



Årsrapport 2025



1955-2025
70 ÅR

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 markeds-mæssige 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 kædeformatere.

Indhold

Introduktion til KFI	4	ÅRSREGNSKAB	48
LEDELSESBERETNING	8	Resultatopgørelse	49
Strategi	10	Balance	50
Året i tal	14	Egenkapitalopgørelse	52
Uddelinger	19	Pengestrømsopgørelse	53
Forretningen	26	Noter	54
Ejendomme	27	Ledelsespåtegning	71
Finansieringsaktiviteter	30	Den uafhængige revisors	
Investering - værdipapirer	32	revisionspåtegning	73
Investering - associerede virksomheder	33		
Koncernoversigt	33		
Risikostyring	36		
Ledelse og organisation	38		
Samfundsansvar	44		

Introduktion til KFI



Adm. direktør Terje List og
bestyrelsesformand Bo Rygaard

KFI Erhvervsdrivende Fond fyldte 70 år og markerede med 2.218 uddelinger samtidig fondens store betydning for den selvstændige købmandssektor i Danmark.

Brev til interessenter

STRATEGIEN FØLGES, OG RESULTATERNE FØLGER MED

I det første år af strategien "Vi går hele vejen", hvor fonden også kunne fejre 70-års jubilæum, lykkedes det at leve op til strategiens ambition om at løse nogle af den selvstændige købmandssektors vigtigste strukturelle udfordringer og samtidig fastholde en robust og fremtidssikret forretning. For syvende år i træk skabte fonden det bedste resultat af primær drift i fondens historie og sikrede dermed grundlaget for en fortsat historisk høj uddelingsevne.

FORRETNINGEN

KFI fortsatte i 2025 med at styrke forretningen i forhold til såvel øgede lejeindtægter i egne ejendomme som i forhold til en høj stigning i leasing- og udlånsforretningen. Den samlede forretning skabte et resultat af primær drift før dagsværdireguleringer af ejendomme på 305 mio. kr., hvilket var det højeste i fondens historie og anses som særdeles tilfredsstillende. Resultat før skat blev på 406 mio. kr., hvilket ligeledes betragtes som særdeles tilfredsstillende.

UDDELINGER SLOG REKORD

KFI foretog i 2025 hele 2.218 uddelinger, hvilket svarer til en stigning på 35% i forhold til 2024. Uddelingerne beløb sig til 268 mio. kr. og var det højeste uddelte beløb nogensinde. Uddelingerne dækkede en lang række af behovsområder hos købmændene, hvor energiforbedringer og butiksmoderniseringer vægtede tungt, men også uddelinger til uddannelse og købmændenes engagement i lokalområdet var med til at styrke købmændenes konkurrenceevne.

KFI SER OPTIMISTISK PÅ FREMTIDEN

Med en robust økonomi- og velfungerende uddelingsmodel ser KFI optimistisk på fondens mulighed for fortsat at spille en positiv rolle for de selvstændige købmænd. KFI vurderer således at være i stand til at støtte købmændene i konkurrencen, så de fortsat kan fastholde og udvikle deres position på det danske dagligvaremarked.

I 2026 forventes et resultat af primær drift før dagsværdiregulering og resultat før skat på niveau med 2025. Uddelingsniveauet forventes ligeledes fastholdt i nogenlunde samme niveau. Dette naturligvis afhængig af udviklingen på dagligvaremarkedet og på ejendoms- og kapitalmarkedet.

Der skal lyde en stor tak til de selvstændige købmænd, deres kædeorganisationer og vores øvrige samarbejdspartnere samt medarbejdere for en engageret og god indsats og et godt samarbejde i 2025.

God læselyst.



Bestyrelsesformand
Bo Rygaard



Administrerende direktør
Terje List

Årets højdepunkter



↑ KFI fejrer 70-års jubilæum.

↓ KFI byder velkommen til Lene Espersen som nyt bestyrelsesmedlem.



↑ KFI køber butiksejendomme i Blåvand, Vejby, Faxe og Rørvig.



← KFI har spillet en betydelig rolle i syv generations-skifter.



← KFI LAB etableres - en innovationsplatform, der skal styrke de selvstændige købmænd og medvirke til at drive udviklingen af fremtidens butikker.



98
% KENDER

99
% TILFREDSE

← Resultat af kendskabs- og tilfredshedsanalyse slår rekord. 98% af købmændene kender KFI godt, og 99% er tilfredse med KFI's indsats.

↑ To nye jubilæumspuljer åbner - Købmandens lokale velgørenhed og Købmandens grønne lokaltiltag.

→ KFI og Tænketanken EQUALIS afslutter projekt om kønsbalancen i branchen med idékatalog og ny banebrydende barselspulje.



↑ Årets købmændsmøder samler over 300 deltagere. Møderne markerer samtidig KFI's 70-års jubilæum med spændende indlæg, middag og awards.

→ Købmandens julehjælp nåede igen rekordhøjt uddelingsbeløb på over 10 mio. kr.



↑ KFI implementerer energiovervågning i realtid på hele ejendomsporteføljen.



Årets resultater

268

MIO. KR.

uddelt til styrkelse af de selvstændige købmænd

48

PROCENT

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

2.218

UDELINGER

uddelt til styrkelse af de selvstændige købmænd

390

ELEVER

blev støttet af KFI igennem uddelinger til elevpræmier

114

MIO. KR.

investeret i ejendomme

OMSÆTNING

560

MIO. KR.

RESULTAT FØR SKAT

406

MIO. KR.

BALANCE

8.838

MIO. KR.

EGENKAPITAL

4.580

MIO. KR.



Cecilia, elev i SPAR Rørvigvej.

