værdipapirer	Via uddelinger vil KFI bidrage til, at de selvstændige købmænd reducerer deres energiforbrug, CO ₂ e-udledning og miljøpåvirkning.
Udvikling	Udledningen fra scope 1 og 2 er beskeden og udgør i 2024 kun 22,3 ton CO ₂ e, hvilket er et fald på 21% i fht. baselineåret (2022)*.	Udledningen fra scope 3 udgør i 2024 73.760 ton CO ₂ e. Det er dog ikke retvisende at sammenligne udledningen med året før, da KFI i 2023 opførte et stort byggeri, som havde en væsentlig CO ₂ e-udledning (2023: 99.440 ton CO ₂ e).	Udledningen fra ejendomsporteføljen udgjorde i 2024 22,9 kg. CO ₂ e pr. m2, hvilket er en reduktion på 16,9% i fht. baselineåret (2023).	Alle tre associerede virksomheder arbejder i 2024 med klimadagsordenen, og CO ₂ e-udledningen i værdipapirporteføljen blev reduceret.	I 2024 uddelte vi samlet set 41,3 mio. kr. (2023: 44,6 mio. kr.) til miljø- og klimaindsatser hos de selvstændige købmænd, som bl.a. gik til opsætning af solceller, varmepumpesystemer samt udskiftning af køle- og frostanlæg.

*) Vi har foretaget en tilretning af scope 1 data i 2023. Se forklaring i regnskabspraksis på side 119.

Miljø- og klimarisici

KFI's væsentligste miljø- og klimarisici handler om øget CO₂e-lovgivning, energikrise, ændret vejr, øget lovgivning vedr. brug af ressourcer og øgede priser på råmaterialer.

KATEGORI	RISIKO	SAND- SYN- LIGHED	KONSE- KVEN	POTENTIEL INDVIRKNING PÅ KFI	FOREBYGGENDE HANDLING
Øget CO₂e-lovgivning	Danmark kan indføre øget lovgivning vedr. CO ₂ e-udledning.			Der er en væsentlig CO ₂ e-udledning fra KFI's ejendomme og associerede virksomheder, hvilket har en negativ påvirkning på samfundet. Hvis Danmark indfører en øget CO ₂ e-beskatning, kan CO ₂ e-udledningen udgøre en finansiell risiko for KFI pga. øgede udgifter.	KFI arbejder på at reducere klimaaftrykket fra alle vores ejendomme. Læs mere på side 57. Via vores engagerede ejerskab arbejder vi på at sætte klimaet på dagsordenen i vores associerede virksomheder. Læs mere på side 84.
Energi	Der kan komme en ny energikrise med eksploderende energipriser.			Generelt set har dagligvarebutikker et stort energiforbrug, som medfører en væsentlig CO ₂ e-udledning, hvilket har en negativ påvirkning på samfundet. Hvis energipriserne eksploderer, kan energiforbruget udgøre en finansiell risiko for de selvstændige købmænd pga. øgede udgifter. Risici, der truer den selvstændige købmænds sektor, er væsentlige for KFI.	Via uddelingsprogrammer arbejder KFI på at reducere energiomkostningerne for de selvstændige købmænd. Læs mere på side 61-63.
Ændret vejr	Klimaforandringerne kan medføre ændret vejr.			Ændrede vejrfænomener og stigende vandstande kan udgøre en finansiell risiko for KFI, da det kan medføre øgede udgifter til at udbedre skader på ejendomme. Desuden kan det betyde midlertidig lukning af erhvervsaktivitet for nogle af lejerne, mens skaderne bliver udbedret, hvilket kan risikere at påvirke deres økonomi og som konsekvens heraf betyde tab af indtægter for KFI.	KFI arbejder på klimasikring af de ejendomme, der ligger udsat. Læs mere på side 57.
Øget lovgivning vedr. ressourcer	Danmark kan indføre øget lovgivning vedr. brug af ressourcer.			Øget lovgivning, afgifter og restriktioner på brug af ressourcer kan risikere at have en finansiell påvirkning på vores associerede virksomheder i dagligvarebranchen, da de anvender væsentlige mængder af emballage. De selvstændige købmænd anvender også meget emballage, hvorfor de også risikere at blive påvirket finansielt. Risici, der truer den selvstændige købmænds sektor, er væsentlige for KFI.	Via engagerede ejerskab arbejder KFI på at sætte bæredygtighed på agendaen i vores associerede virksomheder. Læs mere på side 84. Via vores uddelinger støtter KFI indsatsen for at reducere affald, bl.a. i forbindelse med reduktion af emballage. Læs mere på side 61-62.
Øgede priser på råmaterialer	Klimaforandringerne kan bevirke, at råmaterialer bliver en begrænset ressource, hvilket kan øge priserne.			Øgede priser på råmaterialer kan risikere at have en negativ finansiell påvirkning på KFI, da det vil betyde øgede omkostninger til vores byggerier og renoveringer.	KFI arbejder på at øge mængderne af genbrugsmaterialer i vores byggerier uden at gå på kompromis med levetiden. Læs mere på side 59.

Politikker og retningslinjer

KFI's klima- og miljøindsats styres af en politik for området samt af interne retningslinjer for udarbejdelse af klimaregnskab og bidrag til biodiversitet.

POLITIK FOR KLIMA OG MILJØ

KFI's politik for klima og miljø beskriver retningslinjer og principper for, hvordan vi arbejder med klima- og miljøindsatser gennem hele vores værdikæde. Vi er bevidste om, at vi har en direkte og indirekte negativ påvirkning på klimaet og miljøet via vores økonomiske aktiviteter. Men samtidig har vi også en mulighed for at reducere påvirkningen og bidrage til den bæredygtige omstilling i egen drift via vores uddelinger, gennem samarbejde med interessenter samt via ejerskabet af vores associerede virksomheder.

Vi vurderer løbende, hvor vi har en negativ påvirkning og hvilke tiltag, vi kan iværksætte for at reducere vores påvirkning.

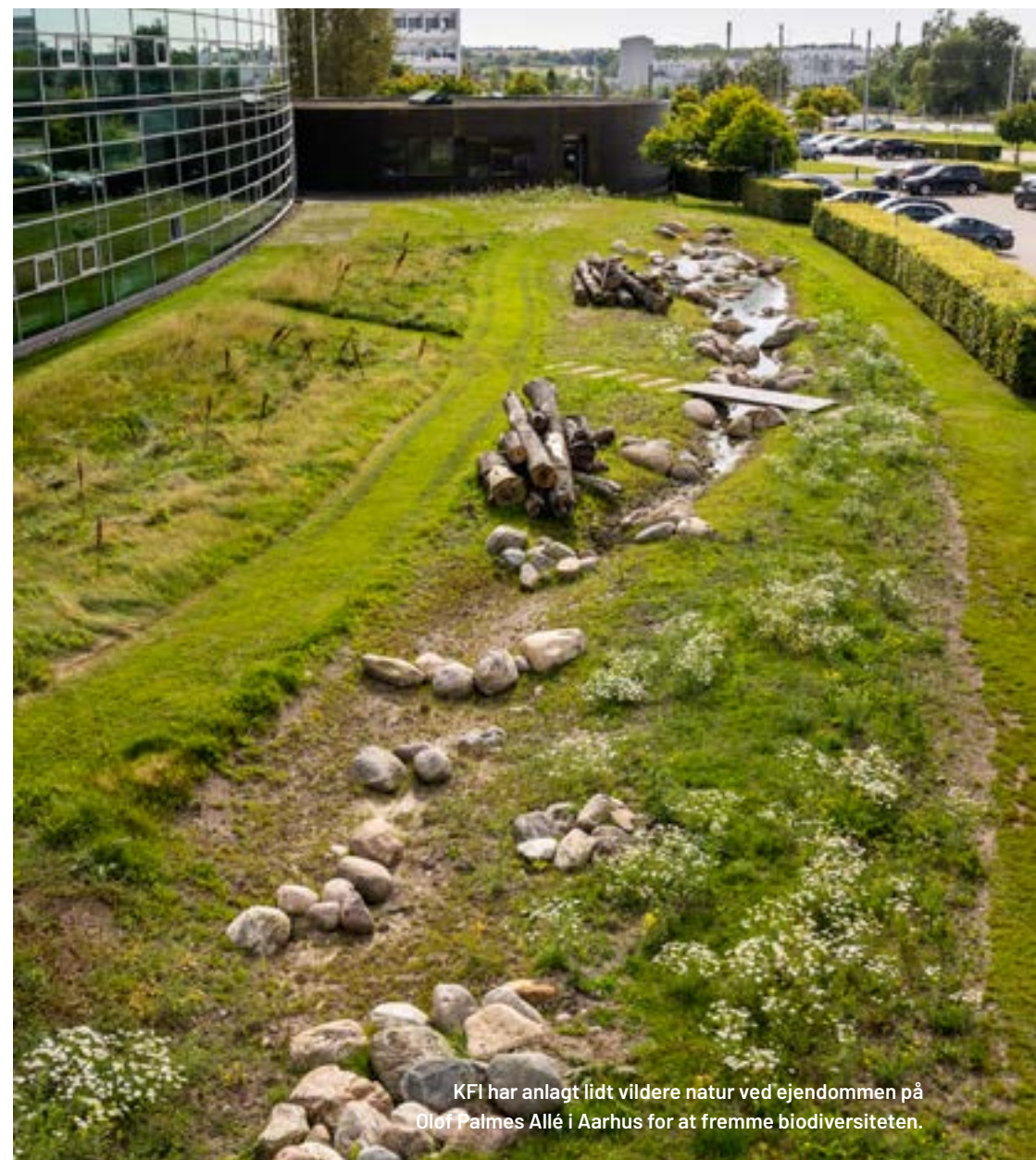
KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's hjemmeside og intranet. [Læs mere her.](#)

RETNINGSLINJER FOR UDARBEJDELSE AF KLIMAREGNSKAB

KFI har interne retningslinjer for, hvordan klimaregnskabet udarbejdes og tilpasses, hvis der opdages væsentlige fejl i rapporteringen for de foregående år. KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for retningslinjerne, som er tilgængelige på KFI's intranet.

RETNINGSLINJER FOR BIODIVERSITET

KFI har interne retningslinjer for, hvordan udearealerne omkring vores ejendomme konverteres med henblik på at bidrage til mere biodiversitet. Retningslinjerne tager udgangspunkt i de muligheder, der er i de enkelte arealer og de hensyn, der skal tages i forhold til funktionalitet og æstetik. KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for retningslinjerne, som er tilgængelige på KFI's intranet.



KFI har anlagt lidt vildere natur ved ejendommen på Olof Palmes Allé i Aarhus for at fremme biodiversiteten.

Klima- og miljøtiltag i egen drift

CO₂e-udledningen fra KFI's scope 1 og 2 – de direkte emissioner fra egen drift – er minimal.

Den væsentlige del af KFI's CO₂e-udledning ligger i værdikæden (scope 3). Trods dette arbejder vi på at reducere CO₂e-udledningen fra scope 1 og 2 med 42% i 2030 i forhold til 2022, hvilket understøtter Parisaftalens 1,5 grads-mål. 2022 er valgt som baseline, da målet blev besluttet i forrige strategiperiode.

SAMLET UDLEDNING

I 2024 udgjorde udledningen fra scope 1 og 2 22,3 ton CO₂e, hvilket er på niveau med året før (2023: 26).^{*} Reduktionen stammer fra et lavere energiforbrug samt en reduceret emissionsintensitet for både fjernvarme og elektricitet.

Siden 2022 er udledningen fra scope 1 og 2 samlet set reduceret med 21%, så vi er betryggende i, at vi er på rette kurs i forhold til at nå vores 2030-målsætning.

TILTAG FOR AT REDUCERE UDLEDNINGEN

Frem mod 2030 har vi fokus på to tiltag for at nå reduktionsmålet:

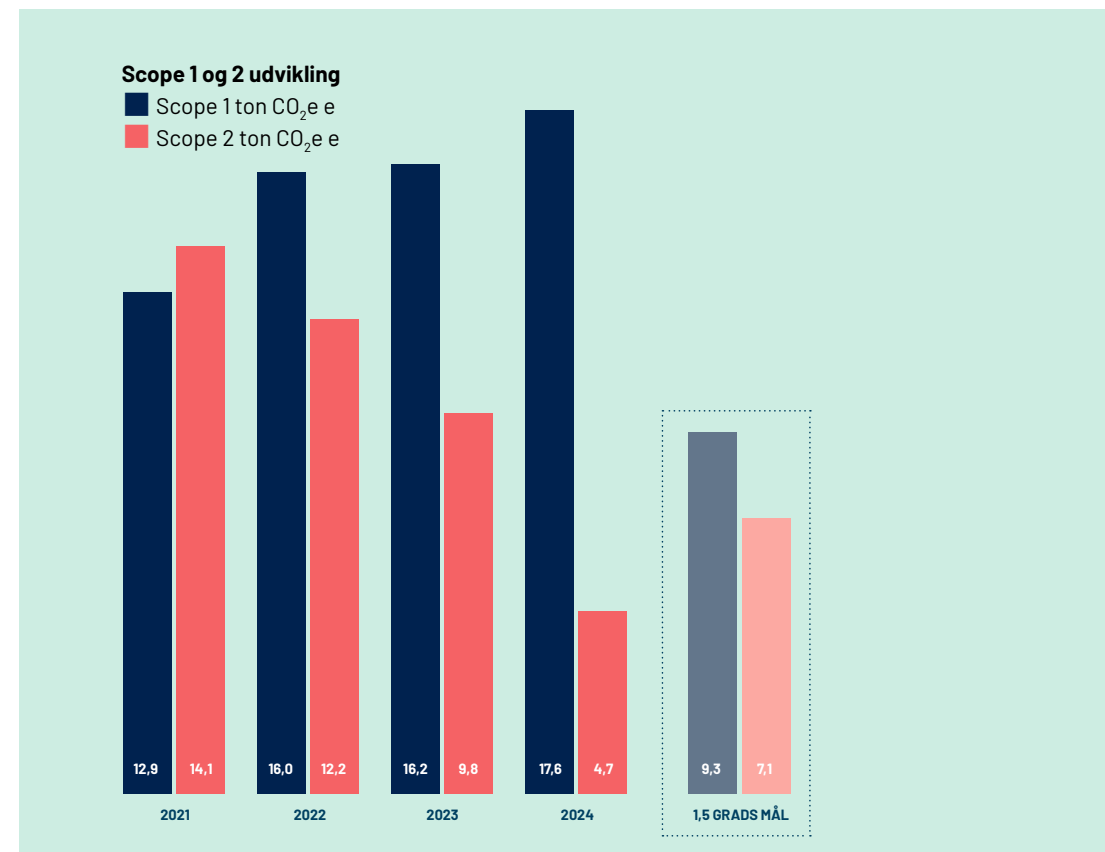
- **Overgang til elbiler:** Vi fortsætter den løbende udskiftning af firmabiler til elektriske alternativer
- **Optimering af energiforbrug:** Vi arbejder kontinuerligt på en effektiv brug af energien på kontorerne

Eventuelle yderligere reduktioner, vurderer vi, kan blive gjort ved at skifte fra traditionel elforsyning til certificeret grøn elektricitet. Dog vil dette først være en prioritet, når alt andet energiforbrug er konverteret til elektricitet.

ANDRE MILJØ- OG KLIMATILTAG

I 2024 konverterede vi udearealet ved vores kontor som led i et pilotprojekt om biodiversitet. Udearealet er dog ikke mere end godt 80 kvm og er således en del af piloten som et mikroareal. Læs mere om vores pilotprojekt om biodiversitet på side 58.

Herudover arbejder vi med en række mindre miljø- og klimatiltag. Vi anvender bl.a. et svanemærket rengøringsfirma, kantinen tilbyder hver dag en vegetarisk valgmulighed, vi bruger udelukkende økologisk og Fairtrade certificeret kaffe og frugt, og vi har udskiftet flaskevand med postevand.



^{*}) Vi har foretaget en tilretning af scope 1 data i 2023. Se forklaring i regnskabspraksis på side 119.

Klima- og miljøtiltag i værdikæden

99,9% af vores CO₂e-udledning stammer fra vores scope 3 – de indirekte emissioner i værdikæden.

I KFI har vi ambition om at efterleve Parisaftalen i scope 3, som dækker den del af vores udledninger, som foregår i værdikæden. Siden 2021 har vi arbejdet på at berige og udvide scope 3-regnskabet, men vi har endnu ikke en retvisende baseline. De væsentligste indsatsområder for at opnå dette er at øge datakvaliteten fra vores ejendomsportefølje samt inkludere den fulde udledning fra vores associerede virksomheder. I 2025 vil vi arbejde videre på at opnå en fuldstændig scope 3 baseline. Når vi opnår dette, vil vi sætte reduktionsmål i tråd med Parisaftalen.

SAMLET UDLEDNING

I 2024 udgjorde scope 3 udledningen 73.760 ton CO₂e (2023: 99.414 ton CO₂e).

Det er dog ikke retvisende at sammenligne den samlede udledning mellem 2024 og 2023. Det skyldes for det første, at vi i 2023 opførte et stort byggeri, hvilket har haft en stor CO₂e-udledning, som påvirkede vores bygge- og renoveringskategori. Denne kategori udgjorde i 2024 36.541 ton CO₂e, hvilket er et fald på 48,7% sammenlignet

med året før (2023: 71.238 ton CO₂e). For det andet har vi udvidet vores investeringskategori i 2024 ved at medtage mere data. I 2024 udgjorde kategorien 22.035,98 ton CO₂e, hvilket er en stigning på 199% i forhold til året før (2023: 9.667,6 ton CO₂e). Hvis disse to kategorier ekskluderes fra sammenligningen, har vi i 2024 udledt 15.184,3 ton CO₂e, hvilket er et fald på 18,8% i forhold til året før (2023: 18.700,7 ton CO₂e).

Ved at sammenholde CO₂e-udledningen med den registrerede omsætning, giver det indsigt i sammenhængen mellem KFI's økonomiske aktiviteter og de registrerede CO₂e-udledninger. Her har vi set et fald i 2024 til 136,6 ton pr. million kr. sammenlignet med året før (2023: 197,4 ton pr. million kr.).

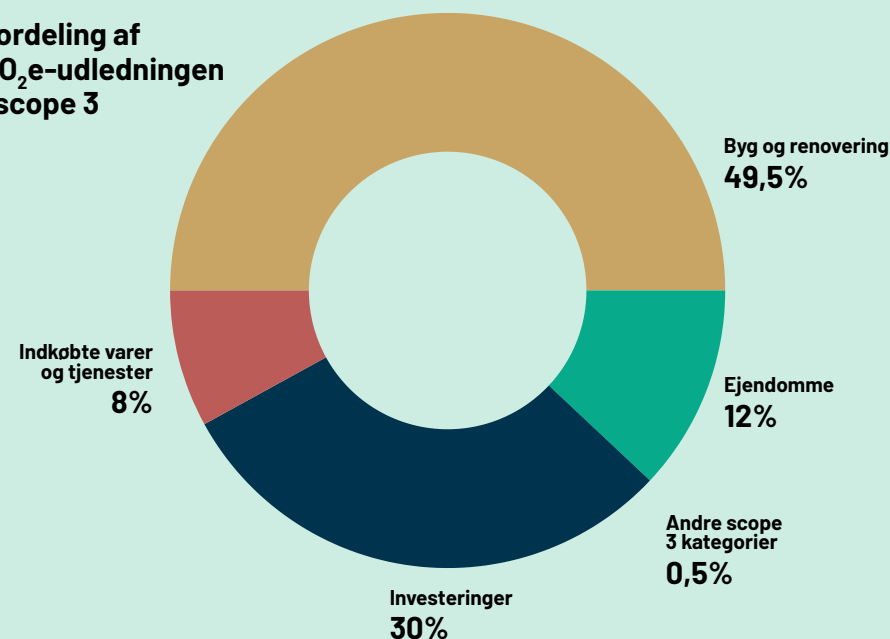
TILTAG

Klimaregnskabet giver indsigt i, at KFI's største CO₂e-udledning stammer fra ejendommene, indkøbte varer og tjenester, byggeri og renovering samt investeringer, som i denne sammenhæng dækker over værdipapirer, associerede virksomheder og udlån. Disse fire kategorier tegnede sig for 99,5% af hele KFI's samlede klimaaftryk i værdikæden i 2024. Vi har derfor særligt fokus på at iværksætte tiltag for at nedbringe udledningen fra disse kategorier, hvilket gennemgås på de næste sider.