Ledelsesberetning

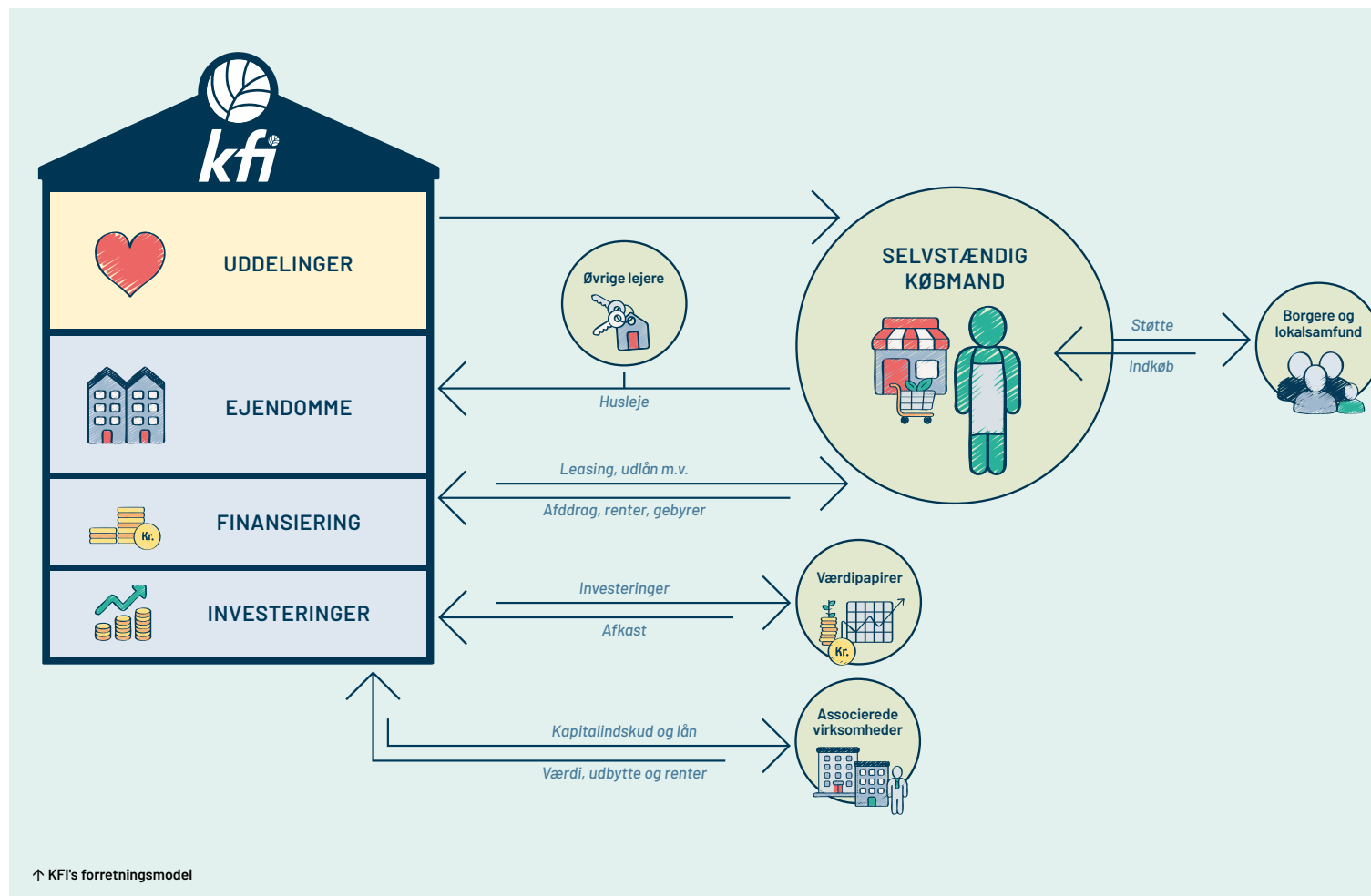


Om KFI

KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI) arbejder for at styrke de selvstændige købmænds position i Danmark. Dette gøres ved at stille lejermål, 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 i Danmark. KFI står højt på listen over mest bevilligende erhvervsdrivende danske fonde og har over de seneste fem år bevilget mere end 1 mia. kr. til uddelinger inden for fondens vedtægtsbestemte formål.



Strategi

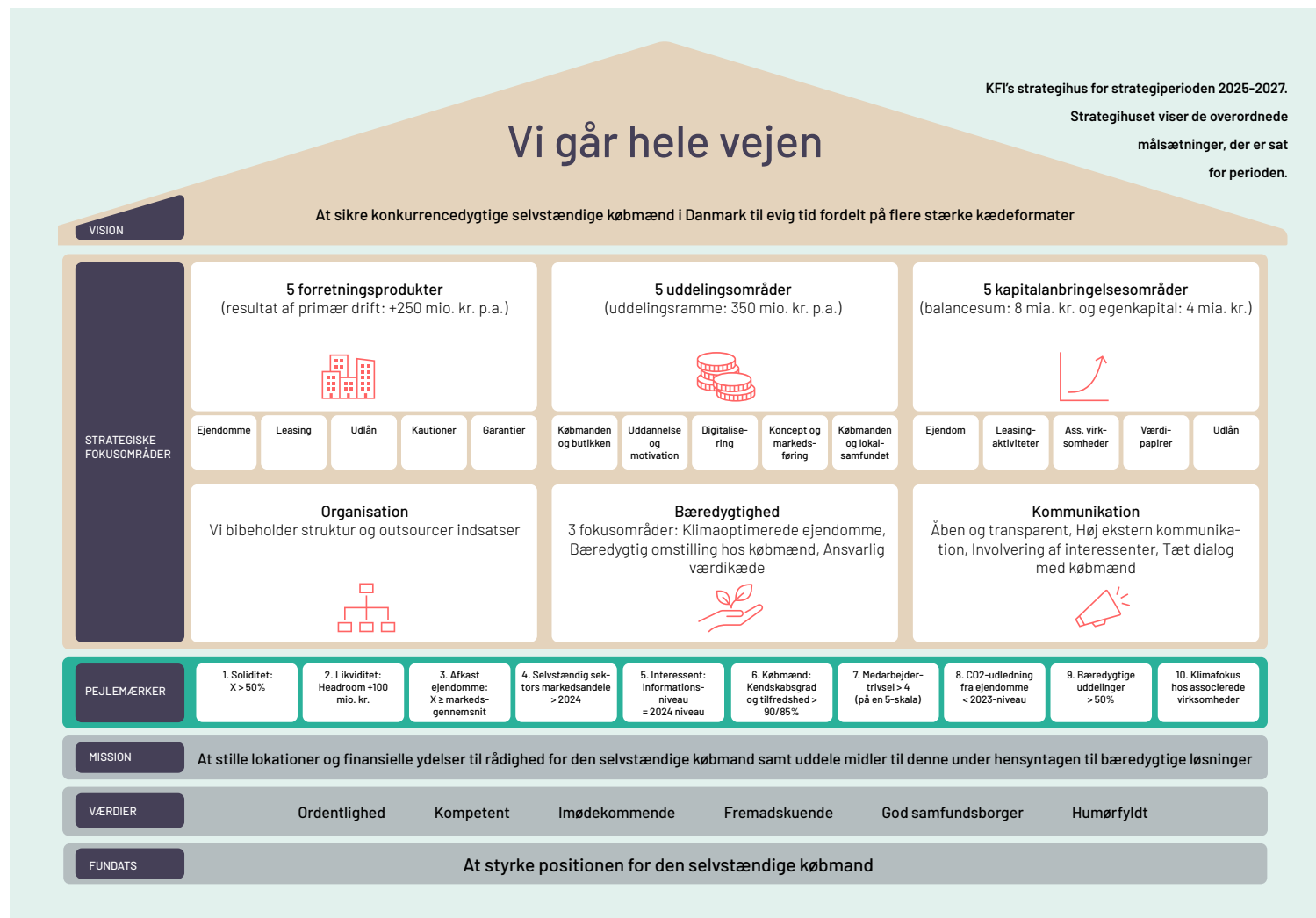
I det første år af strategien "Vi går hele vejen" blev ambitionerne omsat til handling med fokus på at løse centrale strukturelle udfordringer i den selvstændige købmandssektor.