CO₂e-intensitet

KPI	2024	2023	2022	2021
Ton CO ₂ e pr. million kr.	136,6	197,4	100,4	90,6

Fordeling af CO₂e-udledningen i scope 3



Ejendomme

KFI ønsker at reducere udledning af CO₂e fra ejendomsporteføljen.

Da KFI løbende køber og sælger ejendomme, er det ikke retvisende at sammenholde udledningen i porteføljen mellem regnskabsår. I stedet sammenligner vi udledningen pr. m². Vi har som ambition at reducere CO₂e-udledningen fra driften af ejendommene med 25% pr. m² i 2030 i forhold til 2023. 2023 er valgt som baselineår, da strategien blev udarbejdet i 2024.

CO₂E-UDLEDNING

I 2024 var udledningen fra ejendommene 22,29 kg. CO₂e pr. m². Det er et fald på 16,9% i fht. baselineåret (2023: 26,84 kg. CO₂e pr. m²). Den primære årsag til reduktionen skyldes lavere emissionsfaktorer for elektricitet, en løbende udfasning af gas- og oliebaseret opvarmning samt en forbedret datakvalitet, hvor direkte energimålinger i stigende grad erstatter generelle gennemsnitsbetragtninger. Derudover har en øget brug af solceller også bidraget til den samlede emissionsreduktion.

Den langsigtede målsætning for 2030 er 18,42 kg CO₂e pr. m², og der er dermed allerede sket betydelige fremskridt mod at nå målet, men yderligere reduktioner er nødvendige, hvilket vi

arbejder videre med i 2025. Samlet set udledte ejendommene i 2024 8.940 ton CO₂e, hvilket svarer til en reduktion på 14,9% i forhold til de 10.503 ton CO₂e, der blev registreret i 2023.

ENERGIREDUKTION OG ENERGISTYRING

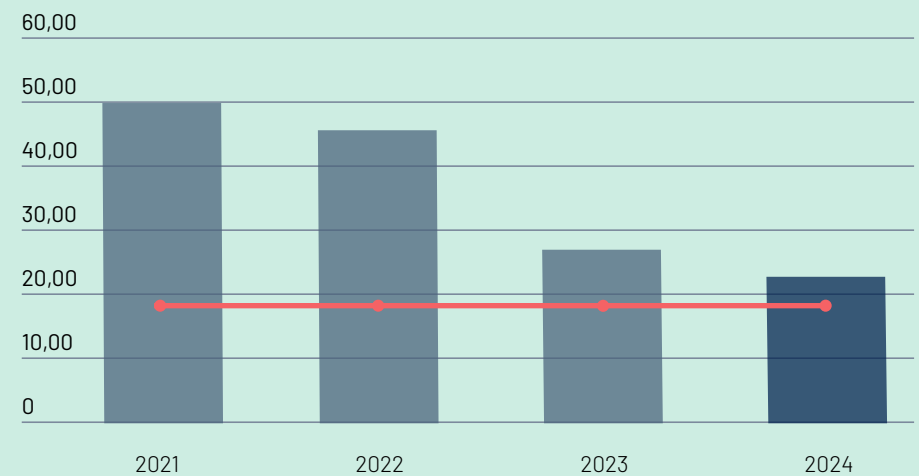
Energiforbruget i ejendomsporteføljen faldt til 92 GWh i 2024 (2023: 98 GWh), hvilket medførte en reduktion i energiforbruget pr. m² til 230 kWh/m² i 2024 (2023: 253 kWh/m²). Ejendomme med energistyringssystemer steg til 73 i 2024 (2023: 60 ejendomme). Det flugter med vores ambition om at reducere energiforbruget og investere i energiovervågning. I 2025 vil vi arbejde videre med at installere energiovervågning i den resterende del af ejendommene, hvor det giver værdi. Når implementeringen er færdig, vil vi vurdere, om det er relevant at etablere en ny baseline med forbedret datakvalitet og genbesøge målsætnings ambitionsniveau.

BÆREDYGTIGE ENERGI- OG VARMEKILDER

Vi arbejder aktivt for, at en større andel af energien kommer fra bæredygtige energi- og varmekilder, og ved udgangen af 2024 var solceller installeret på 31 af ejendommene (2023: 29 anlæg), mens 37 havde varmegenvindingsanlæg (2023: 37 anlæg). Der er fortsat et potentiale for at udvide disse initiativer, og det vil være en

Klimamålsætning for ejendomme

- Udledning af CO₂e pr. m² i kg.
- 25% reduktionsmål



prioritet i 2025. Langt størstedelen af ejendommene opvarmes med fjernvarme. Ved udgangen af 2024 var 134 ejendomme opvarmet med enten fjernvarme, varmepumper eller el (2023: 131 ejendomme). I en ejendom er opvarmningskilden olie (2023: 2 ejendomme), og de resterende ejendomme opvarmes med gas.

Gennem fortsat investering i bæredygtige varmekilder i 2025 vil vi fastholde vores fokus på at mindske klimaaftrykket fra vores ejendomme.

ANDRE INDSATSER

Vi arbejder løbende med klimasikring af de ejendomme, som ligger udsat. I 2023 blev en af vores ejendomme oversvømmet. Vi fik relativt hurtigt reetableret ejendommen, og i 2024 har vi igangsat et omfattende projekt mhp. at få ejendommen stormflodssikret.

Desuden har vi igangsat et pilotprojekt om biodiversitet – læs mere på næste side.

CASE

Lidt vildere natur omkring KFI's ejendomme

KFI har et stort fokus på at reducere sit miljøaftryk, og som led heri ønsker fonden at fremme biodiversiteten. Det gør KFI ved at skabe lidt vildere natur omkring sine ejendomme, så der bliver bedre plads til blomster, planter, bier, insekter og fugle.

I foråret 2024 indgik KFI et samarbejde med "Vild Med Vilje" for at undersøge, om og hvordan KFI's udearealer kan bidrage til at fremme biodiversiteten. Gennem sparring med både "Vild Med Vilje" og deres leverandører fandt KFI frem til nogle gode løsninger, som i 2024 blev igangsat som et pilotprojekt.

PILOTPROJEKT SAT I GANG PÅ FLERE LOKALITETER I BÅDE ØST- OG VESTDANMARK

Udearealerne omkring KFI's ejendomme svarer samlet set til 8 fodboldbaner, og som en start har KFI med pilotprojektet udvalgt fem lokationer; Svogerslev, Viby Sjælland, Kolding, Aarhus og KFI's kontor i Lyngby, hvor der er blevet etableret vildere natur.

For at skabe den vildere natur har KFI og Vild Med Vilje arbejdet med indsatser inden for "sten og terræn", "skjul og ly", "dødt ved og gamle træer" og "vand". Indsatserne består bl.a. af etablering af gemmesteder til insekter i stenbunker og insekthoteller, nye træer, kompost og levende hegn. Herudover er områderne blevet gjort mere kuperede med brug af eksisterende tørv og jord - dels for at skabe diversitet, og dels for at give det ændrede terræn et mere spændende og levende landskab for øjet. På flere lokationer er der også blevet etableret små vandhuller, der giver bedre levevilkår for insekter og de planter, der foretrækker, at det er lidt vådt - i Svogerslev er en knap 100 m² stor natursø blevet etableret.

"Jeg har været imponeret over, hvor ambitiøs KFI har villet være, og det har været meget tydeligt, hvad KFI ville. De har været åbne og haft lyst til at lære. Det er et spændende pilotprojekt, der forhåbentlig vil kaste en masse af sig", fortæller Marie Uth, ejer af virksomheden Naturlig Havedesign og rådgiver på to af KFI's pilotprojekter.

KFI glæder sig til at fortsætte projektet og på sigt lade endnu flere lokationer få en vildere natur og dermed bidrage yderligere til at skabe bedre plads til blomster, planter, bier, insekter og fugle.



Udearealet ved MENY i Kolding har fået anlagt en lille sø.

Indkøb, byggeri og renovering

Der er væsentlige CO₂e-udledninger forbundet med KFI's omfattende indkøb af varer og tjenester samt byggeri- og renoveringsprojekter.

INDKØB

I 2024 blev udledningen fra indkøb af varer og tjenester reduceret til 5.940 ton CO₂e, hvilket er et fald på 20,2% sammenlignet med året før (2023: 7.441 ton CO₂e). Reduktionen skyldes dog primært et reduceret indkøb, hvor KFI i 2024 brugte 83 mio. kr., hvilket er et fald på 21,5% sammenlignet med året før (2023: 105,8 mio. kr.). Ser man på udledningen i forhold til udgifter, blev der i 2024 udledt 72 ton CO₂e pr. investeret million, hvilket svarer til en stigning i intensiteten på 2% i forhold til året før (2023: 70 ton CO₂e pr. million).

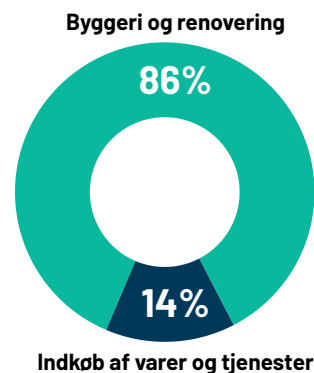
BYGGERI OG RENOVERING

Udledningen fra byggeri og renovering faldt i 2024 til 36.541 ton CO₂e svarende til 49% i forhold til året før (2023: 71.238 ton CO₂e). Dette skyldtes primært en større byggeaktivitet i 2023, hvor vi bl.a. opførte en ny ejendom på Toftegårds Plads i Valby. Vores bygge- og renoveringsaktiviteter varierer betydeligt fra år til år, hvorfor der

naturligt vil være store udsving i denne kategori. For at få et mere nuanceret billede, er det derfor relevant at se på udledningen i forhold til de samlede udgifter. I 2024 blev der udledt 296 ton CO₂e pr. million investeret, hvilket er en lille stigning på 1% sammenlignet med året før (2023: 293 ton CO₂e pr. million).

TILTAG

KFI arbejder på at øge mængderne af genbrugs-materialer og bruge materialer med lang levetid og lavere klimaaftryk. I 2024 arbejdede vi med at kategorisere vores udgifter efter deres klimapåvirkning, hvilket forbedrede datakvaliteten. Vi forventer at fortsætte arbejdet med at øge datakvaliteten i 2025 og vil sætte et reduktionsmål, når vi har en retvisende baseline.



Investeringer

Der er væsentlige Co₂e-udledninger forbundet med KFI's investeringer i værdipapirer, associerede virksomheder samt fra KFI's udlån.

Som konsekvens af indsatsen med at udarbejde et fuldstændigt scope 3 regnskab, udvidede vi i 2024 datagrundlaget i investeringskategorien.

I 2024 inkluderede vi således udledninger fra vores associerede virksomheder og medtog hele udlånsporteføljen, hvor vi i 2023 ikke medtog udledninger fra de associerede virksomheder og kun medtog en delmængde af udlånsporteføljen. Der er ikke nogen væsentlig ændring i fht. værdipapirerne, som udgør det tredje område i investeringskategorien.

Ændringerne bidrog til en markant stigning i de samlede investeringsrelaterede udledninger, der i 2024 blev opgjort til 22.035 ton CO₂e (2023: 9.460 ton CO₂e).

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer udgør den største del af vores investeringsportefølje, og i 2024 tegnede de sig for 60% af de samlede investeringsrelaterede udledninger, svarende til 13.277 ton CO₂e. Dette

er en væsentlig stigning i forhold til året før på 40,3% (2023: 9.460 ton CO₂e).

For at give et mere retvisende billede af udviklingen ser vi også på udledningsintensiteten i forhold til investerede midler.

I 2024 blev der udledt 36 ton CO₂e pr. million investeret, hvilket er på niveau med året før (2023: 36,3 ton CO₂e pr. million investeret). Dette viser, at selvom de samlede udledninger fra værdipapirerne steg, skyldtes det primært en større volumen af investeringer, snarere end en forværring af klimaintensiteten i porteføljen.

KFI's investeringer i værdipapirer styres af KFI's investeringspolitik, som du kan læse mere om på side 84.

ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

I 2024 har vi inkluderet udledningerne fra to af vores associerede virksomheder; Pisiffik A/S og K/S Danske Immobilien. Vi har integreret udledningerne baseret på ejerskabsmetoden, så udledningerne fordeles i forhold til vores ejerandel.

I 2024 androg de associerede virksomheders samlede udledning 7.165 ton CO₂e, svarende

til 33% af den samlede udledning fra investeringskategorien.

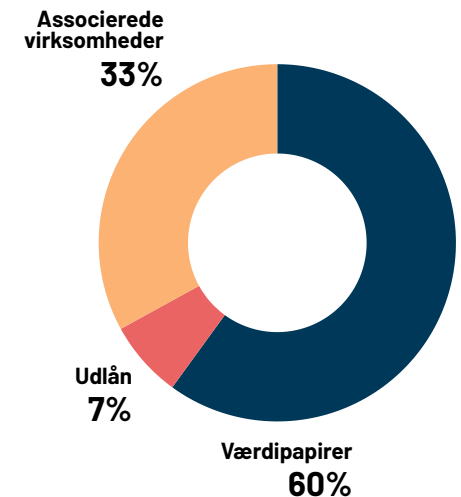
I 2025 vil vi arbejde videre med at inkludere udledningen fra den sidste associerede virksomhed, Mahia 17 ApS (Dagrofa-koncernen). Det er vores vurdering, at investeringskategorien herefter vil dække langt størstedelen af de forventede udledninger.

Vi har som ambition at alle tre associerede virksomheder bidrager til en bæredygtig udvikling med særligt fokus på klima. Det er derfor en glæde at konstatere, at alle tre virksomheder arbejder med klimaindsatser og offentliggør data, der relaterer sig til deres CO₂e-udledning. Læs mere om vores indsats i fht. engageret ejerskab på side 84.

UDLÅN

Den sidste del af investeringskategorien omfatter udlån til selvstændige købmænd.

I 2024 inkluderede vi hele KFI's udlånsportefølje på 186,1 mio. kr., hvilket resulterede i en samlet udledning på 1.594 ton CO₂e. I 2023 medtog vi udelukkende en delmængde af porteføljen - godt 25% - hvilket blev omregnet til estimeret 207 ton CO₂e. Læs mere om vores udlånsaktiviteter på side 31.



Klima- og miljøtiltag for selvstændige købmænd

Købmændsbutikker har et væsentlig negativt aftryk på klimaet og miljøet. Via uddelinger bistår KFI købmændene med at reducere deres negative aftryk.

Købmændene kan ansøge om en uddeling til deres egen idé til at reducere klima- og miljøpåvirkningen fra deres butik. Herudover kan de søge om en uddeling inden for en række foruddefinerede puljer til konkrete tiltag, der reducerer deres energiforbrug og CO₂e-udledning. Det kan for eksempel være til reduktion af madspild og minimering af affald.

ENERGISTYRING

I KFI gennemførte vi i 2014 de første test af elektronisk energistyring hos selvstændige købmænd, og i 2018 blev elektronisk energistyring etableret som en fast uddelingspulje. Energistyring giver købmanden data om butikkens reelle energiforbrug samt indsigt i, hvor der kan ligge besparelser.

I 2024 bevilligede KFI uddelinger til otte selvstændige købmænd til energistyring (2023: fem uddelinger). Det relativt lave antal i 2024 og 2023 er udtryk for, at langt de fleste butikker med potentiale for at opsætte energistyring, og som

KFI har mulighed for at uddele til, allerede har energistyring.

I alt i 2024 havde 181 selvstændige butikker modtaget en uddeling til energistyring fra KFI (2023: 173 butikker).

SOLCELLER

I 2021 bevilligede KFI den første uddeling til installation af et solcelleanlæg hos en selvstændig købmand. Siden har købmænd kunne søge om uddelinger til installation af solceller på deres butik.

I 2024 bevilligede vi uddelinger til 10 købmænd til installation af solceller, hvilket var et fald sammenlignet med året før (2023: 27 anlæg). Faldet er udtryk for, at vi er ved at have bevilliget uddelinger til de fleste købmænd, der er interesserede i solceller, og som vi har mulighed for at uddele til. Det er dog vores vurdering, at der fortsat er et potentiale, hvorfor vi forventer fortsat aktivitet i puljen i 2025.

VARMEGENVINDINGSANLÆG

I KFI godkendte vi i 2019 den første uddeling til et varmegenvindingsanlæg til en selvstændig købmand, og i 2023 blev varmegenvindingsanlæg etableret som en fast uddelingspulje.



Teknikrum i MENY Valby - Toften



Nyt køleanlæg i MENY Ordrup

I 2024 fik 14 købmænd bevilliget en uddeling til varmegenvinding. Det var en stigning fra året før (2023: seks anlæg), og vi forventer fortsat aktivitet i denne pulje i 2025.

AK-CENTRALEN

Ultimo 2023 etablerede KFI en pulje til at bistå købmændene med at få fintunet indstillingerne

på deres køl og frost, der udgør størstedelen af butikkernes el-forbrug. Uddelingen dækker udgiften til et abonnement på AK-Centralen, som overvåger, styrer og optimerer køle- og frostinstillationer.

I 2024 bevilligede vi uddelinger til 52 købmænd i denne pulje, hvilket er en stigning fra året før

(2023: 36 anlæg). Stigningen tilskrives, at puljen blev lanceret relativt sent på året i 2023.

KØLE- OG FROSTANLÆG I BUTIK

I september 2024 lancerede KFI en ny pulje, hvor købmænd kan søge om at få udskiftet deres køle- og frostanlæg i butikken. Målet med uddelingen er at hjælpe købmændene med at opfylde lovkraft, reducere CO₂e og spare penge på energjudgifterne.

I 2024 bevilligede vi uddelinger til 23 købmænd i denne pulje, og vi forventer fortsat interesse for puljen i 2025.

CTS-STYRING

I september 2024 lancerede KFI desuden en pulje til CTS-styring, som gør det lettere for købmanden at overvåge og styre de vigtigste tekniske installationer i butikken med henblik på at optimere butikkens energiforbrug.

I 2024 bevilligede vi uddelinger til tre købmænd i denne pulje, og vi forventer fortsat interesse for puljen i 2025.

Resultat af uddelinger i 2024 til klima- og miljøområdet

I KFI har vi et mål om at bidrage til at reducere købmændenes energiforbrug, CO₂e-udledning og miljøpåvirkning. Det er en glæde at konstatere, at vi i 2024 samlet set bevilligede 41,3 mio. kr. til klima- og miljøområdet. Det er et mindre fald sammenlignet med året før (2023: 44,6 mio. kr.), som primært tilskrives en enkeltstående meget stor uddeling i 2023 til det digitale værktøj Riskminder, som har en flerårig effekt.

På delområdet vedr. uddelinger indenfor bæredygtige investeringer i butikken ses en vækst i 2024 på hele 8 mio. kr. sammenlignet med 2023.

Vi vil arbejde på at få store midler ud at arbejde for grøn omstilling i den selvstændige købmændssektor i 2025.

CASE

KFI bidrager til, at selvstændige købmænd understøtter en bæredygtig udvikling

I 2024 uddelte KFI 15 mio. kr. til Dagrofa på vegne af de selvstændige købmænd til ansættelse af et energiteam.

Energiteamet har til opgave at gennemgå samtlige butikker med selvstændige købmænd på tværs af kæderne MENY, SPAR, Min Købmand, ABC Lavpris og Løvbjerg, og på baggrund af besøgene lave en energirapport med forslag til, hvordan butikkerne kan modernisere og energioptimere deres installationer og anlæg. Med udgangspunkt i energiteamets rapporter og resultater, kan de selvstændige købmænd ansøge om støtte til udskiftning og opsætning af anlæg hos KFI:

“At opsætte solceller og udskifte køle- og frostanlæg er en bekostelig omgang, som vi ikke nødvendigvis lige har budgetteret med. Dog er det helt nødvendigt i forhold til den bæredygtige udvikling, som vi jo ønsker at bidrage til. Derfor er KFI's uddeling til netop dette helt afgørende for, at vi kan få det til at ske,” udtaler Per Jensen, selvstændig købmand i MENY Wika i Køge.