2025 var det første år i den nye treårige strategiperiode, og strategien er blevet vel gennemført og med den ønskede effekt. KFI har således via sin succesfulde forretningsmodel sikret en fortsat høj uddelingsevne samtidig med, at fonden har uddelt rekord mange midler til gavn for købmændenes konkurrenceevne såvel på kort som på længere sigt.

Strategiens største fokus har været at igangsætte løsningen af nogle af de mere strukturelle udfordringer, der kendetegner organisationen som selvstændig købmænd, herunder særligt sikring af generationsskifter, fastholdelse af butiksnæt og gennemførelse af større og mere bæredygtige investeringer i butiksanlæg.

Det er vurderingen, at opgaveløsningen allerede har skabt stor værdi med resultater, der lever op til de ambitioner, vi satte ved strategiens start. Det er således sammen med købmændene og kæderne lykkedes at gennemføre en lang række succesfulde generationsskifter, ligesom det samtidig er lykkedes at udvikle butiksnettet yderligere. Via et intensivt uddelingsprogram er det desuden lykkedes at foretage et meget stort antal butiksinvesteringer – ikke mindst på energiområdet – der alle er med til at styrke købmændenes fremtidige konkurrenceposition i markedet.



Strategien "Vi går hele vejen" er fortsat opdelt i en forretningsstrategi og en uddelingsstrategi, og hvor den væsentligste forandring ligger i uddelingsstrategien.

FORRETNINGSSTRATEGIEN

Forretningsstrategiens vigtigste fokus er uændret at sikre et langsigtet og stabilt indtjeningsniveau via udlejning, leasing og udlånsvirksomhed til de selvstændige købmænd. Herudover er fokus på fortsatte indtægter fra øvrig udlejning – og udvikling af ejendomme, leasing og udlån til selvstændige købmænd, optimering af indtægter fra ejerskabet af associerede virksomheder samt fra investering af fondens frie midler i likvide børsnoterede værdipapirer.

Fondens forretningsstrategi er primært funderet i ejerskab og forædling af ejendomme, hvorfor fortsatte ejendomsopkøb og frasalg af ikke strategiske ejendomme er en vigtig forudsætning for strategiens succes. Udover indtjening fra ejendomme er leasing- og udlånsforretningen også et vigtigt strategisk aktivitetsområde for KFI, da det er med til at støtte de selvstændige købmænd i at have fortsatte konkurrencedygtige og moderne butiksanlæg. På trods af en allerede høj andel af potentielle kunder i markedet forventes en fortsat positiv udvikling i aktiviteten, baseret på fortsatte investeringer i butikkernes

butiksanlæg. Ejerskabet af de associerede virksomheder tjener ligeledes til opretholdelse af en fortsat høj uddelingsevne, men hvor ejerskabet af K/S Danske Immobilien dog ikke anses som af strategisk vigtighed. Det er endelig KFI's strategi at skabe det bedst mulige risikostyret afkast ved placering af overskudslikviditet i likvide børsnoterede værdipapirer.

UDDELINGSSTRATEGIEN

Uddelingsstrategien sætter rammerne for, hvordan uddelingsmidlerne kan og skal anvendes i henhold til fondens fundats. Det overordnede fokus er en fortsat udvikling af danskbeliggende dagligvarebutikker drevet af selvstændige købmænd og at understøtte deres vedvarende konkurrenceevne. Det er af strategisk vigtighed, at KFI er tæt på de selvstændige købmænd og løbende afdækker både aktuelle og langsigtede behov.

Som led i strategien skruer KFI yderligere op for uddelingerne til uddannelse, moderniseringer og lokale aktiviteter. Det er ambitionen, at sætte en ramme, så KFI kan uddele 1 mia. kr. over strategiperiodens tre år. Det er en væsentlig forøgelse på over 32% i forhold til den forrige strategiperiode.

For at understøtte en fortsat identifikation af fremtidige behov etablerede KFI i 2025 KFI

LAB. Initiativet skal medvirke til at udvikle nye innovative løsninger og sikre, at uddelingerne også fremover målrettes de områder, der bedst styrker købmændenes position. Se mere under afsnittet om uddelinger.

BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGIEN

Bæredygtighed er integreret i KFI's overordnede strategi og understøtter fondens formål om langsigtet og stabil værdiskabelse for de selvstændige købmænd i Danmark. Indsatserne prioriteres der, hvor de bidrager direkte til en robust og fremtidssikret forretning.

KFI's væsentligste klima- og miljøpåvirkning knytter sig til ejendomsporteføljen, hvor der arbejdes målrettet med at reducere CO₂e-udledningen gennem energieffektivisering, forbedret datagrundlag, konvertering til mere bæredygtige energikilder og krav til byggeri.

I 2025 blev det besluttet at monitorere fondens ejendomme i forhold til deres klima og miljøbelastning samt at kortlægge, hvilke potentialer KFI har for at drive en mere bæredygtig ejendomsforretning.

Samtidig anvendes en væsentlig del af uddelingsprogrammet til at støtte bæredygtige initia-

tiver hos de selvstændige købmænd, der styrker deres position.

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 vigtigt for KFI at være tæt på de selvstændige købmænds kædekontorer for derved at kunne sparre om udviklingen af den selvstændige købmænds sektor og de områder, hvor den selvstændige købmænds sektor 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.

CASE

KFI gør drømmen om at blive selvstændig købmand mulig

KFI er involveret i stort set samtlige generationskifter i landets selvstændige købmændsbutikker. Målet er at styrke butikkerne med nyt talent og sikre deres fremtid i et stadig mere konkurrencepræget marked.

I 2025 fortsatte KFI det vigtige arbejde med at sikre nye talenter til overtagelse af ledige butikker. KFI havde en betydende rolle i gennemførelsen af syv generationsskifter, og herudover var KFI med til at konvertere to foreningsejede butikker til selvstændige købmændsbutikker.

Et generationsskifte er komplekst og kan virke uoverskueligt – både for den afgangende og den kommende købmand. Forhold som finansiering, regnskab, revision og juridiske forhold fylder ofte meget i en beslutningsproces om at blive selvstændig købmand. Og for mange er det en barriere for at tage springet til rollen som selvstændig købmand. Den barriere arbejder KFI målrettet for at nedbryde ved at støtte købmanden gennem hele processen.

Drømmen om at blive selvstændig købmand fik ekstra styrke med KFI i ryggen

For 26-årige Nicolai Kvistgaard Sørensen blev KFI's indsats helt afgørende.

I sommeren 2024 fik Nicolai et uventet opkald, mens han var på ferie. "Skal du være købmand?"

lød det i den anden ende af røret. Med en mangeårig drøm om at blive selvstændig var svaret et klart ja. Muligheden for at overtage MENY Årup på Fyn var opstået.

Nicolai tog hurtigt til Årup for at se både butik og by an. Indtrykket var positivt – der var et stærkt lokalsamfund og et tydeligt udviklingspotentiale. Kort efter blev beslutningen endelig – og KFI kom ind som en central part i generationsskiftet.

” **Jeg kom ikke ligefrem med guld på lommen, så jeg havde brug for hjælp, og det fik jeg af KFI. Uden fonden havde det aldrig været en mulighed for mig at blive selvstændig købmand. Jeg er ganske enkelt blæst bagover af alt det, KFI kan gøre for en selvstændig købmand.**

Nicolai Kvistgaard Sørensen, MENY Årup

Efter tre måneders indkøring for at sikre en tryk overdragelse overtog Nicolai officielt MENY Årup den 1. marts 2025 – mindre end et år efter det første opkald.

Siden har fokus været på at videreudvikle butikken og blive en aktiv del af lokalsamfundet med ambitionen om at blive byens købmand – med lokal forankring og fællesskab som omdrejningspunkt.

GENERATIONSSKIFTER I 2025

I 2025 har generationsskifter blandt selvstændige købmænd fundet sted i:

- MENY Blåvand
- MENY Skomagergade
- MENY Årup
- MENY Ordrup
- SPAR Glostrup
- SPAR Horne
- SPAR Svenstrup



” **Indtil videre er det alt det, jeg har drømt om.**

Nicolai Kvistgaard Sørensen, selvstændig købmand i MENY Årup.

Året i tal

2025 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.	2025	2024	2023	2022	2021
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	560	540	511	497	477
Resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme	304	277	261	254	244
Resultat af primær drift efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme	387	335	322	374	469
Finansielle poster	-67	-79	-46	-39	18
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	87	190	149	99	107
Resultat før skat	406	446	425	433	594
Årets resultat	379	418	383	426	490
Balance					
Balancesum	8.838	8.673	8.005	7.305	7.115
Egenkapital	4.580	4.424	4.231	4.030	3.768
Uddelinger, inklusive tilbageførsler	227	222	176	190	165

Mio. kr.	2025	2024	2023	2022	2021
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	291	186	263	272	335
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-51	-476	-511	-149	-76
Heraf investering i materielle anlægsaktiver	-175	-376	-539	-286	-219
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-238	290	249	-221	-162
Årets pengestrøm/forskydning i likvider	2	0	1	-98	98
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	69,1	62,0	63,0	75,3	98,3
Afkastningsgrad	4,4	3,9	4,0	5,1	6,6
Soliditetsgrad	51,8	51,0	52,9	55,2	53,0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	42	42	41	39	40

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

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

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

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

Året i tal

Nettoomsætningen blev i 2025 på 560 mio. kr. (540), hvilket var 20 mio. kr. højere end 2024. Stigningen skyldtes, at lejeindtægterne fra ejendommene i 2025 steg til 468 mio. kr. (451), primært som følge af helårseffekt af tidligere års afslutning af byggeprojekter og efterfølgende fuld udlejning, regulering af leje, anskaffelse af nye ejendomme og afslutning af nye byggeprojekter med efterfølgende udlejning.

Der blev i året investeret 114 mio. kr. i ejendommene, herunder anskaffelse af fire nye ejendomme, Torvegade i Faxe, Blåvandsvej i Blåvand, Vejby Strandvej i Vejby samt Smedestræde i Rørvig.