I 2024 afsatte KFI en pulje på 35 mio. kr. til uddelinger til køle- og frostanlæg, hvor de selvstændige købmænd kan få dækket udgifterne til nyt anlæg med op til 75% med uddeling fra fonden.

Siden energiteamet blev nedsat i starten af 2024, har de besøgt godt 100 butikker med flere i pipeline og udarbejdet næsten lige så mange energirapporter. Butikkerne har taget godt imod energiteamet, hvilket også ses i antallet af ansøgninger til netop energipuljen hos KFI.

“Vi har haft besøg af energiteamet, og det var en vanvittig god oplevelse. Vi fik implementeret en række energitiltag, og efterfølgende har deres opfølgning været helt fantastisk. Der har løbende været overvågning og justeringer for at optimere yderligere. Indtil videre har energiteamets besøg resulteret i, at vi har sparet 30% strøm, og det kan mærkes på regningen. Med energiteamets besøg er der alt at vinde og intet at tabe,” fortæller Per Jensen.

Selvstændig købmand, Per Jensen, i MENY Wika i Køge



Energiteamet besøgte 91 butikker

Det KFI-støttede energiteam har i 2024 gennemført 91 butiksbesøg og udarbejdet 89 energirapporter.

I alt har KFI uddelt 126 mio. kr. til bæredygtige formål, hvilket svarer til 51,4% af årets uddelinger.

Datapunkter: Klimaregnskab

OMRÅDE	DATAPUNKT	ENHED	2024	2023	2022	2021
Scope 1	Firmabiler	tCO ₂ e	17,6	16,2*	16	12,9
	Samlet scope 1	tCO ₂ e	17,6	16,2*	16	12,9
Scope 2	Elektricitet	lokationsbaseret	tCO ₂ e	2,6	3,7	5,8
		markedsbaseret	tCO ₂ e	26,4	23,5	36,6
	Fjernvarme	lokationsbaseret	tCO ₂ e	2,1	6,1	6,4
		markedsbaseret	tCO ₂ e	28,5	29,6	43
	Samlet scope 2	lokationsbaseret	tCO ₂ e	4,7	9,8	12,2
		markedsbaseret	tCO ₂ e	28,5	29,6	43
Samlet scope 1 og 2	Samlet CO ₂ e-udledning	lokationsbaseret	tCO ₂ e	22,3	26*	28,1
		markedsbaseret	tCO ₂ e	46,1	43*	59
	Samlet CO ₂ e i forhold til omsætning	lokationsbaseret	tCO ₂ e / mio. kr.	0,04	0,05*	0,1
		markedsbaseret	tCO ₂ e / mio. kr.	0,9	0,9*	0,1
Scope 3	Indkøbte varer og tjenester	tCO ₂ e	5.940,3	7.441	12.227	5.977,5
	Byggeri og renovering (kapitalgoder)**	tCO ₂ e	36.541,2	71.238,1	11.649,4	8.026,8
	Brændstof og energi	tCO ₂ e	3,5	5,2	6,1	4,8
	Transport	tCO ₂ e	233,8	445	n/a	n/a
	Affald	tCO ₂ e	0,3	0,3	0,2	0,2
		Ton	1,5	1,4	0,7	0,5
	Forretningsrejser	tCO ₂ e	50,1	94,5	40	28,7
	Medarbejderpendling	tCO ₂ e	15,2	20,4	21,6	24,7
	Ejendomme (nedstrøms leasede aktiver)	tCO ₂ e	8.939,6	10.502,7	18.144,9	20.962,5
	Investeringer***	tCO ₂ e	22.036	9.667,6	7.848,9	8.213
	Samlet scope 3	tCO ₂ e	73.760,5	99.414	49.937,3	43.238,2
Samlet scope 1, 2 og 3	Samlet CO ₂ e-udledning	lokationsbaseret	tCO ₂ e	73.782,4	99.440*	49.965
		markedsbaseret	tCO ₂ e	73.806	99.457*	49.996
Energinøgletal for scope 1 og 2	Energiforbrug	MWh	173,7	178,6	218,2	174,9
	Energiforbrug fra fossile brændstoffer	MWh	83,3	97,9	114,1	93,8
	Energiforbrug fra atomkræft	MWh	5,9	1,2	1,9	1,4
	Energiforbrug fra vedvarende energi	MWh	90,4	80,7	104,1	81,1
	Energiintensitet	MWh / mio. kr.	0,3	0,4	0,4	0,4
	Produktion af vedvarende energi	tCO ₂ e	0	0	0	0
Vandforbrug	Vand	m ³	180,9	190,2	244,1	111,1

*) Vi har foretaget en tilretning af scope 1 data i 2023. Se forklaring i regnskabspraksis på side 119.

**) Vores bygge- og renoveringsaktiviteter varierer fra år til år, hvorfor der naturligt er udsving i denne kategori. Læs mere på side 59.

***) I 2024 har vi medtaget væsentligt mere data i vores investeringskategori sammenlignet med 2023. Se yderligere forklaring i regnskabspraksis på side 119.

Se regnskabspraksis for beregning af datapunkter vedr. klimasikring på side 119-120.

Datapunkter: Ejendomme

OMRÅDE	DATAPUNKT	ENHED	2024	2023	2022	2021
Ejen-domme	Ejendomme	Antal	156	160	162	173
	CO ₂ e-udledning fra ejendomsdriften	Kg. CO ₂ e pr. m2	22,9	26,8	46,4	50,4
	Elforbrug i ejendommene	Pct. ændring MWh	-7,5 63.954	-47,6% 69.161	-5,8 131.918	n/a 140.028
	Varmeforbrug i ejendommene	Pct. ændring MWh	-5,6 28.146,38	-16,9 29.814,8	+1,7 35.898,8	n/a 35.285
	Energiforbrug i ejendommene	MWh	92.100	98.976	167.816	175.313
	Ejendommens energimærker*	Antal	A-D: 151 E-F: 7 Ikke tilgængelige: 10	A-D: 143 E-F: 7 Ikke tilgængelige: 14	n/a	n/a
	Ejendommens varmeforsyning	Antal	Fjernvarme: 123 Varmepumpe: 5 El: 4 Gas: 22 Olie: 1 Ikke tilgængeligt: 0	Fjernvarme: 125 Varmepumpe: 3 El: 3 Gas: 22 Olie: 2 Ikke tilgængeligt: 4	n/a	n/a
	Ejendomme med varmegenvinding	Antal	37	37	n/a	n/a
	Ejendomme med solceller	Antal	31	29	n/a	n/a
	Ejendomme med lader til elbiler	Antal	13	8	n/a	n/a
	Ejendomme med energistyringssystem**	Antal	72	60	n/a	n/a

*På nogle ejendomme har vi mere end ét energimærke, hvorfor der sammenlagt er flere energimærker end antal ejendomme

**I nogle tilfælde dækker energistyringssystemet hele den ejendom, hvori det er opsat, mens det i andre tilfælde udelukkende dækker en delmængde af ejendommen.

Se regnskabspraksis for beregning af datapunkter vedr. ejendomme og uddelinger på side 121.

Datapunkter: Uddelinger

OMRÅDE	DATAPUNKT	ENHED	2024	2023	2022	2021
Miljø- og klimaud-delinger	Samlet beløb til uddelinger til klima og miljø	Mio. kr.	41,3	44,6	40	21
	Uddelinger til solcelleanlæg	Antal	10	27	27	6
	Uddelinger til varmegenvindingsanlæg	Antal	14	6	22	5
	Uddelinger til energistyringssystemer	Antal	8	5	61	22
	Uddelinger energistyringssystemer i alt	Antal	181	173	n/a	n/a
	Uddelinger til tilkobling til AK-Centralen	Antal	52	36	n/a	n/a
	Uddelinger til køle- og frostanlæg	Antal	23	n/a	n/a	n/a
	Uddelinger til etablering af CTS-styring	Antal	3	n/a	n/a	n/a

Sociale oplysninger

KFI ønsker at forbedre forholdene for de mennesker, fonden er i berøring med. Det gælder først og fremmest KFI's medarbejdere og de selvstændige købmænd.

SPAR Høng er en af de mange selvstændige købmændsbutikker, der kan modtage uddelinger fra KFI til uddannelse, sundhed og trivsel for deres ansatte.



Indsatsområder og mål

Inden for det sociale område arbejder KFI med følgende strategiske indsatsområder og mål:

	MEDARBEJDERE	SELVSTÆNDIGE KØBMÆND	
Ambition	KFI's medarbejdere skal trives, og medarbejdertrivslen skal ligge over fire på en skala fra et til fem med fem som den højeste score.	Købmændene skal opleve KFI som en attraktiv samarbejdspartner, og deres kendskab til og tilfredshed med KFI skal ligge over 90%.	Via uddelinger vil KFI bidrage til at øge uddannelsesniveaut, sundheden og trivslen i den selvstændige købmandssektor samt styrke købmændenes positive betydning for deres lokalområde.
Udvikling	I 2024 var medarbejdernes gennemsnitlige score på 4,29 i den interne trivselsmåling (2023: 4,19).	Købmændenes kendskab og tilfredshed med KFI måles hvert andet år. Ved sidste måling i 2023 var deres kendskab til KFI 96% (2021: 92%), og deres tilfredshed med KFI 98% (94%).	I 2024 uddelte KFI samlet set 57,3 mio. kr. (2023: 50,5 mio. kr.) til at styrke uddannelsesniveaut, sundheden og trivslen i den selvstændige købmandssektor, som bl.a. gik til, at købmændene kunne ansætte elever. I 2024 uddelte vi 27,1 mio. kr. (2023: 20,65 mio. kr.) til at bistå købmændene med at styrke deres position i lokalområdet, som bl.a. gik til, at købmændene kunne uddele sponsorater til lokale foreninger og afholde lokale aktiviteter.



REMA 1000 Blangsløv i Næstved

Sociale risici

Hos KFI er vi eksponeret for risici på det sociale område i forhold til tab af nøglemedarbejdere i KFI samt snævert rekrutteringsgrundlag og manglende lokal forankring i den selvstændige købmandssektor.

KATEGORI	RISIKO	SAND- SYN- LIGHED	KONSE- KVENS	POTENTIEL INDVIRKNING PÅ KFI	FOREBYGGENDE HANDLING
Tab af nøglemedarbejdere i KFI	Nøglemedarbejdere kan stoppe deres ansættelse i KFI, hvilket kan medføre tab af kompetencer.			Tab af medarbejdere - særligt nøglemedarbejdere - udgør en risiko for tab af afgørende viden og kompetencer, hvilket kan medføre en finansiell risiko for KFI.	KFI tilbyder konkurrencedygtige ansættelsesvilkår og arbejder derudover på at skabe et sundt og inkluderende arbejdsmiljø med et stærkt fællesskab og gode uddannelses- og udviklingsmuligheder for den enkelte medarbejder. Læs mere på side 71.
Snævert rekrutteringsgrundlag i den selvstændige købmandssektor	Det er en risiko for den selvstændige købmandssektor, hvis rekrutteringsgrundlaget for at ansætte nye medarbejdere er for snævert.			Det udgør en finansiell risiko for den selvstændige købmandssektor, hvis sektoren ikke kan rekruttere dygtige medarbejdere - særligt nøglemedarbejdere såsom butikschefen - da de er af vigtig betydning for de enkelte butikkers succes. Risici, der truer den selvstændige købmandssektor, er væsentlige for KFI.	KFI allokere en stor del af vores uddelingsprogram til at støtte op om rekruttering, fastholdelse og uddannelse af købmænd og ansatte i den selvstændige købmandssektor. Læs mere på side 73-74.
Manglende lokal forankring i den selvstændige købmandssektor	Det er en risiko for den selvstændige købmandssektor, hvis sektoren som helhed mangler lokal forankring.			Det udgør en finansiell risiko for den selvstændige købmandssektor, hvis sektoren som helhed ikke forankrer sig lokalt og dermed ikke sikrer sig opbakning fra de handlende omkring butikken. Risici, der truer den selvstændige købmandssektor, er væsentlige for KFI.	KFI anvender en stor del af uddelingsprogrammet til at støtte op om købmændens engagement i lokalområdet via lokale sponsorater, lokal købmandspulje osv. Læs mere på side 75-76.

Politikker og retningslinjer

I KFI har vi udarbejdet en række politikker og interne retningslinjer, der styrer vores indsats på det sociale område.

ARBEJDSMILJØPOLITIK

Det er essentielt for os at udvikle og fastholde et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø for vores medarbejdere. Derfor har vi udarbejdet en arbejdsmiljøpolitik, som sætter rammerne herfor. Fokus er at sikre arbejdsglæde, trivsel og en god balance mellem arbejds- og privatliv. Det gør vi bl.a. ved at tilbyde fleksible arbejdstider samt mulighed for hjemmearbejdsdage, hvor det er muligt under hensyn til fondens tarv. Desuden tilstræber vi et højt kommunikationsniveau i forhold til medarbejderne, så alle i organisationen kender KFI's udvikling, retning og målsætninger. Dette sikres via et velfungerende intranet, ligesom der løbende afholdes dialog- og orienteringsmøder. KFI's direktion er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig for alle medarbejdere på KFI's intranet.

PERSONALEHÅNDBOG

For at sikre at alle medarbejdere kender deres rettigheder, pligter og goder, har vi samlet en oversigt over disse i en personalehåndbog. Den

er tilgængelig på KFI's intranet for alle medarbejdere og bliver løbende opdateret. KFI's sekretariatschef er ansvarlig for håndbogen.

POLITIK FOR DIVERSITET OG MANGFOLDIGHED

KFI har formuleret en politik for diversitet og mangfoldighed ud fra troen på, at diversitet skaber en bedre og mere inkluderende organisation. Vi tolererer således ikke diskrimination eller chikane på grund af religion, race, hudfarve, køn, handicap, alder, seksuel orientering eller politisk anskuelse. KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's hjemmeside og intranet. [Læs mere her.](#)

SUNDHEDSPOLITIK

I KFI tror vi på, at sundhed og fysisk aktivitet bidrager til bedre trivsel, forebyggelse af en række livsstilssygdomme og til at sikre et bedre arbejdsliv. Vores sundhedspolitik beskriver retningslinjerne for, hvordan vi arbejder med sundhedsfremmende tiltag. KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's intranet.

I tillæg til disse politikker har KFI en række andre politikker med en social påvirkning; herunder politik for menneskerettigheder, politik for engageret ejerskab, politik for etisk og ansvarlig adfærd, Supplier Code of Conduct og politik for whistleblower. Disse politikker behandles i afsnittet om virksomhedsadfærd på side 80-81.

Fællestræning for KFI's medarbejdere



Processer til at engagere os med medarbejdere

KFI har en række interne processer for at sikre et kontinuerligt fokus på at skabe sunde og udviklende rammer for vores medarbejdere.

ARBEJDSMILJØORGANISATION

For at sikre en høj grad af medarbejderindflydelse på arbejdsmiljøet, har vi to medarbejdervalgte repræsentanter i vores arbejdsmiljøorganisation (AMO), der i alt har fire medlemmer. AMO mødes fire gange om året og drøfter, hvordan vi bedst udvikler og fastholder et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

I 2024 var fokus særligt på at sikre, at ombygningen af KFI's kontorfaciliteter skete så hensynsfuldt som muligt for medarbejderne.

Medarbejderrepræsentanterne vælges for en toårig periode af kollegerne, mens en arbejdsleder udpeges af arbejdsgiveren. KFI's adm. direktør udgør det sidste medlem og er formand for AMO.

AMO gennemfører som minimum hvert tredje år den lovpligtige arbejdspladsvurdering (APV) af det fysiske og psykiske arbejdsmiljø med tilhørende handlingsplan; sidste gang i 2023. Dog

gennemførte KFI en mini-APV i 2024 efter afslutning af kontorombygning, som var centreret omkring det fysiske arbejdsmiljø. Der var ingen større opmærksomhedspunkter i hverken APV'en eller mini-APV'en.

MEDARBEJDERTRIVSELSUNDERSØGELSE

KFI gennemfører hvert år en trivselsundersøgelse blandt alle medarbejdere med henblik på at evaluere medarbejdernes trivsel og identificere områder, der kan forbedres. Her vurderer medarbejderne KFI som arbejdsplads på en række alment anvendte parametre.

Medarbejdertrivslen er det primære målepunkt i forhold til vores indsats med at sikre, at KFI er et rart sted at arbejde, og det er vores mål, at medarbejdernes trivsel ligger på over fire på en skala fra et til fem med fem som den højeste score.

Det glædede os at konstatere, at vi i 2024 nåede vores medarbejdertrivselsmål med en score på 4,29 (2023: 4,19).

MEDARBEJDERUDVIKLINGSSAMTALER

I KFI afholdes der på årlig basis medarbejderudviklingssamtaler (MUS) med nærmeste leder, hvor kompetencer, samarbejde, trivsel og udvikling for det næste år drøftes. Hertil afholdes

opfølgningssamtaler. Referat, udviklingsplan og stillingsbeskrivelse arkiveres i personalemapperne.

KOMMUNIKATION TIL MEDARBEJDERE

For at sikre at medarbejderne er informeret om væsentlige tiltag og nyheder, afholder vi fællesmøder for alle medarbejdere ca. hvert kvartal. Møderne er en del af arbejdstiden, og der er derfor mødepligt. Desuden vedligeholder vi et intranet med relevante arbejdsdokumenter og nyheder, som alle medarbejdere har adgang til.

Kanaler til at rejse bekymring

Medarbejdere, der oplever diskrimination eller chikane, opfordres til at rapportere dette til deres nærmeste leder med det samme. Ledelsen har pligt til at rapportere sådanne sager, de er vidne til eller får meddelelse om til direktionen, som vurderer, om sagen skal rejses til bestyrelsen.

Hvis en medarbejder vurderer, at han eller hun ikke kan rejse sin bekymring til nærmeste leder, kan andre kanaler benyttes:

- KFI's HR-ansvarlige, der kan give råd og vejledning
- KFI's to arbejdsmiljørepræsentanter, som har tavshedspligt, kan give råd og vejledning samt bringe sagen videre i AMO, hvis medarbejderen giver tilladelse
- Foretage en anonym indberetning i KFI's whistleblowerordning. Læs mere herom på side 86.

Fællesskabsorienteret og sundhedsfremmende kultur

I KFI arbejder vi kontinuerligt og struktureret med at sikre en kultur med fokus på trivsel, sundhed og sikkerhed – og med lige muligheder for medarbejdere med samme kompetencer.

For at understøtte kulturen har KFI defineret seks værdier, som alle medarbejdere skal efterleve på arbejdet. Værdierne er ordentlighed, kompetent, imødekommende, fremadskuende, god samfundsborger og humørfyldt.

FÆLLES AKTIVITETER

For at styrke fællesskabet inviterer KFI ofte til sociale arrangementer både på virksomheds- og afdelingsniveau. Desuden er der en række træningstilbud for medarbejderne. I 2024 kunne medarbejderne deltage på et udendørs fælles træningshold én gang om ugen og på daglig basis er der tilbud om at deltage i en kort træningssession med elastikker.

KFI's medarbejdere driver en personaleforening, som har til opgave at arrangere sociale aktiviteter for medlemmer af foreningen indenfor blandt andet kultur og idræt. I 2024 inviterede perso-

naleforeningen bl.a. på padel, vinsmagning og deltagelse i DHL Stafetten i København.

SUNDHED OG SIKKERHED

For at styrke sundheden havde vi i 2024 en ekstern leverandør til at lave sundhedsundersøgelser blandt de medarbejdere, som ønskede at deltage. Desuden tilbydes alle medarbejdere hvert år en influenzavaccination, ligesom KFI har tilvalgt en sundhedsforsikring gennem pensionsordningen, som den enkelte medarbejder kan benytte sig af ved psykisk eller fysisk lidelse.

I 2024 registrerede vi et sygefravær på 3,3% (2023: 1,8%). Stigning i forhold til året før tilskrives primært flere langtidssygemeldinger.

For at øge sikkerheden gennemfører vi hvert andet år førstehjælpskurser med hjertestarter; sidste gang i 2023 ved Dansk Førstehjælpsråd. Vi har evakueringsplaner på plads, som alle medarbejdere er orienteret om – senest i 2024 i forbindelse med, at vi flyttede retur i vores lokaler efter en total modernisering af vores kontorlokale for at forbedre de fysiske rammer.

Vi kan desværre konstatere, at en af vores medarbejdere havde en arbejdsulykke i 2024 (2023: 0 arbejdsulykker). Ulykken indtræf under et tilsyn på en af vores store byggepladser og medførte en

sygemelding på ca. tre måneder grundet en operation i skulderen. Heldigvis har medarbejderen det godt igen nu, ca. et år efter ulykken.

MANGFOLDIGHED

Vi ønsker at skabe en organisation, hvor medarbejdere med samme kompetencer har lige muligheder. Målet for vores indsats er, at mangfoldighed eksisterer på tværs af organisationen. Vi tolererer således ikke diskrimination eller chikane på grund af religion, race, hudfarve, køn, handicap, alder, seksuel orientering eller politisk anskuelse.

Da KFI beskæftiger så relativt få medarbejdere (2024: 42), har vi ikke fastsat måltal for mangfoldighed eller diversitet på organisationsniveau. Vi følger dog udviklingen med særlig fokus på køn og alder og sætter ind med HR-indsatser ved behov.

I 2024 var den kønsmæssige sammensætning af organisationen 43% kvinder og 57% mænd (2023: 41% kvinder og 59% mænd).

I forhold til aldersfordelingen var 0% af vores medarbejdere i 2024 under 30 år (2023: 0,9%), 40,83% mellem 30-50 år (2023: 45,7%) og 59,17% over 50 år (2023: 53,4%). Aldersfordelingen anses

som naturlig, da KFI's aktivitetsområder kræver en betydelig erfaring.

Fordi vi har en relativt god spredning på både køn og alder, iværksatte vi i 2024 ikke særlige tiltag på disse områder.

I stedet gjorde vi en indsats på inklusionsområdet ved at tilbyde projektansættelse til to arbejdssøgende akademikere i samarbejde med Københavns Kommune, Center for Beskæftigelse og Erhverv – Akademikerindsatsen, og konsulentvirksomheden Norion Consult.

I politik for diversitet og mangfoldighed har vi fastsat måltal for en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen. Målopfyldelsen udfordres af, at tre medlemmer udpeges af KFI's stiftende organisationer. For beskrivelse heraf henvises til kapitlet om ledelse og organisation side 41. For data om bestyrelsens sammensætning se side 88.

Processer til at engagere os med selvstændige købmænd

KFI har en række processer for at sikre et kontinuerligt fokus på de selvstændige købmænd.

KENDSKABS- OG TILFREDSHEDSANALYSE BLANDT KØBMÆND

Hvert andet år gennemfører KFI en undersøgelse af købmændenes kendskab og tilfredshed med fonden. Det gør vi for at sikre, at købmændene oplever KFI som en attraktiv samarbejdspartner.

Vores mål er, at kendskabet og tilfredsheden samlet set skal ligge over 90%. Det glæder os at konstatere, at vi realiserede denne målsætning ved den seneste undersøgelse, som blev gennemført i 2023 af analysehuset AIM Create. Undersøgelsen viste, at 96% af købmændene kender KFI (2021: 92%), og 98% er tilfredse med os (2021: 94%).

KØBMANDSMØDER

En gang om året inviterer KFI de selvstændige købmænd til købmandsmøder med henblik på dialog og erfaringsudveksling. I september 2024 samlede KFI for syvende gang købmændene til regionale købmandsmøder i henholdsvis Aalborg, Middelfart og Roskilde med godt 220 deltagende købmænd og butikschefer.

LØBENDE KØBMANDSDIALOG

Vi har tæt kontakt til de enkelte købmænd og kædelederne i det daglige via personlige møder, og vi udsender løbende nyhedsbreve, så købmændene kan følge med i KFI's udvikling.



Selvstændig købmænd, Michael Frank, i SPAR Sdr. Nærå

Uddannelse, sundhed og trivsel i købmandssektoren

Købmændene og deres ansatte er afgørende for den selvstændige købmandssektors succes. Derfor er det en nøgleindsats for KFI via uddelinger at bistå med at løfte uddannelsesniveauet, sundheden og trivslen i sektoren.

UDDANNELSE

KFI støtter en lang række uddannelsesinitiativer på tværs af de forskellige kædekoncepter for selvstændige købmænd. Herunder ansættelse af elever, udvikling og dygtiggørelse af købmandstalenter, efteruddannelse af købmænd, ledere og nøglemedarbejdere, mentorordninger samt studieture

Desuden støtter vi projekter og begivenheder, som udvider rekrutteringsgrundlaget til sektoren såsom kampagner, aktiviteter og events. I 2024 har vi bl.a. støttet et sektorprojekt om diversitet. Læs mere herom på næste side.

ELEVER

I KFI har vi særligt fokus på at skabe gode elevforløb, der løfter flere unge mennesker ind i branchen og giver den enkelte en god start på

arbejdslivet. Det gør vi ved at støtte de uddannelsesforløb, som eleverne skal på i løbet af deres elevtid, samt ved at give købmændene et økonomisk incitament til, at ansætte en eller flere elever.

I 2024 støttede vi uddannelsen af 399 elever hos REMA 1000, MENY, SPAR, Min Købmand, ABC Lavpris, Løvbjerg og Superland. Det er en stigning i forhold til året før (2023: 374 elever). Stigningen skyldtes primært tilgang af nye elever hos REMA 1000, samt at der blev åbnet op for at yde elevpræmier til praktikaftaler indenfor EGU- og FGU-ordninger.

Resultat af uddelinger i 2024 til uddannelse, sundhed og trivsel

I KFI har vi et mål om at øge uddannelsesniveauet, sundhed og trivslen i den selvstændige købmandssektor. Det er en glæde at konstatere, at vi i 2024 samlet set bevilligede **57,3 mio. kr.** til initiativer, der bidrager til dette område. Det er en stigning sammenlignet med året før (2023: 50,5 mio. kr.), som primært skyldes en øget indsats på efteruddannelses- og kompetenceløft området.

I 2025 er ambitionen fortsat at bidrage med at løfte uddannelsen, sundheden og trivslen i den selvstændige købmandssektor.



Selvstændig købmand Ken Miklos "Miki" Kaibinger og elev Elias i Min Købmand Holluf Pile i Odense

CASE

KFI arbejder for at få flere kvinder blandt landets selvstændige købmænd

KFI og Tænketanken EQUALIS er gået sammen om et ambitiøst projekt, der i tæt samarbejde med branchen på sigt skal skabe større kønsdiversitet blandt landets selvstændige købmænd.

Flere kvindelige ledere og butiksejere blandt landets selvstændige købmænd. Det er målet med projektet "Øget kønsdiversitet i den selvstændige købmandssektor", som KFI tilbage i september 2024 søsatte i samarbejde med Tænketanken EQUALIS.

Projektet er det første af sin art, der skal afdække status quo på kønsbalancen på tværs af købmandsbranchen. Projektet munder ud i et handlingskatalog i 2025 med konkrete forslag til, hvordan landets købmandsforretninger kan blive bedre til at få øje på, udvikle og rekruttere flere kvindelige ledertalenter.

KFI ser mange gode grunde til at gøre en indsats for at få flere kvinder ind på ledende poster. Flere undersøgelser viser, at en nogenlunde ligelig fordeling af mænd og kvinder på ledelsesniveau helt generelt skaber bedre trivsel blandt alle ansatte. Dertil kommer, at et målrettet fokus på at skabe bedre kønsbalance vil give landets selvstændige

købmænd forretningsfordele, fordi det giver et større rekrutteringsgrundlag til butiksledelserne i en tid med mangel på arbejdskraft.

Dagrofa og REMA 1000 indgår i projektsamarbejdet og bidrager med data, viden og personale i initiativet.

MÅLRETTEDE LØSNINGER DER VIRKER

Tænketanken EQUALIS er begejstret for samarbejdet med KFI. De glæder sig over at have fået muligheden for at gå grundigt og ambitiøst til værks. Med et overblik over, hvorfor så forholdsvis få kvinder ender med at blive købmænd eller souschefer, kan løsningerne på udfordringerne skræddersyes. Og det er forudsætningen for at lykkes.

På baggrund af analyser – og i samarbejde med repræsentanter fra branchen – vil EQUALIS give en række bud på helt konkrete greb, der er realistiske, nemme og effektive at arbejde med. Målet er at identificere de initiativer, der virker og skaber varig forandring i hele branchen.



"Det er et virkelig spændende og vigtigt projekt, som jeg er glad for at være en del af. Vi har fået skabt et godt netværk af kvindelige købmænd på tværs af butikker i hele landet, som giver os mulighed for at få vendt nogle af de udfordringer, vi oplever."

- Tina Ankerstjerne, selvstændig købmand i REMA 1000 Blangslev, Næstved

Købmændenes engagement i lokalområdet

Købmanden er ofte omdrejningspunktet i lokalsamfundet og en livsnerve for foreningslivet. Samtidig er købmændene afhængige af et stærkt og støttende lokalsamfund, der sikrer et stabilt indtjeningsgrundlag og arbejdskraft. I KFI vil vi gerne støtte op om denne relation. Hvert år stiller vi derfor en række uddelinger til rådighed, som er målrettet købmændenes engagement i lokalsamfundet.

LOKALE AKTIVITETER

En af KFI's primære indsatser for at understøtte købmændenes engagement er at stille uddelinger til rådighed, der gør det muligt for købmanden at være katalysator for begivenheder i lokalområdet.

Købmændene kan eksempelvis anvende uddelingerne til en donation i forbindelse med en byfest, et motionsløb, koncert eller lignende, hvor købmanden spiller en aktiv og synlig rolle.

I 2024 godkendte vi 227 lokale aktiviteter, hvilket var en stigning i forhold til året før (2023: 148 lokale aktiviteter). Stigningen tilskrives et generelt øget aktivitetsniveau blandt de selvstændige købmænd samt tilgang af nye selvstændige købmænd som følge af åbning af nye butikker i REMA 1000, SPAR og Min Købmand.

SPONSORATER

En anden af KFI's nøgleindsatser for at bidrage til købmændenes engagement i deres lokalområder er at stille en pulje til rådighed, så købmændene kan ansøge om et sponsorat til en lokal forening. Det gavner både købmanden, som får eksponering, sympati og styrket kundegrundlag og den lokale forening, som kan opretholde sine aktiviteter.

I 2024 uddelte vi til i alt 287 sponsorater, som købmændene donerede til det lokale foreningsliv. Det er en stigning fra året før (2023: 267 sponsorater), hvilket skyldtes et generelt øget aktivitetsniveau blandt de selvstændige købmænd samt tilgangen af nye købmænd til den selvstændige branche.

LOKAL JULEHJÆLP

Hvert år op mod jul stiller KFI en pulje til rådighed, hvor de selvstændige købmænd kan ansøge

om støtte til at uddele julehjælp til deres lokalområde. Købmændenes julehjælp bliver fordelt i samarbejde med humanitære organisationer, kommuner, kirker samt pleje- og børnehjem.

I 2024 modtog i alt 363 købmænd en bevilling til julehjælp, som de uddelte til gavn for trængte familier og andre, der havde brug for en opmuntring i forbindelse med højtiden. Det var en stigning sammenlignet med året før (2023: 313 købmænd), som skyldtes øget opmærksomhed omkring muligheden for at søge uddeling i kombination med et øget aktivitetsniveau blandt de selvstændige købmænd.

BORGERPROJEKTER

KFI støtter projekter, hvor en gruppe borgere ønsker at undersøge mulighederne for etablering eller ombygning/flytning af en lokal butik. Vi stiller en pulje til rådighed, hvor en gruppe borgere kan søge om en uddeling til en forundersøgelse af deres projektidé.

I 2024 godkendte vi uddelinger til opstart af 15 borgerprojekter, hvilket var et fald fra året før (2023: 23 borgerprojekter), som skyldtes færre ansøgninger om uddelinger på opstart af nye borgerprojekter.

Resultat af uddelinger i 2024 til købmændenes engagement i lokalområdet

I KFI har vi et mål om at bidrage til at styrke købmændenes positive betydning for deres lokalområde. Derfor er det en glæde at konstatere, at vi i 2024 samlet set bevilligede **27,1 mio. kr.** til dette område, hvilket er en stigning sammenlignet med året før (2023: 20,65 mio. kr.). Stigningen tilskrives et øget aktivitetsniveau på tværs af stort set alle puljer.

Vi har i 2025 en ambition om at bistå købmændene yderligere med at engagere sig i deres lokalområder.

CASE

De selvstændige købmænd styrker deres position og konkurrencekraft i lokalområderne

Næsten 90% af kunderne mener, at den selvstændige købmand spiller en vigtig rolle i lokalsamfundet*. Den position vil KFI gerne understøtte med uddelinger, der er med til at sikre lokal udvikling – med købmanden som omdrejningspunkt.

I 2024 bevilgede KFI 892 uddelinger for ca. 27 mio. kr. til uddelingspuljen Købmanden og lokalsamfundet. Her blev der bl.a. uddelt til lokale sponsorater, begivenheder og aktiviteter i lokalområdet samt lokal julehjælp.

* Tal fra analyse gennemført af Kraka Advisory primo 2021



DEN LOKALE KØBMANDSPULJE

I august 2024 holdt Landsbygruppen Tandslet Sogn et stort weekendarrangement for hele byen, da den årlige byfest fandt sted. Med et program fuld af aktiviteter for store og små kom flere hundrede forbi og tog del i festlighederne. Og med støtte fra KFI var den lokale Min Købmand med til at arrangere byfesten.



KØBMANDENS JULEHJÆLP

I REMA 1000 i Valby uddelte købmand Mikkel Holdt en stor juledonation til 300 hjemløse i samarbejde med foreningen Hjælp din næste.

Den store uddeling fra REMA 1000 i Valby bestod af 300 par uldsokker, handsker, huer, julekager, poser med juleskum og konfekt, håndcreme, deodoranter, shower gel, tandbørster og tandpasta.

LOKALE SPONSORATER

I efteråret 2024 var SPAR Hirtshals den store uddeler af sponsorater til to af byens foreninger; den lokale bordtennisklub B75 og den lokale løbeklub.

I den lokale bordtennisklub B75 gik pengene til ungdomsarbejdet og klubbens mange spillere. I løbeklubben blev der afholdt en klubaften, og her overraskede den lokale SPAR med et flot sponsorat, som også gik til nyt løbetøj med SPAR-logo trykt på.



Datapunkter

OMRÅDE	DATAPUNKT	ENHED	2024	2023	2022	2021
Arbejdsstyrke	Fuldtidsarbejdsstyrke	Antal	42	41	39	40
Engagement	Medarbejderomsætning	Antal	1	2	8	4
		Procent	2,4	4,9	20,5	10,8
	Medarbejdertilfredshed	Gennemsnitlig score (1-5)	4,29	4,19	4,36	4,37
Sundhed og sikkerhed	Arbejdsulykker	Antal	1	0	0	0
	Sygefravær	Dage/FTE i procent	3,3	1,8	0,9	0,8
Diversitet og mangfoldighed	Kønsdiversitet (organisation)	kvinder / mænd	18/24	17/24	16/23	16/25
		kvinder / mænd	43/57	41/59	41/59	39/61
	Alderssammensætning (organisation)	under 30 år	0	0,9	2,3	n/a
		30-50 år	40,83	45,7	48	n/a
		over 50 år	59,17	53,4	49,8	n/a
Omdømme blandt købmænd	Kendskab til KFI blandt selvstændige købmænd	Procent	n/a	96	n/a	92
	Tilfredshed med KFI blandt selvstændige købmænd	Procent	n/a	98	n/a	94
Uddelinger til uddannelse, sundhed og trivsel	Samlet beløb til uddannelse, sundhed og trivsel	Mio. kr.	57,3	50,5	52,9	25,8
	Uddeling til elever	Antal	399	374	417	n/a
Uddelinger til købmændens engagement i lokalområdet	Samlet beløb til det lokale område	Mio. kr.	27,1	20,7	14,1	13,3
	Uddelinger til sponsorater	Antal	287	267	185	298
	Uddelinger til lokal julehjælp	Antal	363	313	249	n/a
	Uddelinger til lokale aktiviteter	Antal	227	148	70	44
	Uddelinger til borgerprojekter	Antal	15	23	17	10

Se regnskabspraksis for beregning af datapunkter vedr. sociale oplysninger på side 122.

Virksomheds- adfærd

KFI ønsker at agere på en ansvarlig, etisk og gennemsigtig måde i hele værdikæden.



Risici relateret til virksomhedsadfærd

Hos KFI er vi eksponeret for risici vedr. virksomhedsadfærd i forhold til uddelinger, associerede virksomheder, leverandørkæde, korruption og bestikkelse samt datasikkerhed.

KATEGORI	RISIKO	SANDSYNLIGHED	KONSEKVENS	POTENTIEL INDVIRKNING PÅ KFI	FOREBYGGENDE HANDLING
Brud på god fondsledelse i uddelinger	Hvis der sker brud på god fondsledelse i fbm. uddelinger, kan det udgøre en risiko for KFI.			Hvis KFI ikke lever op til fundatsen i fbm. uddelinger, udgør det en risiko for fondens omdømme og troværdighed. I yderste konsekvens kan det true fondens eksistens.	KFI har omfattende foranstaltninger på plads for at sikre en god fondsledelse. Læs mere på side 82-83.
Uhensigtsmæssig adfærd i associerede virksomheder	Hvis der foregår uhensigtsmæssig adfærd i de associerede virksomheder, kan det udgøre en risiko for KFI.			Hvis de associerede virksomheder udviser uhensigtsmæssig adfærd, kan det udover at påvirke det enkelte selskab have en afsmittende effekt på KFI's omdømme og indtjening.	KFI udøver engageret ejerskab af de associerede virksomheder. Læs mere på side 84.
Brud på menneskerettigheder samt ulykker i leverandørkæden	Der er en risiko for brud på menneskerettigheder i KFI's leverandørkæde samt risiko for, at en ansat i KFI's leverandørkæde kommer ud for en arbejdsulykke på en af KFI's byggepladser.			Brud på menneskerettigheder samt arbejdsulykker har en negativ påvirkning på den eller de personer, som udsættes for bruddet/ulykken. I tillæg hertil kan det udgøre en finansiell risiko for KFI i form af bøder, projektforsinkelse og negativ omtale.	KFI samarbejder udelukkende med leverandører, vi har tillid til. Vores primære leverandører er kontraktligt forpligtiget til at fremme de internationale menneskerettigheder, og alle leverandører tiltræder vores Supplier Code of Conduct. Desuden besigtiger KFI's medarbejdere KFI's byggepladser. Læs mere på side 85.
Korruption og bestikkelse	Der er en risiko for korruption og bestikkelse i forbindelse med byggeri og renovering samt bevilling af lån og uddelinger.			En sag om korruption eller bestikkelse vil have en negativ påvirkning på de mennesker, der er involveret. Samtidig kan det udgøre en finansiell risiko for KFI, da det kan medføre sagsanlæg, bøder og imagestab.	For at reducere risikoen for korruption og bestikkelse har KFI opsat foranstaltninger inklusive medarbejdertræning. Læs mere på side 86.
Brud på datasikkerhed	Der er en risiko for brud på datasikkerheden i forbindelse med håndtering af finansielle kunder.			Brud på datasikkerheden kan risikere at have en negativ påvirkning på de personer, der er involveret i sagen. Samtidig kan det udgøre en finansiell risiko for KFI i form af påvirkning af forretningsdrift, sagsanlæg, bøder og imagestab.	For at reducere risikoen for brud på datasikkerheden har KFI omfattende IT-sikkerhedsprocedurer såsom medarbejdertræning. Desuden udfører KFI jævnligt test af sikkerhedsniveauet. Læs mere på side 87.

Politikker og retningslinjer

KFI's indsats med at sikre en god virksomhedsadfærd på tværs af værdikæden reguleres af en række politikker og interne retningslinjer.