I løbet af 2024 blev en række ejendomsudviklingsprojekter afsluttet, og efterfølgende udlejet, hvilket har haft helårseffekt på lejeindtægterne i 2025 sammenlignet med 2024. Særligt 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 har bidraget til stigningen i lejeindtægterne. Men også projekterne i Hjortespringscentret, Dildhaven, i Herlev, Blangsløvvej i Næstved og projektet på Vangebovej i Holte har bidraget betydeligt.

Udover nyanskaffelserne blev flere ejendomsudviklingsprojekter afsluttet i 2025, herunder

Rugårdsvej i Odense, Jyllandsgade i Ringsted og Nørre Allé i Kalundborg. I 2026 fortsætter vi arbejdet med en løbende optimering af vores ejendomsportefølje, 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 steg til at udgøre 76 mio. kr. (74) i 2025. Det skete som følge af indgåelse af nye leasingaftaler i 2025. Ligeledes steg indtægterne fra kautioner og udlånsvirksomhed til 10 mio. kr. (8).

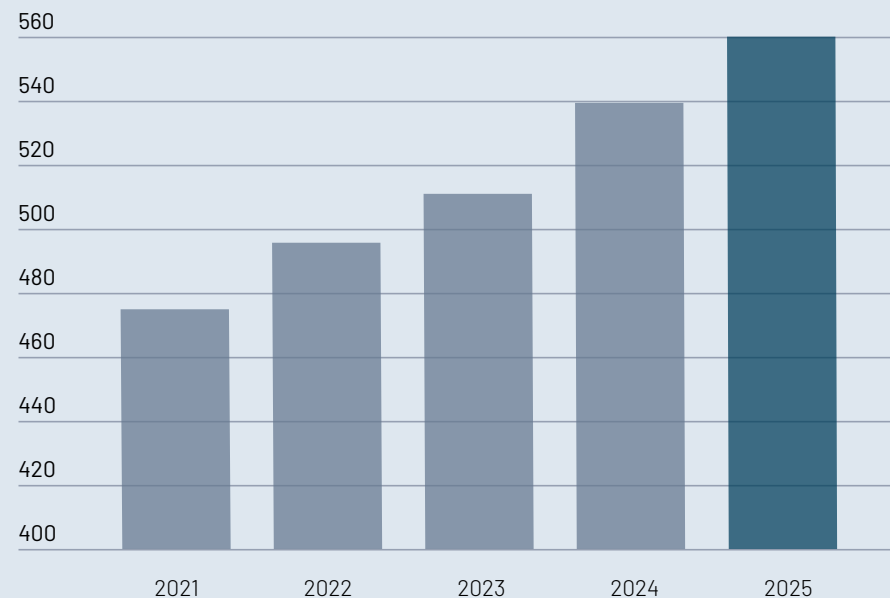
OMKOSTNINGER

De eksterne omkostninger, som vedrører drift af ejendomme samt administrationsudgifter, faldt i 2025 til 149 mio. kr. (158). Faldet i de eksterne omkostninger var primært et resultat af færre vedligeholdelsesarbejder på ejendommene i forhold til 2024.

Årets bruttoresultatet udgjorde 411 mio. kr. (382). Personaleomkostningerne udgjorde 50 mio. kr. (48).

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig i 2025 til 56 mio. kr. (56).

Nettoomsætning (mio. kr.)



DAGSVÆRDIREGULERINGER

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udviste i regnskabsåret en positiv regulering på 83 mio. kr. (58), heraf 84 mio. kr. (62) i dagsværdiregulering og -1 mio. kr. (-4) i tab fra salg af investeringsejendomme.

Værdireguleringen er primært et resultat af stigende lejeindtægter. Det gennemsnitligt vægtede afkastniveau var på samme niveau som 2024 og udviste 5,9% (5,9).

RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT

Resultatet af den primære drift, før dagsværdiregulering af investeringsejendomme, udviste i 2025 et overskud på 304 mio. kr. (277), mens resultatet af den primære drift inklusive dagsværdiregulering af investeringsejendomme udviste et overskud på 387 mio. kr. (335).

ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Resultatet af de associerede virksomheder udgjorde i 2025 et overskud på 87 mio. kr. (190). Hermed er resultatet af de associerede virksomheder på niveau med forventning ved årets start. Andelen af resultatet i Dagrofa-koncernen, inklusive afskrivning på goodwill, udgjorde 60 mio. kr. (152), svarende til et fald på 92 mio. kr. Faldet kan primært henføres til, at 2024 var positiv påvirket af regulering af udskudt skat. Dagrofa-koncernens resultat før skat udviste i 2025 således en forbedring på 25 mio. kr. i forhold til 2024.

Andel af resultat i K/S Danske Immobilen udgjorde 15 mio. kr. (30), svarende til et fald på 15 mio. kr., der primært kunne henføres til størrelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme og forøgede finansielle omkostninger som en følge af stigning i realkreditbelåning. Resultatet er på niveau med forventningen ved årets begyndelse. I tillæg hertil afdækkede selskabet sine realkreditlån i en årrække med renteswaps, der ultimo 2025 udviste en positiv dagsværdi på 21 mio. kr. (17). Årets regulering på 4 mio. kr. (-16), hvoraf fondens andel udgjorde 1,5 mio. kr. (-6), blev indregnet direkte på selskabets egenkapital.

Andel af resultat i Pisiffik A/S udgjorde 14 mio. kr. (10), svarende til en stigning på 4 mio. kr. Selska-

bets resultat for 2025 var på niveau med sidste års forventning.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG UDGIFTER

De netto finansielle poster udviste en forbedring i 2025 udvisende -67 mio. kr. (-79). Forbedringen kunne henføres til renteutviklingen på prioritetsgæld til realkreditinstitutter og bankgæld, mens positivt afkast på værdipapirerne trak i den modsatte retning.