UDELINGSPOLITIK

En af hjørnesteenene i KFI's virke er at uddele midler til gavn for selvstændige købmænd i Danmark. KFI's uddelingspolitik fastlægger, hvordan KFI til enhver tid efterlever fondens vedtægter og gældende lovgivning samt sætter rammerne for bestyrelsens udmøntning på uddelingsområdet. KFI's uddelingschef er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's hjemmeside og intranet. [Læs mere her.](#)

POLITIK FOR ETISK OG ANSVARLIG ADFÆRD

KFI har fokus på at opretholde en høj grad af forretningsetik. I politik for etisk og ansvarlig adfærd beskriver vi retningslinjer og principper for vores arbejde med at sikre dette gennem hele vores værdikæde. KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's hjemmeside og intranet. [Læs mere her.](#)

POLITIK FOR ENGAGERET EJERSKAB

KFI ønsker at udøve engageret ejerskab af vores associerede virksomheder, og i politik for engageret ejerskab beskriver vi retningslinjer og principper herfor. En hjørnesteen i denne indsats er at sætte bæredygtighed på agendaen i de associerede virksomheder. KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's intranet.

POLITIK FOR MENNESKERETTIGHEDER

I KFI ønsker vi at støtte og fremme de internationale menneskerettigheder i overensstemmelse med FN's retningslinjer for menneskerettigheder og erhvervsliv, verdenserklæringen om menneskerettighederne samt ILO's kernekonventioner om grundlæggende arbejdstagerrettigheder. I vores politik for menneskerettigheder beskriver vi retningslinjer og principper for, hvordan vi arbejder for at sikre dette gennem hele vores værdikæde. KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's hjemmeside og intranet. [Læs mere her.](#)

POLITIK FOR ANTIKORRUPTION

KFI har nultolerance over for korruption og bestikkelse i alle former. I politik for anti-korruption fastsætter vi retningslinjer, så ingen ansatte,

herunder direktionen eller bestyrelsen, er i tvivl om, hvordan de skal agere i forhold til at forhindre korruption og bestikkelse. KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's intranet. [Læs mere her.](#)

DATAETIKPOLITIK

KFI håndterer interessenters data ud fra gældende lovgivning og på en ansvarlig måde, som minimerer sandsynligheden for, at data misbruges af uvedkommende personer. I dataetikpolitik fastlægges de etiske rammer for KFI's ansvarlige brug af data og for brug af nye teknologier, herunder kunstig intelligens. KFI's driftsdirektør er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's hjemmeside og intranet. [Læs mere her.](#)

PERSONDATAPOLITIK

Som dataansvarlig er KFI forpligtet til at udføre sin virksomhed under overholdelse af den til enhver tid gældende lovgivning vedrørende beskyttelse af persondata. Vores persondata-politik redegør for den adfærd, der forventes af medarbejdere hos KFI i forbindelse med indsamling, brug, opbevaring, flytning, transmission, formidling, overdragelse, sletning eller tilintetgørelse af persondata. KFI's driftsdirektør er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's intranet. [Læs mere her.](#)

SUPPLIER CODE OF CONDUCT

Vi anser vores leverandører som en del af vores udvidede forretning og forventer, at de som minimum lever op til al national lovgivning samt andre væsentlige regler, standarder og direktiver, der er relevante for deres forretning. Vi har desuden formuleret en Supplier Code of Conduct med retningslinjer, som alle leverandører skal følge uanset hvilken geografi eller branche, de opererer i. KFI's bæredygtighedschef er ansvarlig for Supplier Code of Conduct, og den er tilgængelig på KFI's hjemmeside og intranet. [Læs mere her.](#)

POLITIK FOR WHISTLEBLOWER

KFI har etableret en ekstern whistleblowerordning og formuleret en politik, der sikrer klare retningslinjer for, hvordan medarbejdere og andre med tilknytning til KFI kan indberette bekymringer om formodede overtrædelser så tidligt som muligt og på den rette måde. KFI's koncernadvokat er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's intranet.

HVIDVASKPOLITIK

Politikkens formål er at fastsætte KFI's overordnede adfærd i relation til forebyggelse af hvidvask og finansiering af terrorisme. Vores tilgang til området er risikobaseret. Som led i vores

bestræbelser på ikke at blive misbrugt i forbindelse med hvidvaskning af penge og finansiering af terror, har vi fastsat en række procedurer, som medarbejderne skal følge. Desuden gennemføres screening af medarbejdere samt regelmæssig uddannelse. KFI's driftsdirektør er ansvarlig for politikken, som er tilgængelig på KFI's intranet.

INVESTERINGSPOLITIK

Politikkens formål er at sikre, at investeringsområdet forvaltes således, at KFI opnår størst mulig risikojusteret afkast af investeringsaktiviteterne under hensyntagen til ansvarlige investeringer. Politikken udstikker de generelle retningslinjer for forvaltning af investeringsmidler. Forvaltningen af politikken er forankret hos KFI's direktion, og den daglige administration er placeret hos KFI's økonomidirektør. Politikken er tilgængelig på KFI's intranet.

Herudover har KFI en række interne politikker og retningslinjer, som styrer vores forretningsområder. Alle dokumenter er tilgængelige på KFI's intranet:

- Risikopolitik
- Skattepolitik
- Finanspolitik
- Forsikringspolitik
- IT-politik
- Kommunikationspolitik
- Kreditpolitik
- Politik for forretningsområdet finansiering
- Politik for forretningsområdet ejendomme
- Udlejningspolitik bolig
- Udlejningspolitik erhverv



ABC Lavpris i Fredericia

God fondsadfærd i uddelinger

Hovedkriterierne for at komme i betragtning til en uddeling er, at købmanden har et selvstændigt ejerskab af sin butikdrift, handler med et bredt sortiment af dagligvarer, samt har – eller har potentiale til at nå – en omsætning på 15 mio. kr. (ekskl. moms).

For at sikre en god fondsadfærd er uddelingsområdet styret af en uddelingspolitik, som beskrevet på side 80.

ORGANISERING

KFI's bestyrelse er ansvarlig for at godkende alle uddelinger og har fastsat og godkendt uddelingskriterier samt en økonomisk uddelingsramme, som udpegede medarbejdere herefter udmønter uddelinger efter.

Til dette formål har bestyrelsen organiseret sig således:

1. Administration af uddelinger, der kommer den enkelte købmand og dennes butik til gode, varetages af et bevillingsforum.

2. Administration af uddelinger, der kommer den selvstændige købmandssektor til gavn, varetages af en uddelingskomite.

UDELINGSRAMME

Bestyrelsen beslutter en uddelingsramme for det kommende uddelingsår således, at uddelingerne kan ske løbende over året indenfor denne ramme. Den fastsatte ramme er ikke et mål for det ønskede uddelingsomfang, men et udtryk for fondens uddelingsmulighed under hensyntagen til fondens langsigtede virke, egenkapitalstørrelse og likviditetsberedskab.

Uddelingsrammen følger ikke kalenderåret, men dækker kalenderåret samt de første måneder af det følgende år frem til årsmødet i maj. Uddelingsrammen for 2024 gælder i perioden 01.01.2024 til og med 13.05.2025 og udgør 350 mio. kr.

ANSØGNINGSPROCES

KFI opfordrer alle med en idé, der er til gavn for den selvstændige købmandssektor, til at ansøge om en uddeling. Det er både muligt at søge i en foruddefineret uddelingspulje, samt at søge om støtte til en egenudviklet projektidé. Alle ansøgninger skal uploades på kfi.dk/uddelinger.



Ansøgerne har mulighed for at følge med i sagsbehandlingen af deres ansøgning via en købmandsportal. Når man én gang har indtastet sine stamoplysninger, er data lagret i systemet, så man ikke behøver at gøre dette fremadrettet. Portalen kræver log in med MitID på købmandens CVR-nummer, hvilket gør, at portalen har et højt sikkerhedsniveau. Portalen tilgås via www.kfi.dk.

BÆREDYGTIGHED

For at sikre at en uddeling ikke bidrager negativt til en bæredygtig udvikling, har vi indført følgende princip i vores uddelingspolitik: Ved såvel udvikling af nye uddelingspuljer som ved vurdering af enkeltansøgninger, der lever op til vores fundats,

vil hensynet til bæredygtighed veje tungt. Givet en ansøgning direkte modarbejder bæredygtighed, vil en sådan blive afvist, medmindre uddelingen er driftskritisk, og et bæredygtigt alternativ ikke eksisterer. I relevante puljer er det obligatorisk for ansøgerne at beskrive graden af projektets bæredygtighed. Beskrivelserne indgår i vurderingen af ansøgningerne. Desuden anvendes beskrivelserne til at tage en dialog med ansøgerne om muligheden for i højere grad at indtænke bæredygtighed, hvor det er relevant.

Under hensyn til vores fundats, har vi en ambition om, at mere end 50% af fondens uddelinger målt i værdi hvert år skal støtte op om bæredygtige tiltag, der styrker den selvstændige købmands

position. Med bæredygtige indsatser mener vi indsatser inden for miljø-, klima- og det sociale område.

Det glæder os, at vi i 2024 realiserede uddelinger til tiltag, der bidrager til bæredygtighed, på 125,8 mio. kr. (2023: 115,7 mio. kr.), hvilket svarer til 51,4% (2023: 56,7%) af vores samlede uddelinger. Som rapporteret på side 65 og 77 fordelte disse uddelinger sig med 41,3 mio. kr. til klima- og miljøområdet (2023: 44,6 mio. kr.), 57,3 mio. kr. til uddannelse, sundhed og trivsel (2023: 50,5 mio.

kr.) og 27,1 mio. kr. til det lokale område (2023: 20,7 mio. kr.).

DOKUMENTATION OG AFRAPPORTERING

Alle ansøgninger, uddelinger og udbetalinger registreres og opbevares elektronisk. Alle uddelinger rapporteres årligt til Erhvervsstyrelsen ved indsendelse af den bestyrelsesgodkendte legatarfortegnelse sammen med årsrapporten. Uddelingerne afrapporteres ligeledes her i årsrapporten og på KFI's hjemmeside.

Bestyrelsen godkender på hvert bestyrelsesmøde alle uddelinger, inklusive afslag, og modtager herudover relevant overblik over uddelinger inden for de besluttede uddelingstemaer.

EVALUERING

Der er stor forskel på kompleksiteten og omfanget af de uddelinger, KFI bevilger, hvilket vores evalueringspraksis afspejler. En uddeling til et lille projekt evalueres med et kort, digitalt spørgeskema, mens kravene til evaluering øges ved

Evaluering af lokale sponsorer 2024

I 2024 blev uddelinger til lokale sponsorer evalueret via et digitalt spørgeskema. Evalueringen viste følgende:

- 99,2% vurderer, at uddelingen har haft en positiv betydning for lokalområdets opfattelse af deres butik, og de resterende 0,8% er i tvivl om, hvad de synes
- 48,8% ville ikke have gennemført aktiviteten uden uddelinger fra KFI, 26,4% er i tvivl om, hvad de ville have gjort, og 25% ville have gennemført uden en uddeling

I alt deltog 125 selvstændige købmænd i evalueringen.

Typer af evalueringer

1: Digitalt spørgeskema

Simple og mindre ansøgninger bliver evalueret ved, at ansøger modtager et digitalt spørgeskema på maksimalt 10 spørgsmål, som skal besvares i forbindelse med udbetaling af uddelingen.

2: Evalueringsproces

Større og komplekse ansøgninger bliver evalueret med en strammere evalueringsproces, der indeholder kvartalsrapportering, statusmøder efter behov samt slutevaluering.

3: Intern evaluering

For enkelte puljer er det ikke relevant at bede ansøger om en evaluering. Det gælder for eksempel, når KFI foretager en uddeling til sikring af butikkens fremtidige drift. Her er det i stedet KFI's bevillingsforum, der foretager evalueringen af, om uddelingen var effektiv.

4: Ad hoc-evaluering

KFI iværksætter ad hoc-evalueringer ved identifikation af særlige behov af udbudte puljer ved bistand fra ekstern analysekraft.

større uddelinger. KFI anvender i alt fire typer af evalueringer, som ses i figuren til venstre.

Evalueringer forelægges bevillingsforum, uddelingskomité og bestyrelse og indgår i vurderingen af, hvorvidt der er behov for at justere uddelingspuljerne.

Investeringer

KFI ønsker at bidrage til ansvarlighed i hele vores værdikæde, og således også i vores investeringer. Vi har investeringer i associerede virksomheder og i værdipapirer.

ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

KFI er minoritetsejer af de tre associerede virksomheder Mahia 17 ApS (Dagrofa-koncernen), Pisiffik A/S og K/S Danske Immobilien.

Engageret ejerskab

KFI udøver engageret ejerskab af de associerede virksomheder med udgangspunkt i politik for engageret ejerskab, som beskrevet på side 80.

En hjørnesten i indsatsen er at sikre, at bæredygtighed – og særligt klima – bliver sat på agendaen i de enkelte selskaber gennem aktiv involvering i bestyrelserne, hvor dette er muligt, samt via dialog med ledelsen af de enkelte selskaber.

I Dagrofa-koncernen og i Pisiffik A/S har KFI udpegningsret til bestyrelsen. Det har KFI ikke i K/S Danske Immobilien, hvorfor KFI's mulighed for indflydelse er baseret på løbende dialog med

ledelsen og deltagelse på selskabets generalforsamling.

Det er ikke KFI's praksis at formulere ultimative krav til selskaberne. I stedet undersøger vi mulighederne og påvirker beslutningerne i samråd med ledelsen og under hensyntagen til de vilkår, som gælder for selskabets drift.

Som supplement til den løbende dialog indhenter vi en gang om året oplysninger om de enkelte selskabers etiske og ansvarlige adfærd samt klimaindsats. Dette sker via dialog med de enkelte selskaber med udgangspunkt i selskabernes eksterne årsrapportering.

VÆRDIPAPIRER

Foruden investeringer i de associerede virksomheder, havde vi pr. 31.12.2024 investeringer i værdipapirer for 463 mio. kr.

Vores investeringer i værdipapirer styres af vores investeringspolitik, som beskrevet på side 81.

Retningslinjer for bæredygtighed

Vi ønsker, at investeringerne overholder FN's principper for ansvarlige investeringer, UN Principles for Responsible Investments (UN PRI).

For at en forvalter kan komme i betragtning, skal vedkommende have tilsluttet sig de seks UN PRI-principper. På baggrund af disse principper skal forvalterne indarbejde og dokumentere, at bæredygtighed bruges aktivt i investeringsanalyse og -beslutninger.

Forvaltere skal have en selvstændig politik for ansvarlige investeringer. Forvalterne skal desuden løbende tilpasse sig ny handlingsplan med løbende regulering fra EU-kommissionen og rapportere om dette. Herunder rapportere i forhold til EU's klassificeringssystem, EU-taksonomi. KFI følger løbende op på, om forvalterne har den fornødne fokus på bæredygtighed.

KFI udarbejder ikke selvstændigt en eksklusionsliste, men tager i stedet udgangspunkt i vurderinger, udarbejdet af screeningsbureauer og eksklusionslister, som de valgte forvaltere anvender.

Leverandørsamarbejde

I KFI samarbejder vi med en lang række leverandører, som udgør en central rolle i vores værdikæde.

KFI ønsker at støtte og fremme de internationale menneskerettigheder i overensstemmelse med FN's retningslinjer for menneskerettigheder og erhvervsliv, verdenserklæringen om menneskerettighederne samt ILO's kernekonventioner om grundlæggende arbejdstagerrettigheder. KFI's arbejde med at sikre menneskerettigheder i leverandørkæden er forankret i politik for menneskerettigheder, som beskrevet på side 80.

SUPPLIER CODE OF CONDUCT

For at sikre overholdelsen af arbejds- og menneskerettighederne for de mennesker, der er ansat i vores leverandørkæde, indførte vi i 2024 bl.a. en ny og forbedret Supplier Code of Conduct (SCoC). Her stiller vi krav til vores leverandører og deres underleverandører om arbejdsforhold, arbejdstid, retten til organisering samt forbud mod brug af børne- og tvangsarbejde. Ved indgåelse af aftale med KFI skal leverandører tiltræde SCoC.

I 2025 vil vi fortsætte vores fokus på at sikre overholdelse af arbejds- og menneskerettighederne hos vores leverandører. Læs mere om SCoC på side 80.

PRIMÆRE LEVERANDØRER

De største risici for brud på arbejds- og/eller menneskerettighederne i KFI's leverandørkæde er hos KFI's primære leverandører i byggebranchen i forbindelse med produktion af de materialer, som vi anvender til at bygge eller renovere ejendomme. Ligeledes kan der ske brud i relation til produktion af det inventar, som vi leaser til købmænd såsom køle- og frostmøbler.

De primære leverandører og disses underleverandører er derfor kontraktligt forpligtede til at overholde internationale konventioner, tiltrådt af Danmark, herunder grundlæggende ILO-konventioner og FN's Verdenserklæring om Menneskerettigheder. De forpligter sig samtidig til at sikre deres ansatte løn og arbejdsvilkår i henhold til en kollektiv dansk overenskomst.

Der er desuden risiko for arbejdsulykker på KFI's byggepladser, som kan have en negativ påvirkning for de involverede. For at reducere risikoen herfor, besigtiger KFI's medarbejdere kontinuerligt byggepladserne for at holde øje med sikkerheden.

FAIR BETALINGSBETINGELSER

Fair betalingsbetingelser, herunder rimelige betalingsfrister og gennemsigtige aftaler, skaber

tillid, styrker forretningsrelationer og fremmer samarbejdet med leverandører. Det er afgørende at betale vores leverandører, herunder særligt vores vigtigste interessenter, de selvstændige købmænd, til tiden. KFI's betalingsfrist er fastsat til fakturadato + 30 dage.

Antikorruption og hvidvask

KFI har nultolerance over for korruption og bestikkelse i alle former.

KFI definerer korruption som misbrug af betroet magt for egen vindings skyld. Korruption kan komme til udtryk på mange måder for eksempel ved interessekonflikter, bestikkelse, afpresning, bedrageri og underslæb. Korruption kan også omfatte udførelsen af tjenester for at vinde fordele såsom positiv særbehandling, ekstra service eller kortere sagsbehandlingstid.

Vi har identificeret fem aktiviteter, hvor der vurderes risiko for, at korruption og bestikkelse kan forekomme:

1. Bevilling af uddelinger
2. Bevilling af låne- og leasingfinansiering
3. Udlejning af lejemål
4. Køb af ydelser fra leverandører; særligt i forbindelse med byggeri og renovering
5. Godkendelse af fakturaer

For at reducere risikoen for, at ansatte, herunder direktionen og bestyrelse, kunder eller samarbejdspartnere udsættes for eller benytter sig af korruption eller bestikkelse, har vi vedtaget en række procedurer. Procedurerne omfatter blandt andet definition af bevillings- og attestations-

kompetencer for alle i organisationen, kontrol i alle faser af uddelinger samt forbud mod at tilbyde eller modtage gaver eller underholdning, hvis størrelse og karakter udgør en risiko for at påvirke os eller vores samarbejdspartnere.

Området styres af politik for antikorruption, som beskrevet på side 80.

SÆRLIGT OM HVIDVASK

Fordi KFI er et finansieringsinstitut, har vi særlig fokus på at forebygge risikoen for hvidvask og finansiering af terrorisme. Området styres af politik for hvidvask, som beskrevet på side 81. Vores procedurer består bl.a. af kundekendskab, krav om screening af medarbejdere samt regelmæssig uddannelse. Der er desuden etableret en kontrolordning til sikring af, at reglerne overholdes i de enkelte sager.

TRÆNING I ETISK OG ANSVARLIG ADFÆRD

På årlig basis træner vi medarbejdere i ansvarlig og etisk adfærd herunder procedurer for at modvirke korruption og bestikkelse. Det sker på de kvartalsmæssige fællesmøder, KFI afholder for alle medarbejdere i arbejdstiden med mødepligt. Træning i ansvarlig og etisk adfærd var i 2024 på agendaen på mødet i december.

WHISTLEBLOWERORDNING

Hvis en medarbejder oplever uetisk adfærd eller mistanke om uetisk adfærd, opfordrer vi til at rejse bekymringen i en række interne kanaler, som beskrevet på side 70. I tillæg hertil stiller KFI en whistleblowerordning til rådighed både for KFI's ansatte og personer med tilknytning til KFI til indberetning af faktiske eller mistanke om faktiske overtrædelser og uetisk adfærd.

Whistleblowerordningen håndteres af en ekstern tredjepart (Focus advokater), der modtager indberetninger, behandler indberetningerne og varetager al kommunikation med de personer, der indberetter.

Whistleblowerordningen er ikke omfattet af loven om beskyttelse af whistleblowere, da loven udelukkende gælder for virksomheder med mere end 50 medarbejdere. KFI's bestyrelse har dog besluttet, at KFI altid vil agere som om, at ordningen er omfattet af loven.

STATUS

Der blev i 2024 ikke identificeret brud på vores antikorrupsionsprocedurer eller indrapporteret nogle henvendelse om hverken hvidvask eller anden uetisk adfærd gennem vores whistleblowerordning (2023: 0 brud).

I 2025 vil vi fortsat styrke vores indsats for at sikre en høj grad af etik og ansvarlighed på tværs af hele værdikæde. Vi forpligter os til at opretholde og efterleve vores etablerede procedurer og retningslinjer, og vores forventning er, at ingen overtrædelser vil finde sted.

Dataetik

KFI værner om alle interessenters persondata, herunder medarbejdere, lejere og bevillingsmodtagere.

KFI behandler interessenternes data i henhold til gældende lovgivning og på en etisk og ansvarlig måde, hvilket minimerer sandsynligheden for, at data misbruges af uvedkommende personer.

Dette sker bl.a. ved, at vi udelukkende indsamler forretningskritiske data, der vurderes afgørende for en ansvarlig udøvelse af fondens aktiviteter. Desuden anvender vi udelukkende de opsamlede data til brug for det formål, hvortil de er bestemt og sikrer, at data ikke opbevares i længere tid, end det er nødvendigt til de formål, hvortil oplysningerne er beregnet. Vi prioriterer, at medarbejderne er velinformerede om dataetik, bl.a. gennem oplæring af nye medarbejdere samt løbende træning. Sidste træning i datasikkerhed af alle medarbejdere fandt sted på et fællesmøde i december 2024. I 2025 har KFI planlagt online træning i IT-sikkerhed og GDPR.

Medarbejdere kan anvende kunstig intelligens (AI) i forretningsprocesser under den forudsætning, at værktøjerne anvendes ansvarligt, etisk og i overensstemmelse med gældende lovgivning. Alle IT-værktøjer, der anvendes i KFI, herunder

AI-værktøjer, skal godkendes af IT-ledelsen. Dette for at sikre, at værktøjerne er sikre, pålidelige og i overensstemmelse med vores etiske og ansvarlige retningslinjer.

Området reguleres af politik for dataetik, som beskrevet på side 80.

STATUS

KFI identificerede i 2024 ét brud på GDPR og datasikkerhed (2023: 0 brud). Det blev dog vurderet, at konsekvenserne af databrudet var ubetydelige og derfor ikke skulle indberettes til Datatilsynet.

Vi arbejder for at fortsætte et stærkt fokus på datasikkerhed i 2025.



Datapunkter

OMRÅDE	DATAPUNKT	ENHED	2024	2023	2022	2021
Bestyrelse	Tilstedeværelse på bestyrelsesmøder	Procent	96	100	96	100
	Uafhængige bestyrelsesmedlemmer	Antal	3/4	3/4	2/4	2/4
	Kønsdiversitet kvinder/mænd	Antal	0/4	0/4	1/3	1/3
		Procent	0/100	0/100	25/75	25/75
Øvrige ledelseslag	Kønsdiversitet direktion kvinder/mænd	Antal	0/1	0/1	0/1	0/1
		Procent	0/100	0/100	0/100	0/100
	Kønsdiversitet ledelse 1* kvinder/mænd	Antal	1/3	1/3	1/3	1/3
		Procent	25/75	25/75	25/75	25/75
	Kønsdiversitet ledelse 2** kvinder/mænd	Antal	4/2	3/3	3/3	3/3
		Procent	67/33	50/50	50/50	50/50
Lønforskel	Lønforskel køn*** kvinder/mænd	Faktor	1,59	1,57	1,63	1,66
	Lønforskel adm. dir. og medarbejdere	Faktor	6,42	6,64	6,62	6,4
Antikorruption og dataetik	Whistleblowerrapporteringer	Antal	0	0	0	0
	Brud på GDPR/dataetik	Antal	1	0	2	2
Uddelinger	Samlet bevilligede uddelinger	Mio. kr.	244,5	204	228	196
	Andel uddelinger, som understøtter bæredygtige initiativer	Mio. kr.	125,8	115,7	107	60,1
		Procent	51,4	56,7	57	31
	Antal ansøgninger	Antal	1.838	1.552	1.394	n/a
	Antal uddelinger	Antal	1.645	1.255	1.088	n/a
	Godkendelsesprocent	Procent	89	90	90	n/a

*Dette datapunkt dækker over den kønsmæssige sammensætning af KFI's direktion + ledere med personaleansvar og direkte reference til direktionen.

** Fordi KFI er en relativ lille organisation målt på antal medarbejdere, er det ikke alle medlemmer af ledergruppen, som har personaleansvar. Dette datapunkt dækker over den kønsmæssige sammensætning af KFI's samlede ledergruppe med direkte reference til KFI's direktion (eksklusive KFI's direktion).

***Det er vores vurdering, at datapunktet ikke er retvisende, da medarbejderne er ansat inden for en bred portefølje af arbejdsområder, som ikke kan sammenlignes på tværs. Det havde været mere retvisende at sammenligne inden for afdelinger, men dette kan ikke rapporteres på grund af afdelingernes begrænsede størrelser. Vi har foretaget en tilrettelse af dette datapunkt, se forklaring i regnskabspraksis på side 123.

Se regnskabspraksis for beregning af datapunkter vedr. virksomhedsadfærd på side 123.

Årsregnskab



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2024	2023	2024	2023
Nettoomsætning	2	539.852	510.698	539.852	510.698
Andre drifts indtægter og -omkostninger		-598	61	-598	61
Andre eksterne omkostninger	3	-157.710	-142.413	-157.542	-142.355
Bruttoresultat		381.544	368.346	381.712	368.404
Personaleomkostninger	4	-48.468	-47.078	-48.468	-47.078
Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	5	-56.153	-60.641	-56.153	-60.641
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	58.494	61.123	58.494	61.123
Resultat af primær drift		335.417	321.750	335.585	321.808
Resultat af tilknyttede virksomheder	7	0	0	25.913	28.766
Resultat af associerede virksomheder	8	189.611	148.559	159.742	115.809
Finansielle indtægter	9	47.953	36.389	47.953	36.410
Finansielle omkostninger	10	-127.321	-81.910	-127.804	-81.910
Resultat før skat		445.660	424.788	441.389	420.883
Skat af årets resultat	11	-27.848	-41.444	-23.577	-37.539
Årets resultat	23	417.812	383.344	417.812	383.344

Balance

Pr. 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2024	2023	2024	2023
AKTIVER					
Immaterielle aktiver	12	22.228	23.441	22.228	23.441
Investeringsejendomme		6.624.476	6.263.575	6.624.476	6.263.575
Indretning af lejede lokaler		10.636	8.767	10.636	8.767
Driftsmidler og inventar		148.355	161.865	148.355	161.865
Materielle aktiver	13, 17	6.783.467	6.434.207	6.783.467	6.434.207
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	0	0	456.662	435.239
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	1.067.813	911.126	593.517	432.748
Deposita	16	13.499	14.484	13.499	14.484
Tilgodehavender associerede virksomheder	16	0	145.680	0	145.680
Udlån og andre tilgodehavender	16	154.307	121.058	154.307	121.058
Finansielle aktiver		1.235.619	1.192.348	1.217.985	1.149.209

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2024	2023	2024	2023
Langfristede aktiver i alt		8.041.314	7.649.996	8.023.680	7.606.857
Tilgodehavende, associerede virksomheder	16	151.707	0	151.707	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.128	4.647	3.128	4.647
Tilgodehavende selskabsskat		5.985	1.860	6.054	1.843
Andre tilgodehavender		4.961	18.821	4.961	18.820
Periodeafgrænsningsposter		892	1.643	892	1.643
Tilgodehavender		166.673	26.971	166.742	26.953
Værdipapirer og andre kapitalandele	16, 17	463.003	326.194	463.003	326.194
Likvide beholdninger		1.945	1.945	1.945	1.944
Kortfristede aktiver i alt		631.621	355.110	631.690	335.091
AKTIVER I ALT		8.672.935	8.005.106	8.655.370	7.961.848

Balance - fortsat

Pr. 31. december

		Koncern		Fond	
DKK '000	Note	2024	2023	2024	2023
PASSIVER					
Grundkapital		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Uddelingsramme		350.000	350.000	350.000	350.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi		0	0	442.463	421.038
Overført resultat		2.574.007	2.380.939	2.131.542	1.959.901
Egenkapital		4.424.007	4.230.939	4.424.007	4.230.939
Udskudt skat	18	602.744	582.159	557.135	537.721
Gæld til realkreditinstitutter	19	2.702.123	2.414.977	2.702.123	2.414.977
Skyldige uddelinger		137.180	160.492	137.180	160.492
Deposita		149.450	141.696	149.450	141.696
Langfristede forpligtelser		3.591.497	3.299.324	3.545.888	3.254.886

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2024	2023	2024	2023
Gæld til realkreditinstitutter	19	6.639	4.335	6.639	4.335
Andre hensatte forpligtelser	20	7.429	9.856	7.429	9.856
Kreditinstitutter		426.053	278.362	426.053	278.362
Skyldige uddelinger		180.428	91.404	180.428	91.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.435	77.059	16.407	77.028
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	28.103	1.311
Anden gæld		18.350	7.357	18.319	7.357
Periodeafgrænsningsposter		2.097	6.470	2.097	6.470
Kortfristede forpligtelser		657.431	474.843	685.475	476.123
Forpligtelser i alt		4.248.928	3.774.167	4.231.363	3.731.009
PASSIVER I ALT		8.672.935	8.005.106	8.655.370	7.961.848

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

	Koncern				
	Grund-kapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
DKK '000					
Egenkapital pr. 1. januar 2024	1.500.000	0	350.000	2.380.939	4.230.939
Årets resultat	0	0	0	417.812	417.812
Årets uddelinger	0	0	-221.755	0	-221.755
Hensat til uddelingsramme	0	0	221.755	-221.755	0
Regulering af udskudt skat af sikringsinstrumenter	0	0	0	914	914
Egenkapitalreguleringer i associerede virksomheder	0	0	0	-3.903	-3.903
Egenkapital pr. 31. december 2024	1.500.000	0	350.000	2.574.007	4.424.007

	Fond				
	Grund-kapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
DKK '000					
Egenkapital pr. 1. januar 2024	1.500.000	421.038	350.000	1.959.901	4.230.939
Årets resultat	0	0	0	417.812	417.812
Årets uddeilinger	0	0	-221.755	0	-221.755
Hensat til uddelingsramme	0	0	221.755	-221.755	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	21.427	0	-21.427	0
Egenkapitalreguleringer i tilknyttede-virksomheder	0	0	0	-2.989	-2.989
Egenkapital pr. 31. december 2024	1.500.000	442.465	350.000	2.131.542	4.424.007

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

DKK '000	Koncern	
	2024	2023
Resultat af primær drift	335.417	321.750
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	56.153	60.641
Avance ved salg af anlægsaktiver	598	-61
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-58.494	-61.123
Øvrige reguleringer	476	0
Ændring i driftskapital:		
• Tilgodehavender	16.130	-18.058
• Kortfristede gældsforpligtelser	-54.004	45.343
• Hensatte forpligtelser	-2.427	1.156
Finansielle indbetalinger	24.689	5.566
Finansielle udbetalinger	-121.714	-81.910
Betalt selskabsskat	-10.474	-10.619
Pengestrøm fra driftsaktivitet	186.350	262.685

DKK '000	Koncern	
	2024	2023
Køb/salg af immaterielle aktiver, netto	-3.931	-2.800
Køb/salg af materielle aktiver, netto	-342.373	-526.564
Køb/salg af finansielle aktiver, netto	-119.152	4.574
Ændring i udlånsaktivitet	-39.276	-2.274
Modtagne udbytter	28.545	16.186
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-476.187	-510.878
Ændring i gæld hos realkreditinstitutter	289.450	214.099
Ændring i gæld hos kreditinstitutter	147.691	157.133
Ændring i deposita	8.739	4.453
Udbetalte uddelinger	-156.043	-126.878
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	289.837	248.807
Årets pengestrøm	0	614
Likvider pr. 1. januar	1.945	1.331
Likvider pr. 31. december	1.945	1.945

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr. 1.000. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

KONCERNREGNSKAB

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

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

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

De regnskaber, der er anvendt til brug for koncernens årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af

regnskaber for moderfonden og dattervirksomheder som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

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

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

KONCERNINTERNE VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Ved lodrette og omvendt lodrette koncerninterne fusioner anvendes koncernmetoden til sammenlægning af virksomhederne. Herved sammenlægges virksomhederne til den omvurderingsværdi, der er opgjort i koncernregnskabet eller der ville være opgjort i koncernregnskabet for den modervirksomhed, som indgår i fusionen. Koncernmetoden gennemføres, som om virksomhederne har været sammenlagt fra tidspunktet, hvor modervirksomheden erhvervede kapitalandele i de af fusionen omfattede

virksomheder, og der er derfor sket tilretning af sammenligningstal.

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 finansiell post.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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 udelinger, der er fradraget, 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/beligheden 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 revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

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

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger med formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende

driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

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

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

Dagsværdien af byggeretter er opgjort på baggrund af en estimeret pris pr. byggeretsmeter ud fra en forventet bebyggelsesprocent og en samlet estimeret værdi af et projekt, fratrukket alle realiseringsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Der foretages løbende vedligeholdelse og forbedring af investerings ejendommene. De værdiændringer, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes eller forbedres, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der

foretages derfor ikke afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

KAPITALANDELE I TILKNYTTED E 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 forholds mæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af merværdier og goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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. Udbyttet fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond bindes ikke på nettoopskrivningsreserven.

VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv

henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

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

UDLEJNING AF DRIFTSMIDLER OG INVENTAR

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

UDLÅN OG ANDRE TILGODEHAVENDER

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

tab. Indestående deponeringer på bankkonti vedrørende ejendomshandler, som ikke er frigivet, indregnes under andre tilgodehavender.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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 balancedagen. 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 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 UDELINGSRAMME

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 acontoskatte.

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 afskrivningsrettet goodwill, uddelinger samt andre poster, hvor der er midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsoverdragelser – opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultatet eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

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

HENSATTE FORPLIGTELSE

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

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.

4. Personaleomkostninger

	Koncern		Fond	
DKK '000	2024	2023	2024	2023
Løn og gager	44.618	43.431	44.618	43.431
Pensioner	2.709	2.440	2.709	2.440
Andre udgifter til social sikring	324	300	324	300
Andre personaleomkostninger	817	907	817	907
	48.468	47.078	48.468	47.078
Gennemsnitligt antal medarbejdere	42	41	42	41
Vederlag til bestyrelse				
- Formand	1.115	1.115	1.115	1.115
- Næstformand	755	755	755	755
- Menigt medlem afgående i 2023	-	131	-	131
- Menigt medlem tiltrædende i 2023	-	234	-	234
- Menigt medlem	365	-	365	-
- Menigt medlem	365	365	365	365
	2.600	2.600	2.600	2.600
Vederlag til direktion	5.582	5.383	5.582	5.383
Ledelsesvederlag i alt	8.182	7.983	8.182	7.983

5. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver

DKK '000	Koncern		Fond	
	2024	2023	2024	2023
Immaterielle anlægsaktiver	5.144	6.504	5.144	6.504
Materielle anlægsaktiver	51.009	54.137	51.009	54.137
	56.153	60.641	56.153	60.641

6. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regnskabsmæssig avance fra salg af investeringsejendomme	-3.479	2.062	-3.479	2.062
Værdiregulering af investeringsejendomme	61.973	59.061	61.973	59.061
	58.494	61.123	58.494	61.123

7. Resultat af tilknyttede virksomheder

Andel overskud	0	0	25.913	28.766
	0	0	25.913	28.766

8. Resultat af associerede virksomheder

Andel af overskud	192.698	151.650	162.829	118.900
	192.698	151.650	162.829	118.900
Af- og nedskrivninger, goodwill	-3.087	-3.091	-3.087	-3.091
	189.611	148.559	159.742	115.809

9. Finansielle indtægter

DKK '000	Koncern		Fond	
	2024	2023	2024	2023
Værdipapirer	38.109	26.613	38.109	26.613
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	0	21
Renter lån associerede virksomheder	9.777	9.750	9.777	9.750
Øvrige finansielle indtægter	67	26	67	26
	47.953	36.389	47.953	36.410

10. Finansielle omkostninger

Realkreditinstitutter	116.207	72.795	116.207	72.795
Kreditinstitutter	11.089	8.859	11.089	8.859
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	483	0
Øvrige finansielle omkostninger	25	256	25	256
	127.321	81.910	127.804	89.910

11. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	6.349	11.716	4.163	10.193
Årets regulering af udskudt skat	21.499	29.672	19.414	27.290
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	56	0	56
	27.848	41.444	23.577	37.539

Specificeres således:

Skat af årets resultat inkl. uddelinger	27.848	41.444	23.577	37.539
	27.848	41.444	23.577	37.539

12. Immaterielle aktiver

DKK '000	Goodwill	
	Koncern	Fond
Kostpris pr. 1. januar	196.186	196.186
Årets tilgang	3.931	3.931
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	200.117	200.117
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	172.745	172.745
Årets afskrivninger	5.144	5.144
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	177.889	177.889
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	22.228	22.228
Afskrives over	10-20 år	10-20 år

13. Materielle aktiver

DKK '000	Koncern			
	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
Kostpris pr. 1. januar	5.256.763	95.602	648.824	6.001.189
Årets tilgang	335.396	6.914	33.503	375.813
Årets afgang	-58.059	-6.765	-1.361	-66.185
Kostpris pr. 31. december	5.534.100	95.751	680.966	6.310.817
Værdiregulering pr. 1. januar	1.006.812	0	0	1.006.812
Årets værdiregulering	61.973	0	0	61.973
Værdireguleringer, årets afgang	21.591	0	0	21.591
Værdiregulering pr. 31. december	1.090.376	0	0	1.090.376
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	86.835	486.959	573.794
Årets afskrivninger	0	4.029	46.980	51.009
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	-5.749	-1.328	-7.077
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	0	85.115	532.611	617.726
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	6.624.476	10.636	148.355	6.783.467
Afskrives over	-	3-10 år	3-10 år	-

13. Materielle aktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af 336.879 m² erhvervslejemål, 18.857 m² boliglejemål og 7.893 m² øvrige lejemål. Godt halvdelen af ejendommene indeholder mindst ét lejemål til en selvstændig, dansk kømand 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	
	2024	2023
København og omegn	62	61
Øvrige Sjælland	14	13
Fyn	6	7
Nordjylland	5	6
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	7	8
Sønderjylland	4	3
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 23% af antallet af ejendomme og kr. 1.416.424 t.kr. af værdien (21%) er der i 2024 endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 4,0% - 10,75% med et vægtet gennemsnit på 5,9% mod 6,0% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 4,3% mod 7,4% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2023.

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Koncern	
	2024	2023
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	82.649	83.809
3,5% - 5,5%	3.089.655	2.810.768
5,6% - 6,9%	1.985.264	1.722.882
7,0% - 8,5%	1.262.712	1.419.483
8,6% - 12,8%	95.667	118.486
Ejendomme optaget til pris pr. m ² .	108.529	108.146
	6.624.476	6.263.575

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 531 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 639 mio. kr.

En ændring af kvadratmeterprisen for byggeretter optaget til pris pr. m². på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 2,7 mio. kr.