Finansielle omkostninger til realkreditinstitutter udviste i regnskabsåret 87 mio. kr. (116), og finansielle omkostninger vedrørende bankgæld udviste 7 mio. kr. (11), hvilket skyldtes faldet i rentemarkedet.

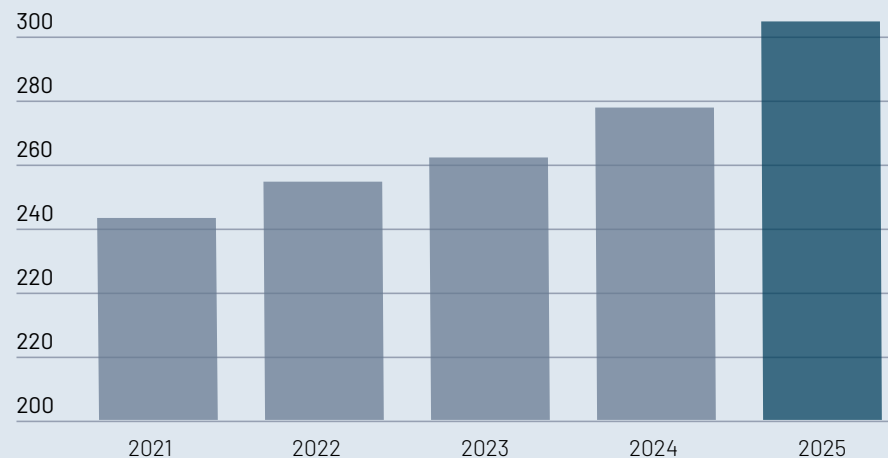
Værdipapirerne udviste i 2025 et positivt nettoafkast, inklusive urealiserede kursreguleringer, på 18 mio. kr. (38), svarende til et afkast på 3,6% (9,8%).

RESULTAT

I 2025 blev resultatet før skat 406 mio. kr. (446), og årets resultat blev 379 mio. kr. (418).

Resultatet anses for at være særdeles tilfredsstillende og oversteg forventningerne ved årets begyndelse. Således blev resultat af primær

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



drift før dagsværdiregulering af investerings-ejendomme 304 mio. kr, mod en forventning ved årets begyndelse i niveauet 250-280 mio. kr. Dette som følge af højere omsætning fra anskaffelse af nye ejendomme samt færre omkostninger til vedligehold af ejendomme og hensættelser til tab på udlån end forventet.

I 2025 blev resultat før skat 406 mio. kr. mod en forventning ved årets begyndelse eksklusivt dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i niveauet 275-325 mio. kr. Årsagen kunne primært henføres til forbedring af den primære drift og betydelig positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

UDELINGSRAMME

KFI's uddelinger i 2025 udviste 268 mio. kr. (245) før tilbageførsler i året på -40 mio. kr. (-23) og netto 227 mio. kr. (222). Bestyrelsen besluttede i resultatdisponeringen at tilføre den samlede uddelingsramme 227 mio. kr., som for det kommende år udgør 350 mio. kr.

KAPITALBEREDSKAB

KFI er fortsat velkonsolideret med en egenkapital på 4.580 mio. kr. (4.424), svarende til en soliditetsgrad på 52% (51%).

Det finansielle beredskab ultimo 2025 bestod af uudnyttede kreditfaciliteter på 214 mio. kr.

I tillæg til dette likviditetsberedskab ejede KFI noterede og let omsættelige, likvide værdipapirer med en merværdi i forhold til sikkerhedsstillelserne ultimo 2025 på 60 mio. kr. Derudover er der et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 41% (41%) af de regnskabsmæssige værdier (dagsværdi). Kapitalberedskabet er dermed fortsat betryggende og tilstrækkelig til at opfylde de langsigtede mål og planlagte aktiviteter.

FORVENTNINGER TIL 2026

KFI's forventning til 2026 er et resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme i niveauet 290-310 mio. kr.

Dette skyldes primært en forventet stigning i lejeindtægter, der modsvares af en forventet stigning i omkostninger til vedligehold af ejendomme i overensstemmelse med strategien, herunder bæredygtighedstiltag. I tillæg hertil forventer vi generelle prisstigninger og derved stigende omkostninger.

Resultat af associerede virksomheder forventes at være på niveau med 2025.

Som følge af geopolitiske spændinger, fortsat inflation og risiko for recession er resultatforventningen hos såvel KFI som hos de associe-

rede virksomheder behæftet med en betydelig 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 2026 vil levere et solidt, økonomisk resultat før skat eksklusiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme i niveauet 340-380 mio. kr.



Kømand og medarbejder, REMA 1000 Ringsted, Jyllandsgade.

Uddelinger

2025 har været et særligt år på uddelingsområdet. KFI har åbnet flere nye uddelingspuljer samt oplevet en stor stigning i antallet af ansøgninger fra de selvstændige købmænd. Resultatet blev et historisk højt uddelingsbeløb.



Min Købmand Møsinge er en af de selvstændige købmændsbutikker, der kan modtage uddelinger fra KFI.

Med et samlet beløb på 268 mio. kr. før tilbageførsler på 40 mio. kr. fordelt på 2.218 enkeltuddelinger (1.645), udviste 2025 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 1,14 mia. kr. til uddelinger inden for fondens vedtægtsbestemte formål.

2025 var især kendetegnet ved nye jubilæumpuljer, store uddelinger til blandt andet uddannelse, elever og barsel, energi- og CO₂e-reducerende tiltag samt til 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.

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

Alt sammen indsats der sikrer, at vi i 2025 levede op til vores formål om at fremme de selvstændige købmænds interesser.