13. Materielle aktiver (fortsat)

DKK '000	Fond			
	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
Kostpris pr. 1. januar	5.256.763	95.602	648.824	6.001.189
Årets tilgang	335.396	6.914	33.503	375.813
Årets afgang	-58.039	-6.765	-1.361	-66.185
Kostpris pr. 31. december	5.534.100	95.751	680.966	6.310.817
Værdiregulering pr. 1. januar	1.006.812	0	0	1.006.812
Årets værdiregulering	61.973	0	0	61.973
Værdireguleringer, årets afgang	21.591	0	0	21.591
Værdiregulering pr. 31. december	1.090.376	0	0	1.090.376
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	86.835	486.959	573.794
Årets afskrivninger	0	4.029	46.980	51.009
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	-5.749	-1.328	-7.077
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	0	85.115	532.611	617.726
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	6.624.476	10.636	148.355	6.783.467
Afskrives over	-	3-10 år	3-10 år	-

Investerings ejendomme består af 336.879 m² erhvervslejemål, 18.857 m² boliglejemål og 7.893 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	
	2024	2023
København og omegn	62	61
Øvrige Sjælland	14	13
Fyn	6	7
Nordjylland	5	6
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	7	8
Sønderjylland	4	3
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 23% af antallet af ejendomme og kr. 1.416.424 t.kr. af værdien (21%) er der i 2024 endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 4,00% - 10,75% med et vægtet gennemsnit på 5,9% mod 6,0% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 4,3% mod 7,4% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2023.

13. Materielle aktiver (fortsat)

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Fond	
	2024	2023
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	82.649	83.809
3,5% - 5,5%	3.089.655	2.119.600
5,6% - 6,9%	1.985.264	1.722.882
7,0% - 8,5%	1.262.712	1.419.483
8,6% - 12,8%	95.667	118.486
Ejendomme optaget til pris pr. m ² .	108.529	41.992
	6.624.476	5.506.252

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 531 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 639 mio. kr.

En ændring af kvadratmeterprisen for byggeretter optaget til pris pr. m². på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 2,7 mio. kr.

14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

DKK '000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Koncern	Fond
Kostpris pr. 1. januar	0	14.200
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	0	14.200
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	0	421.038
Årets resultat	0	25.913
Egenkapitalreguleringer	0	-4.489
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	0	442.462
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	456.662

Fond					
Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
KFI Slesvig ApS	Kgs. Lyngby	100%	1.200	456.662	25.913

Jægersborg Allé Midtpunkt ApS, KFI Figros ApS og KFI Domus ApS er fusioneret op i fonden pr. 1. januar 2024.

15. Kapitalandele i associerede virksomheder

DKK '000	Kapitalandele i associerede virksomheder	
	Koncern	Fond
Kostpris pr. 1. januar	1.156.889	1.104.799
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	1.156.889	1.104.799
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	-245.767	-672.052
Andel af årets resultat	192.699	162.830
Afskrivning goodwill	-3.088	-3.088
Valutakursregulering	384	0
Regulering af sikringsinstrumenter	-5.787	0
Egenkapitalreguleringer	1.028	1.028
Udloddet udbytte	-28.545	0
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	-89.076	-511.282
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	1.067.813	593.517
Heraf udgør ikke-afskrevne forskelsbeløb (goodwill)	40.105	40.105

Selskabsnavn	Koncern						
	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egen- kapital	Egenkapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,6%	123.689	847.080	360.577	363.481	154.694
K/S Danske Immobilien	Årshus C	35,0%	EUR 20.000	1.355.001	474.278	85.347	29.871
Danske Immobilien ApS	Aarhus C	35,0%	125	51	18	-6	-2
Pisiffik A/S	Nuuk	39,3%	100.000	491.237	192.835	20.725	8.136
					1.027.708	469.547	192.699
Selskabsnavn	Fond						
	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egen- kapital	Egenkapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,6%	123.689	847.080	360.577	363.481	154.694
Pisiffik A/S	Nuuk	39,3%	100.000	491.237	192.835	20.725	8.136
					553.412	384.206	162.830

16. Andre finansielle aktiver

DKK '000

Koncern

	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
Kostpris pr. 1. januar	14.484	323.203	145.680	134.516
Årets tilgang	203	306.744	9.777	64.875
Årets afgang	-1.188	-205.804	-3.750	-35.233
Kostpris pr. 31. december	13.499	424.143	151.707	164.158
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	2.991	0	-13.458
Årets værdiregulering	0	17.657	0	0
Værdireguleringer årets afgang	0	18.212	0	3.607
Værdireguleringer pr. 31. december	0	38.860	0	-9.851
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	13.499	463.003	151.707	154.307

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. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån. Begge lån skal tidligst tilbagebetales 1. maj 2025 og er derfor kategoriseret som kortfristet tilgodehavende pr. 31. december 2024. Efterfølgende er det ene ansvarlige lån på 100 mio. kr. forlænget i en tre årig periode og det andet ansvarlige lån på 20 mio. kr. er indfriet.

DKK '000

Fond

	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
Kostpris pr. 1. januar	14.484	323.203	145.680	134.516
Årets tilgang	203	306.744	9.777	64.875
Årets afgang	-1.188	-205.804	-3.750	-35.233
Kostpris pr. 31. december	13.499	424.143	151.707	164.158
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	2.991	0	-13.458
Årets værdiregulering	0	17.657	0	0
Værdireguleringer årets afgang	0	18.212	0	3.607
Værdireguleringer pr. 31. december	0	38.860	0	-9.851
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	13.499	463.003	151.707	154.307

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. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån. Begge lån skal tidligst tilbagebetales 1. maj 2025 og er derfor kategoriseret som kortfristet tilgodehavende pr. 31. december 2024. Efterfølgende er det ene ansvarlige lån på 100 mio. kr. forlænget i en tre årig periode og det andet ansvarlige lån på 20 mio. kr. er indfriet.

17. Oplysninger om dagsværdi

DKK '000

Koncern

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Øvrige værdipapirer
Koncernen har følgende aktiver der måles til dagsværdi:				
Dagsværdi pr. 31. december	6.624.476	164.410	297.714	879
Værdiregulering i resultatopgørelsen	61.973	10.697	7.244	-284
Ændringer der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0	0	0	0
Dagsværdiniveau	3	1	1	2

DKK '000

Fond

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Øvrige værdipapirer
Fonden har følgende aktiver der måles til dagsværdi:				
Dagsværdi pr. 31. december	6.624.476	164.410	297.714	879
Værdiregulering i resultatopgørelsen	61.973	10.697	7.244	-284
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 fratrullet 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.

18. Hensættelse til udskudt skat

DKK '000	Koncern		Fond	
	2024	2023	2024	2023
Udskudt skat pr. 1. januar	582.159	553.674	537.721	510.431
Årets regulering af udskudt skat på egenkapitalen	-914	-1.187	0	0
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	21.499	29.672	19.414	27.290
Udskudt skat pr. 31. december	602.744	582.159	557.135	537.721
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	3.591	4.102	3.591	4.102
Materielle anlægsaktiver	605.884	584.405	561.201	541.807
Finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme	926	1.840	0	0
Gældsforpligtelser	-7.657	-8.188	-7.657	-8.188
	602.744	582.159	557.135	537.721

19. Gæld til realkreditinstitutter

Forfaldstidspunkterne for gæld til realkreditinstitutter er:				
Efter 5 år	2.580.178	2.343.132	2.580.178	2.343.132
Mellem 1 og 5 år	121.945	71.845	121.945	71.845
Langfristet del	2.702.123	2.414.977	2.702.123	2.414.977
Indenfor 1 år	6.639	4.335	6.639	4.335
	2.708.762	2.419.312	2.708.762	2.419.312

20. Andre hensatte forpligtelser

DKK '000	Koncern		Fond	
	2024	2023	2024	2023
Forpligtelserne omfatter hensættelse til imødegåelse af tab på stillede kautioner, varegarantier, retssager m.v.				
Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	6.408.266	5.613.766	6.408.266	5.613.766
Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	13.499	14.484	13.499	14.484
Ejerpantebreve stillet til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitut	35.000	0	35.000	0
Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter pr. 31/12:	463.447	325.928	463.447	325.928

21. Sikkerhedsstillelser

22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

DKK '000	Koncern		Fond	
	2024	2023	2024	2023
Fonden har som lejer indgået huslejekontrakter med uopsigelsesperioder på op til 11 år. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31/12:	153.543	165.783	153.543	165.783
Lejemålene er fremlejet til købmænd m.fl., hvis uopsigelsesperiode i det væsentligste er identisk med hovedkontrakten.				
Kautionsforpligtelser vedrørende købmænd udgør:	96.962	80.587	96.962	80.587
Koncernen har forpligtet sig til yderligere investering i investeringsforening, hvor resthæftelsen på balancedagen andrager:	4.637	4.379	4.637	4.379
Garantier, associerede virksomheder:	125.000	125.000	125.000	125.000
Garantier, lejeforpligtelser og byggeprojekter:	15.329	7.869	15.329	7.869
Rejste krav mod koncernens selskaber skønnes at udgøre:	1.400	1.500	1.400	1.500

Fonden har overfor associeret virksomhed Mahia 17 ApS' pengeinstitutter afgivet støtteerklæring gældende indtil den 1. maj 2028, ligesom fonden har forpligtet sig til ikke at afhænde aktierne eller pantsætte disse i samme periode.

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 75 mio. kr. og samme beløb og A-anparter som anden majoritetsejer, NorgesGruppen er forpligtet til.

23. Resultatdisponering

DKK '000	Koncern		Fond	
	2024	2023	2024	2023
Årets resultat	417.812	383.344	417.812	383.344
Overført til uddelingsramme	221.755	175.518	221.755	175.518
Regulering nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	21.427	22.224
Egenkapitalreguleringer i associerede- og tilknyttede virksomheder	2.989	6.692	2.989	6.692
Overført resultat	193.068	201.134	171.641	178.910
	417.812	383.344	417.812	383.344
Uddelinger efter regnskabsårets udløb frem til datoen for årsregnskabs godkendelse	73.921	32.326	73.921	32.326

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	2024	2023
Husleje	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	0	0
Husleje og leasing	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	121.715	113.895
Honorarer, projektledelse m.m.	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-258	-404
Adm.vederlag	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	23	22
Renteindtægter	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	0	21
Rente- og provisionsindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	9.777	9.750
Renteomkostninger	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	483	0
Udbytter	Associeret virksomhed	Pisiffik A/S og K/S Danske Immobilien	28.544	16.186
Mellemværende (31. december)				
Løbende mellemregning	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-28.103	-1.311
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-42	-7.377
Huslejedesposita	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	0	0
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-44.299	-40.297
Lån	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	0	0
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	151.707	145.680

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.

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 13. maj 2025

Direktion

Terje Laurberg Lyngø List
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Rygaard
Formand

Michael August Bonde Christiansen
Næstformand

Jesper Eigen Møller

John Wagner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 revisorers 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

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

falsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og års-

regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 opnå-

et 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 13. maj 2025

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mona Blønd
Statsaut. revisor
mne11697

Simon Blendstrup
Statsaut. revisor
mne44060

Appendiks: Regnskabspraksis for bæredygtighedsrapportering

Miljø- og klimaoplysninger: Klimaregnskab

KFI's klimaregnskab følger rammerne og principperne i GHG-protokollen (Green House Gas Protocol). KFI fokuserer på at opgøre emissioner i CO₂e-ækvivalente (CO₂e) i scope 1, scope 2 og scope 3.

ORGANISATORISK AFGRÆNSNING

KFI anvender en konsolideringsmetode for klimaregnskab, der følger principperne for den finansielle rapportering. Det betyder, at der medtages aktiviteter fra modervirksomheden samt dattervirksomheder, hvor KFI har operationel kontrol. Tilknyttede virksomheder og joint ventures indregnes forholdsmæssigt i henhold til ejerandelen.

For at sikre en høj grad af transparens inkluderes desuden relevante aktiviteter, hvorpå KFI har betydelig indflydelse, fordi disse aktiviteter vurderes at være centrale for KFI's samlede klimaaftik. Dette gælder KFI's ejendomme, udlånsportefølje samt investeringer i associerede virksomheder. Se yderligere forklaring vedr. ejendomme i C13 Ejendomme (nedstrøms leasede aktiver) og vedr. associerede virksomheder i afsnit C15 Investeringer.

TILRETNING

Vi arbejder aktivt med at forbedre dataindsamlingsprocessen og datagrundlaget. Det betyder, at nogle datapunkter skal genberegnes (tilrettes). Tilretninger finder sted, når væsentlige forbedringer i data, omfang eller kvantificeringsmetoder opnås. Data vedrørende klimaregnskabet tilpasses, jf. vores retningslinjer for udarbejdelse af klimaregnskab.

I forbindelse med aflægges af dette regnskab har vi implementeret tilretninger i 2023 i scope 1 samt opdateret data og beregningsgrundlag for 2024 i fht. 2023 i scope 3-kategorien C15. Disse kategorier er markeret med en stjerne(*) i mellemrubrikkerne, hvor tilretningerne er forklaret.

SCOPE 1*

Scope 1-emissioner omfatter alle direkte drivhusgasudledninger fra kilder, der ejes eller kontrolleres af KFI. I dette tilfælde dækker det udelukkende emissioner fra brændstofforbrug i firmabiler. Data indsamles via interne registreringsformularer, hvor det indkøbte brændstof for hver brændstoftype registreres i regnskabsåret. Emissionsfaktorerne er baseret på DEFRA (2024), og energiforbruget i scope 1 omregnes ved hjælp af Energistyrelsens energistatistik for 2024.

I regnskabsåret 2024 er der tilføjet en ny brændstofforbrugende enhed – en varevogn ejet og kontrolleret af KFI. Brændstofforbruget fra denne enhed er inkluderet i scope 1 for 2024. For at sikre fuldstændighed i rapporteringen er varevognen desuden tilføjet med tilbagevirkende kraft i 2023 data, hvor KFI også ejede den.

SCOPE 2

Scope 2 emissioner omfatter indirekte drivhusgasemissioner forbundet med elektricitet, fjernvarme og elbiler. Der er rapporteret på både lokations- og markedsbaseret med afsæt i Miljødeklarationen 2024 (Energinet), Energinets "kommunale CO₂e opgørelser" samt fjernvarmedeklaration fra leverandør.

SCOPE 3

Majoriteten af data stammer fra omkostninger forbundet med scope 3-kategorierne. Ydermere er der anvendt aktivtetsdata fra ejendomsporteføljen, hvor det er tilgængeligt. Emissionerne er beregnet efter GHG-protokollens metoder med undtagelse af C4, som er beregnet med procentsatser af det anvendte beløb. 2024 regnskabet dækker 9 af de i alt 15 scope 3-kategorier. De undladte kategorier er C8 Opstrøms lejede aktiver, C9 Nedstrøms transport og distribution, C10 Forarbejdelse af produkter, C11 Anvendelse af produkter, C12 End-of-life solgte produkter og C14 Franchises, da disse ikke er vurderet væsentlige for KFI's forretningsmodel.

C1 Indkøbte varer og tjenester

Emissioner til indkøbte varer og tjenester stammer fra et gennemsnit af emissionsfaktorer fra Ecoinvent og Exiobase, hvortil nyeste tilgængelige og repræsentative værdi benyttes. Data hentes internt fra KFI's ERP-system og afspejler finansielle transaktioner i løbet af året. Kategorien udgøres af KFI's interne klimakategorier for henholdsvis indretning, håndværkerarbejde, rådgivning, vand, papir og drift/vedligehold.

C2 Byggeri og renovering (kapitalgoder)

Emissioner indhentet til byggeri og renoveringer stammer fra et gennemsnit af emissionsfaktorer fra Ecoinvent og Exiobase, hvortil nyeste tilgængelige og repræsentative værdi benyttes. Data er indsamlet i form af finansielle transaktioner og investeringer. Kategorien udgøres af KFI's interne klimakategorier for henholdsvis køl/ fryd, belysning/ elektronik, bygge/anlæg, forsyningsanlæg samt solceller.

C3 Brændstof og energi

De brændstof- og energirelaterede aktiviteter (ikke inkluderet i scope 1 eller scope 2) betragtes som aktivitetsdata fra scope 1 og 2 ganget med emissionsfaktorer for "well-to-tank" (WTT) og transmission og distribution (T&D). De anvendte emissionsfaktorer stammer fra IEA (2024) og DEFRA (2024).

C4 Transport

Emissionsfaktorer til opstrøms transport og distribution anvendes med afsæt i omkostninger, forbundet med transaktioner, opgjort i forbindelse med C1 og C2, hvor en fast procentdel af omkostningerne allokere til transport. Emissionsfaktoren benyttet er fra Exiobase.

C5 Affald

Emissionsfaktorer til affaldsgenerering stammer primært fra DEFRA 2024, hvor enhederne er tilgængelige i ton og m³. Data er indsamlet og leveret direkte fra leverandør på affaldshåndtering og opgørelser fra ejendomsadministrator – i de lokaler KFI opererer ud fra.

C6 Forretningsrejser

Udledninger fra forretningsrejser er opdelt og trukket direkte fra KFI's ERP-system. Omkostninger til fly, færge, hotel, taxa og offentlig transport er indhentet og beregnet ved hjælp af emissionsfaktorer fra Exiobase og Climatiq hvortil nyeste tilgængelige og repræsentative værdi benyttes. På el-, benzin-, og dieselbiler er km. pr. medarbejder indsamlet og omregnet med emissionsfaktorer fra DEFRA (2024) baseret på kørte km.

C7 Medarbejderpendling

Dataindsamlingen er foregået ved hjælp af en spørgeskemaundersøgelse til alle medarbejdere. Her angives transportform, antal km. til og fra arbejde samt estimeret antal ugentlige hjemmearbejdsdage. Dette er omregnet til km. på seks overordnede kategorier med emissionsfaktorer fra DEFRA (2024).

C13 Ejendomme (nedstrøms leasede aktiver)

For hver ejendom er der lavet en CO₂e-beregning, baseret på elektricitet og varmemeforbrug, hvor det er tilgængeligt. De steder, hvor data ikke har været tilgængelige, er der foretaget beregninger baseret på gennemsnitsbetragtninger vedrørende areal, varmekilde og ejendomsstype.

Den organisatoriske afgrænsning for ejendomsporteføljen omfatter både ejendomme, som er KFI's egne ejendomme samt fremleje ejendomme. Derudover medregnes både det forbrug, som KFI selv afregner, og det forbrug, som lejerne afregner direkte med forsyningselskaberne. Denne tilgang sikrer, at vi får et helhedsorienteret billede af ejendommene samlede miljøpåvirkning.

C15 Investeringer*

I fht. værdipapirer indhentes CO₂e-data fra KFI's porteføljeformidlere gennem Institutional Shareholder Service (ISS). Data vedrører samtlige af KFI investerende midler i værdipapirer, og dækker over scope 1, 2 og 3 udledningerne fra de investerede midler.

I fht. udlån blev der i 2023 medtaget udlån, der var direkte knyttet til energiforbrugende aktiviteter. Fra 2024 inkluderer opgørelsen derimod alle udlånsaktiviteter foretaget af KFI i løbet af året samt alle aktive udlån, der tilbagebetales over tid. Ved beregningen af udledninger i udlåns kategorien tages der højde for lånets løbetid, det tilknyttede energiforbrug og den facilitering, der finder sted i forbindelse med udlånet. Dette muliggør en samlet vurdering af udlånets CO₂e-påvirkning gennem hele dets livscyklus.

I fht. associerede virksomheder inkluderes udledningen fra to ud af tre associerede virksomheder fra 2024. På sigt ønsker vi at inkludere alle KFI's associerede virksomheder, da KFI har en ejerandel, der giver væsentlig indflydelse. Opgørelserne foretages forholdsmæssigt ud fra vores ejerandel og baserer sig på tilgængelige data fra de pågældende selskaber. I opgørelsen er der medtaget scope 1 og 2 samt enkelte scope 3-udledninger.

Miljø- og klimaoplysninger: Klimaregnskab – fortsat

ENERGINDGLETAL FOR SCOPE 1 OG 2

Energiforbrug

KFI's samlede energiforbrug opgøres på baggrund af data for scope 1 og 2. Beregningen anvender Energistyrelsens konverteringsfaktorer, og det samlede energiforbrug angives i MWh.

Energiforbrug fra fossile brændstoffer

Andelen af fossile energikilder i KFI's energiforbrug beregnes med udgangspunkt i Energistyrelsens energistatistik samt Energinets data for andelen af vedvarende energi i det traditionelle elektricitetsmix.