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

MIO. KR.	2025	2024	2023	2022	2021
Støtte til erhvervsudvikling og andre forretningsmæssige og sociale tiltag til fremme af den selvstændige købmænds interesser i Danmark	32	33	46	49	30
Støtte til uddannelse og dygtiggørelse af købmænd	53	54	48	51	19
Støtte til institutioner, virksomheder, foreninger og personer, der direkte eller indirekte arbejder til fordel for den selvstændige danske købmand og dennes interesser	142	135	82	90	116
Uddelinger opgjort i forhold til regnskab (netto)	227	222	176	190	165
Modregnede tilbageførsler	40	23	28	38	31
Bevilgede uddelinger (brutto)	268	245	204	228	196
Antal ansøgninger	2.485	1.838	1.552	1.394	-
Antal uddelinger	2.218	1.645	1.391	1.255	1.088
Godkendelse%*	89%	89%	90%	90%	-

*Godkendelse% er rensat for tekniske afslag. I 2021 har det ikke været muligt at frasortere disse. Tekniske afslag omfatter ansøgninger, der er fejlbæftede. For eksempel kan ansøgningen være søgt i en forkert pulje, eller købmanden kan have søgt en uddeling, der allerede er blevet bevilget.

UDELINGSOMRÅDER

Med udgangspunkt i de tre overordnede støtteområder i fondens vedtægter (se side 2) arbejder vi operationelt med hovedtemaer for uddelingerne. I 2025 bestod hovedtemaerne af:

1. Købmanden og butikken
2. Uddannelse og motivation
3. Digitalisering
4. Koncept 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 uddelingspuljer, der understøtter den bæredygtige udvikling blandt de selvstændige købmænd. Bæredygtighed er derfor også integreret i alle fem hovedtemaer for uddelingerne.

UDELINGER I 2025

KFI's uddelinger var alle målrettet formål og aktiviteter, der understøtter overholdelsen af vores formål om at styrke den selvstændige købmænds 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.

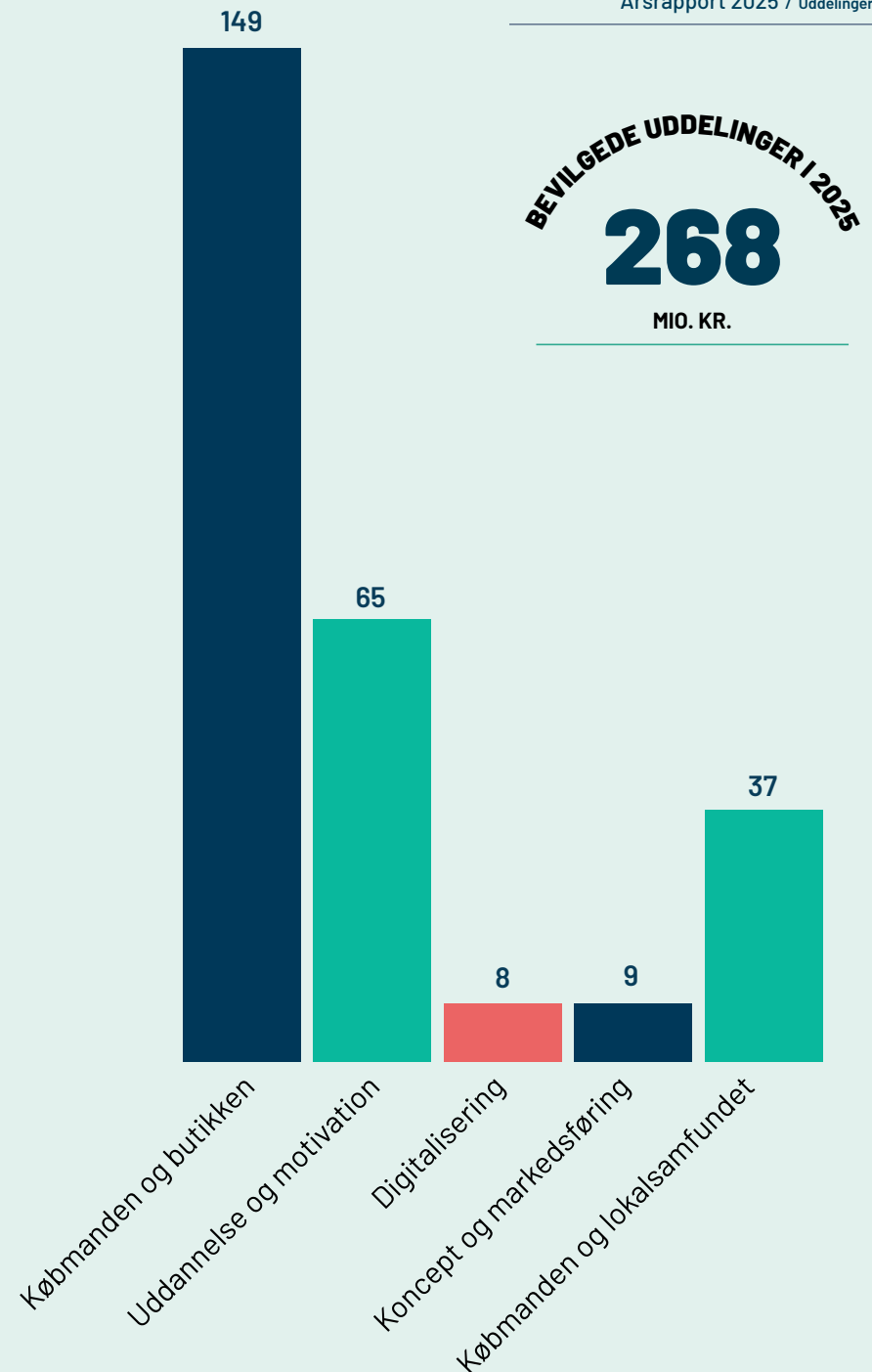
Der blev i 2025 bevilget 93 uddelinger og 32 mio. kr. til bæredygtige investeringer i blandt andet solcelle-anlæg, energistyring, varmegenvinding, LED-belysning og AK-Centralen (energi- og systemovervågning af køle-frostinstallationer).

Antallet af butikstyverier er voldsomt stigende. Derfor har KFI i 2025 uddelt 2,5 mio. kr. til Projekt Forbyg Butikstyveri, som skal klæde købmændene og deres butik på til at kunne forebygge tyveri. Læs mere herom på næste side.