Energiforbrug fra atomkræft

I forbindelse med rapportering på elforbrug beregnes de tilknyttede drivhusgasudledninger ved hjælp af lokale emissionsfaktorer (location-based) eller leverandørspecifikke data (market-based). I denne proces opgøres fordelingen af elforbruget på energikilder – herunder atomkraft, vind, sol og fossile brændsler. Andelen af atomkraft opgøres særskilt og baseres på den energimiksfordeling, som Energinet stiller til rådighed i forbindelse med beregningen af de lokationsbaserede emissioner.

Energiforbrug fra vedvarende energi

Andelen af vedvarende energi beregnes på baggrund af

det samlede energiforbrug i KFI's egne aktiviteter inden for scope 1 og 2. Fordelingen baseres på Energistyrelsens energistatistik samt Energinets data for andelen af vedvarende energi i det traditionelle elektricitetsmix.

Energiintensitet

Energiintensiteten beregnes som det samlede energiforbrug i KFI's egne aktiviteter inden for scope 1 og 2, sat i forhold til fondens omsætning for det pågældende regnskabsår. Energiintensiteten angives i megawatttimer (MWh) per million kroner omsat.

Enhedsintensitet

Alle værdier kan omregnes til en intensitetsfaktor ved at tage den ønskede værdi og dividere den med referenceværdien. Dette giver en ratio for det pågældende område, f.eks. kg/kg, kg/kr. osv. Det er gjort for scope 3 – indkøbte vare og omsætningen.

VANDFORBRUG

Vandforbruget opgøres som det samlede vandindtag. KFI har haft i den rapporterede regnskabsperiode. Vandindtaget omfatter vand fra kommunale vandforsyninger, egne borer, overfladevand samt andre kilder. KFI arbejder ud fra antagelsen om, at alt indtaget vand i regnskabsperioden udledes som spildevand i tilsvarende mængde. Der opereres derfor med en vandbalance på nul, hvor indtag og udledning antages at være i ligevægt.

Miljø- og klimaoplysninger: Ejendomme

EJENDOMME

Data om ejendomme er indhentet fra KFI's samlede ejendomsportefølje, det vil sige både fra de ejendomme, som er KFI's egne ejendomme samt fremlejeejendomme. Dog er én af KFI's ejendomme et grundstykke, som derfor undlades i denne opgørelse, hvorfor det samlede antal ejendomme i denne sammenhæng er en mindre end det samlede antal ejendomme, KFI ejer eller administrerer.

ENERGIFORBRUG

Energiforbruget på ejendomsporteføljen er beregnet med afsæt i tilgængeligt elforbrug og varmemeforbrug fra udvalgte ejendomme. Hertil er der anvendt branchekoder og gennemsnitsbetragtninger til den resterende del af ejendomsporteføljen. Alt data følger GHG-protokollens lokationsbaserede metode.

ENERGIMÆRKER

Data om energimærker er indhentet på portalen Resights og herefter kontrolleret af KFI's fagmedarbejdere. Der er ejendomme, hvor energimærket ikke er tilgængeligt, hvilket oplyses i dataopgørelsen. Herudover har nogle ejendomme flere energimærker, hvorfor det samlede antal registrerede energimærker ikke nødvendigvis, er det samme som antal ejendomme.

VARMEFORSYNING

Typen af varmforsyning er indhentet på portalen Resights og herefter kontrolleret af KFI's fagmedarbejdere.

VARMEGENVINDING

Antallet af varmegenvindingsanlæg er indhentet på kundeportal hos KFI's leverandør. Et enkelt anlæg er dog oplyst af tredjepart, da leverandøren er en anden. Listen er herefter kontrolleret af KFI's fagmedarbejdere. Data dækker varmegenvindingsanlæg, der er installeret i en ejendom på opgørelsestidspunktet.

SOLCELLER

Antallet af solcelleanlæg er indhentet hos KFI's leverandør. Listen er herefter kontrolleret af KFI's fagmedarbejdere. Data dækker solcelleanlæg, der er installeret i en ejendom på opgørelsestidspunktet.

LADER TIL ELBIL

Antallet af ejendomme med lader til elbil er indhentet ved KFI's leverandør. En enkelt ellader er dog oplyst af tredjepart, da leverandøren er en anden. Listen er herefter kontrolleret af KFI's fagmedarbejdere. Data dækker elladere, der er installeret ved en ejendom på opgørelsestidspunktet.

ENERGISTYRINGSSYSTEM

Data om antal energistyringssystemer er indhentet fra KFI's leverandør og herefter kontrolleret af KFI's fagmedarbejdere. Data dækker energistyringssystemer, der er installeret i en ejendom på opgørelsestidspunktet.

I nogle tilfælde dækker energistyringssystemet hele den ejendom, hvori det er opsat, mens det i andre tilfælde udelukkende dækker en delmængde af ejendommen.

Miljø- og klimaoplysninger: Uddelinger

SAMLET BELOB TIL KLIMA OG MILJØ

Uddelinger til klima- og miljøområdet dækker over uddelinger, der reducerer energiforbruget, CO₂e-udledningen og miljøpåvirkningen fra den selvstændige købmændssektor.

Uddelinger er opgjort som samlet antal bevilligede uddelinger i kalenderåret, hvilket vil sige eksklusive tilbageførsler. Se forklaring på tilbageførsler på side 123 under overskriften: "Samlede bevilligede uddelinger". Data hentes fra vores interne ERP-system.

UDDELINGER TIL SOLCELLEANLÆG

Via vores uddelinger støtter vi etablering af solceller. Det gør vi ved at stille en pulje til rådighed, hvor de selvstændige købmænd kan ansøge om en uddeling til at etablere solceller på taget af deres butik. Vi beregner antallet af solceller ved at indhente data på, hvor mange ansøgninger i solcelle-puljen, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system.

UDDELINGER TIL VARMEGENVINDINGSANLÆG

Via vores uddelinger støtter vi etablering af varmegenvinding. Det gør vi ved at stille en pulje til rådighed, hvor de selvstændige købmænd kan ansøge om en uddeling til at etablere varmegenvinding i deres butik. Vi beregner antallet af varmegenvindingsanlæg ved at indhente data på, hvor mange ansøgninger i varmegenvindings-puljen, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system.

UDDELINGER TIL ENERGISTYRINGSSYSTEMER

Via vores uddelinger støtter vi implementering af energistyringssystem. Det gør vi ved at stille en pulje til rådighed, hvor de selvstændige købmænd kan ansøge om en uddeling til energistyring i deres butik. Vi beregner antallet af energistyringssystemer ved at indhente data på, hvor mange ansøgninger, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system.

I tillæg hertil opgør vi hvor mange selvstændige købmænd, der i alt har fået en uddeling til etableret af et energistyringssystem. Data stammer fra vores leverandør af energistyringssystem, som herefter kontrolleres af KFI's fagmedarbejdere.

UDDELINGER TIL TILKOBLING TIL AK-CENTRALEN

Via vores uddelinger støtter vi igangsættelse af AK-Centralen. Det gør vi ved at stille en pulje til rådighed, hvor de selvstændige købmænd kan ansøge om en uddeling til at få deres butik tilkoblet AK-Centralen. Vi beregner antallet af butikker, tilkoblet AK-Centralen, ved at indhente data på, hvor mange ansøgninger i puljen til AK-Centralen, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system.

UDDELINGER TIL KØLE- OG FROSTANLÆG

Via vores uddelinger støtter vi konvertering af gamle køle- og frostanlæg til nye energisparende anlæg. Det gør vi ved at stille en pulje til rådighed, hvor de selvstændige købmænd kan ansøge om en uddeling til at få nye køle- og frostanlæg. Vi beregner antallet af butikker, hvor vi har uddelt til udskiftning af køle- og frostanlæg ved at indhente data på, hvor mange ansøgninger i køle- og frostanlægs-puljen, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system.

UDDELINGER TIL ETABLERING AF CTS-STYRING

Via vores uddelinger støtter vi etablering af CTS-styring i butikken mhp. at reducere butikkens energiforbrug. Det gør vi ved at stille en pulje til rådighed, hvor de selvstændige købmænd kan ansøge om en uddeling til at få etableret CTS-styring. Vi beregner antallet af butikker, der har fået en uddeling til CTS-styring, ved at indhente data på, hvor mange ansøgninger i puljen til CTS-styring, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system.

Sociale oplysninger

FULD TIDSARBEJDSSTYRKE

Fuldtidsarbejdsstyrke = FTE'er (Full Time Equivalenter - fuldtidsansatte + kompenseret overarbejde + omregnede time ansatte) + midlertidig arbejdskraft. Tallet er beregnet via ATP-metoden, hvor vi har taget vores indbetalinger til ATP for regnskabsåret og divideret med satserne for medarbejdere for at finde det gennemsnitlige antal ansatte. Data stammer fra vores lønsystem.

MEDARBEJDEROMSÆTNING

Medarbejderomsætningshastighed = ((Frivillige + Ufrivillige forladende FTE'er) / FTE'er) * 100. Medarbejderomsætningshastigheden er beregnet for både frivilligt og ufrivilligt fratrædende medarbejdere i regnskabsåret, som en andel af fuldtidsarbejdsstyrken (se ovenstående). Pensioneringer indgår i de ufrivilligt fratrædende medarbejdere. Data stammer fra vores lønsystem og opgøres via ATP-metoden.

MEDARBEJDERTILFREDSHED

Medarbejdertilfredsheden dækker over den gennemsnitlige score i vores egen interne medarbejderundersøgelse, hvor medarbejderne kan indikere deres tilfredshed inden for en række emner på en skala fra 1 til 5. 1 = meget utilfreds. 5 = meget tilfreds. Data stammer fra besvarelsesne indsendt anonymt af medarbejderne. Svarprocenten var i 2024 95%, hvilket anses for værende tilfredsstillende.

ARBEJDSULYKKER

Arbejdsulykker er opgjort som antal ulykker. Data stammer fra vores interne ERP-system.

SYGEFRAVÆR

Sygefravær = (Antal sygedage for alle FTE'er i perioden) / (Total antal arbejds dage for alle FTE'er). Sygefravær er beregnet som antal fulde dage, som alle egne medarbejdere er syge, og derfor ikke er på arbejde i forhold til total antal fuldtidsmedarbejdere (FTE'er). Data stammer fra vores lønsystem og opgøres via ATP-metoden.

KØNSDIVERSITET (ORGANISATION)

Kønsdiversitet opgøres som fordelingen mellem kvinder og mænd. Data stammer fra vores lønsystem og opgøres via ATP-metoden.

ALDERSSAMMENSÆTNING (ORGANISATION)

Alder opgøres som fordeling af medarbejdere i følgende intervaller: Medarbejdere under 30 år, medarbejdere mel-

lem 30- 50 år og medarbejdere over 50 år. Data stammer fra vores lønsystem og opgøres via ATP-metoden.

OMDØMME BLANDT KØBMÆND

Analyse af kendskabet og tilfredsheden med KFI blandt selvstændige købmænd opgøres af ekstern leverandør (AIM Create) hvert andet år. Undersøgelsen foregår via telefoninterviews. Målgruppen dækker både nuværende og potentielle KFI-kunder.

I sidste undersøgelse fra 2023 var svarprocenten 72% og der blev i alt gennemført 160 telefoninterviews. Begge dele anses for værende tilfredsstillende

SAMLET BELØB TIL UDDANNELSE, SUNDHED OG TRIVSEL

Uddelinger til dette område dækker over uddelinger, der støtter uddannelse, trivsel og sundhed for ansatte i den selvstændige købmændssektor.

Uddelinger er opgjort som samlet antal bevilligede uddelinger i kalenderåret, hvilket vil sige eksklusive tilbageførsler. Se forklaring på tilbageførsler på side 123 under overskriften: "Samlede bevilligede uddelinger". Data hentes fra vores interne ERP-system.

UDDDELING TIL ELEVER

Via vores uddelinger støtter vi uddannelsen af elever. Det gør vi ved at betale et tilskud til den enkelte elevs lønomkostning til den købmænd, som har eleven ansat. Dette kalder vi "elevpræmie", og tilskuddet følger den enkelte elev. "Elevpræmien" bevilliges i det kalenderår, eleven påbegynder uddannelsen og gælder frem til elevuddannelsen afsluttes, som normalt er efter to eller tre år. Vi beregner antal elever støttet i regnskabsperioden ved at hente data på, hvor mange "elevpræmier" vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system, men beregnes manuelt.

SAMLET BELØB TIL DET LOKALE OMRÅDE

Uddelinger til det lokale område dækker over uddelinger, der støtter de selvstændige købmænd med at engagere sig i deres lokalområde, for eksempel ved at afholde lokale initiativer og støtte lokale foreninger via sponsorater.

Uddelinger er opgjort som samlet antal bevilligede uddelinger i kalenderåret, hvilket vil sige eksklusive tilbageførsler.

Se forklaring på tilbageførsler på side 123 under overskriften: "Samlede bevilligede uddelinger". Data hentes fra vores interne ERP-system.

UDDDELING TIL SPONSORATER

Via vores uddelinger støtter vi en række lokale foreninger via vores pulje "Lokale sponsorater". Her kan en selvstændig købmænd ansøge om en uddeling til et sponsorat til en lokal forening. Vi beregner antal lokale foreninger støttet ved at hente data på, hvor mange lokale sponsorater, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system. Det rapporterede antal foreninger støttet, er et konservativt tal, da nogle købmænd deler deres uddeling op på mere end én forening, men vi opgør udelukkende én forening pr. sponsorat.

UDDDELING TIL LOKAL JULEHJÆLP

Via vores uddelinger støtter vi udsatte mennesker i købmændenes lokalområder med julehjælp. Det gør vi ved at stille en pulje til rådighed, hvor de selvstændige købmænd kan søge midler til at uddele julehjælp i samarbejde med en lokal forening, kirke, hjælpeorganisation eller lignende. Vi beregner antallet af købmænd, der har søgt om julehjælp ved at hente data på, hvor mange ansøgninger i julehjælps-puljen, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system.

UDDDELING TIL LOKALE AKTIVITETER

Via vores uddelinger støtter vi købmænd, der ønsker at afholde et lokalt arrangement. Det gør vi ved at stille en pulje til rådighed, hvor en købmænd kan søge om støtte til en lokal aktivitet. Vi beregner antallet af uddelinger til lokale aktiviteter ved at hente data på, hvor mange ansøgninger i puljen den lokale købmændspulje, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system.

UDDDELING TIL BORGERPROJEKTER

Via vores uddelinger støtter vi borgerprojekter, der ønsker at undersøge mulighederne for nyetablering, ombygning/ flytning af lokale butikker. Det gør vi ved at stille en pulje til rådighed, hvor en borgergruppe kan søge om en uddeling til en forundersøgelse af deres projektidé. Vi beregner antallet af borgerprojekter ved at hente data på, hvor mange ansøgninger i puljen til borgerprojekter, vi har godkendt i regnskabsåret. Data stammer fra vores interne ERP-system.

Virksomhedsadfærd

TILRETNING

Vi arbejder aktivt med at forbedre dataindsamlingsprocessen og datagrundlaget. Det betyder, at nogle datapunkter skal genberegnes (tilrettes). Tilretninger afspejler og finder sted, når væsentlige forbedringer i data, omfang eller kvantificeringsmetoder opleves.

I forbindelse med aflægges af dette regnskab har vi implementeret tilretninger i 2023, 2022 og 2021 data vedr. lønfor-skel mellem køn. Kategorien er markeret med en stjerne (*) i mellemrubrikken, hvor tilretningen er forklaret.

TILSTEDEVÆRELSE PÅ BESTYRELSESMØDER

Tilstedeværelse på bestyrelsesmøder = $(\sum \text{antal bestyrelsesmøder, hvor bestyrelsesmedlemmet har været tilstede}) \text{ pr. bestyrelsesmedlem} / (\text{antal bestyrelsesmøder} * \text{antal bestyrelsesmedlemmer}) * 100$. Data stammer fra bestyrelsesreferater.

UAFHÆNGIGE BESTYRELSESMEDLEMMER

Er opgjort ifølge definitionen fra Komitéen for god Fondsledelse.

KØNSDIVERSITET

Kønsdiversitet opgøres som fordelingen mellem kvinder og mænd på følgende niveauer: Øverste ledelse (bestyrelse) og øvrige ledelsesniveauer (administrerende direktør + personer med direkte reference til administrerende direktør og personaleansvar).

Da KFI beskæftiger et relativt lille antal medarbejdere, har ikke alle medlemmer af ledergruppen personaleansvar. For at afspejle dette ledelsesniveau opgør vi desuden kønsdiversitet i hele ledergruppen (personer i ledergruppe med direkte reference til administrerende direktør).

Data stammer fra vores lønsystem og opgøres via ATP-metoden.

LØNFORSKEL*

Lønfor-skel mellem køn angiver, hvor mange gange den kvindelige medianløn kan dækkes af en mandlige medianløn i KFI. Tallet er baseret på bruttoløn og beregnet ud fra gennemsnitslønnen i december måned i regnskabsperi-oden. Data stammer fra vores lønsystem. I 2024 har vi ændret praksis, så vi anvender gennemsnitsløn frem for medianløn, som vi anvendte tidligere. Ændringen skyldes, at vi ønsker at følge den anviste metode fra ESRS'erne. Vi har tilrettet datapunkterne med tilbagevirkende kraft, så data er sammenlignelige.

Lønfor-skel mellem adm. direktør og medarbejdere angiver, hvor mange gange medarbejdernes medianløn kan dækkes af den samlede kompensation til KFI's adm. direktør. Tallet er baseret på bruttoløn og beregnet ud fra medianlønnen i december måned i regnskabsperioden. Data stammer fra vores lønsystem.

WHISTLEBLOWERRAPPORTERINGER

Angiver, hvor mange indrapporteringer, der har været foretaget i regnskabsperioden i KFI's eksterne whistleblowerportal.

BRUD PÅ GDPR/DATAETIK

Angiver antal registrerede brud på i regnskabsperioden. Data hentes fra vores interne registreringssystem, jf. vores GDPR-procedurer.

SAMLET BEVILLIGEDE UDELINGER

Data vedrørende vores uddelinger er opgivet som samlede bevilligede uddelinger eksklusive tilbageførsler. En tilbageførsel dækker over, at det beløb, KFI udbetaler, er mindre end det beløb, KFI bevilligede. Dette kan for eksempel skyldes, at et projekt ender med at blive billigere end det ansøgte beløb. En tilbageførsel opgøres normalt først, når en uddeling udløber periodemæssigt, og derfor kan en tilbageførsel godt foretages i ét regnskabsår, men vedrøre en udbetaling fra et tidligere regnskabsår. Derfor

indgår tilbageførsler ikke i opgørelsen af datapunktet, da datapunktet vedrører et specifikt regnskabsår. Data hentes fra vores interne ERP-system.

ANDEL UDELINGER, SOM UNDERSTØTTER BÆREDYGTIGE INITIATIVER

Dette datapunkt dækker over, hvor mange procent af vores bevilligede uddelinger i regnskabsperioden, som bidrager til bæredygtige formål. Vi definerer bæredygtige formål som:

Uddelinger til klima- og miljøområdet, som er beskrevet på side 65, som i 2024 udgjorde 41,3 mio. kr.

Uddelinger til uddannelse, sundhed og trivsel for ansatte i købmandssektoren, som er beskrevet på side 77, som i 2024 udgjorde 57,3 mio. kr.

Uddelinger til det lokale område, som er beskrevet på side 77, som i 2024 udgjorde 27,1 mio. kr.

Samlet antal uddelinger til bæredygtige formål udgjorde i 2024 125,7 mio. kr.

Samlet bevilligede uddelinger udgjorde i 2024 244,5 mio. kr.

ANTAL ANSØGNINGER OG UDELINGER

Antal ansøgninger og antal uddelinger er opgjort som antallet af separate ansøgninger, som KFI henholdsvis har modtaget samt bevilliget i regnskabsåret. Bevillingerne opgøres eksklusive tilbageførsler ligesom "Samlede bevilligede uddelinger", som beskrevet i første punkt her på siden. Data hentes fra vores interne ERP-system.

GODKENDELSESPROCENT

Godkendelsesprocenten er renset for tekniske afslag. Frem til og med 2021 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 bevilliget.