Uddannelse og motivation

Et andet stort hovedtema i 2025 var Uddannelse og motivation, der i høj grad indeholdt uddelinger til uddannelse af købmænd i form af puljer til elevpræmier, efteruddannelse og købmænds-udvikling. Herudover åbnede KFI en helt ny uddelingspulje - KFI Barselpulje.

Puljen Elevpræmie udgjorde i 2025 den største enkeltstående pulje, hvor der blev bevilget



uddelinger på samlet 38,6 mio. kr. i forbindelse med ansættelsen af 390 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. For at få endnu flere købmænd til at gøre brug af denne pulje, valgte KFI i 2025 at dække alle udgifter til sundhedstjekket, så det har været gratis for købmændene. KFI har i 2025 uddelt ca. 250 t.kr. til sundhedstjek, som 27 købmænd og deres personale har fået glæde af.

I 2025 har KFI afsat 20 mio. kr. til en ny barselspulje, der løber over tre år. Formålet er at reducere de økonomiske barrierer, når en købmand eller en ledende medarbejder går på barsel – og dermed gøre ledervejen og livet som selvstændig mere attraktivt, uanset køn og livsfase. Puljen giver tilskud til at minimere løntab og barselsrelaterede udgifter.

Digitalisering

Hovedtemaet Digitalisering dækker over uddelinger til udvikling af vigtige digitaliseringstiltag, der kan understøtte den selvstændige køb-

mandssektor. I 2025 uddelte KFI 8,5 mio. kr. til digitaliseringstiltag, såsom digitale samtaleløsninger i butikkerne og selvscan kasseløsninger.

I 2025 har KFI åbnet den nye uddelingspulje Digital Samtale i Butik. Med denne pulje kan købmændene søge støtte til at optimere deres butiks effektivitet med hjælp fra VoCoVo Digitale kommunikation. Systemet er baseret på intelligente headsets og kundevedtatte trykknapper (kaldestationer). Med disse enheder kan medarbejdere nemt og hurtigt kommunikere indbyrdes uden at forlade deres plads – og kundeservicen forbedres mærkbart. Interessen for puljen har været stor, og KFI har uddelt 2,9 mio. kr. til 48 købmænd.

Koncept 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 2025 bevilget 8,6 mio. kr. til udvikling af koncepter hos de selvstændige købmænd.

Købmanden og lokalsamfundet

Købmandens position som omdrejningspunkt i lokalsamfundet er af stor betydning for dennes konkurrenceevne og fremtidige eksistens. Under



CASE

KFI styrker de selvstændige købmænd i kampen mod butikstyveri

Antallet af butikstyverier stiger, og det udfordrer dagligvarebranchen betydeligt, da det både rammer butikkerne økonomisk og skaber utryghed blandt personale og kunder.

For at imødekomme denne udfordring tog KFI i marts 2025 et konkret initiativ. Fonden uddelte 2,5 mio. kr. til et nyt projekt, der skulle styrke de selvstændige købmænds evne til at forebygge tyveri i deres butikker. Projektet fik navnet Projekt Forebyg Butikstyveri og blev gennemført i samarbejde med CamVision, Danmarks største leverandør af varesikring.

I løbet af året arbejdede CamVision tæt sammen med de deltagende købmænd og tilbød

både individuel rådgivning, undervisning og gennemgang af de enkelte butikker. Her pegede rådgiverne på helt konkrete tiltag, som hver købmand kunne implementere for at mindske risikoen for tyveri – både fra kunder og personale. Initiativet spredte sig til over 200 butikker på tværs af kæderne Min Købmand, MENY, SPAR, Supermarco og Superland.

Undervejs gav projektet købmændene ny viden, styrket tryghed og konkrete værktøjer til at tackle en udfordring, som mange længe havde følt sig alene med.

hovedtemaet Købmanden og lokalsamfundet støttede KFI de selvstændige købmænds mulighed for at gøre en forskel lokalt via uddelinger fra puljerne Lokale Sponsorater, Den Lokale Købmandspulje og Købmandens Julehjælp. Hertil åbnede KFI i 2025 to nye jubilæumspuljer - Købmandens Lokale Velgørenhed og Købmandens Grønne Lokaltiltag - som giver selvstændige købmænd mulighed for at støtte både mennesker og miljø i deres lokalområder.

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 373 uddelinger til købmænd for i alt 7,5 mio. kr. i 2025.

Uddelingspuljen Den Lokale Købmandspulje dækkede over 444 uddelinger for i alt 11 mio. kr. til købmændene vedrørende projekter og aktiviteter, der alle havde fokus på at styrke købmandens position i lokalområdet.

Igen i 2025 kunne købmændene ansøge om uddeling på op til 30.000 kr. fra puljen Købmandens Julehjælp. 392 uddelinger blev godkendt til de selvstændige købmænds julehjælp for i alt 10,3 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 godt 49.000

personer fik glæde heraf, hvilket gør de selvstændige købmænd til en af de største bidragsydere indenfor julehjælp.

Købmandens Lokale Velgørenhed var en af KFI's to jubilæumspuljer i 2025. Puljen gav købmænd mulighed for, i samarbejde med en velgørende forening, at gøre en ekstra indsats i lokalområdet - f.eks. gennem kontingentstøtte, sommeraktiviteter eller omsorgskurve til udsatte familier og enlige. KFI har i 2025 bevilget 58 uddelinger til de selvstændige købmænds lokale velgørenhed for i alt 1,3 mio. kr.

Købmandens Grønne Lokaltiltag, som var den anden af de to jubilæumspuljer, gav købmændene mulighed for at gøre en ekstra indsats for miljøet i samarbejde med lokale foreninger eller institutioner - f.eks. via støtte til nyttehaver, sommerfest med klimavenlige råvarer, etablering af "vild have" eller sponsorat til ladcykler, der bringer børn og voksne ud i naturen. I 2025 har 55 købmænd modtaget uddeling til dette grønne lokaltiltag for i alt 1,7 mio. kr. Heraf har KFI godkendt uddelinger til 26 ladcykler til institutioner, og det estimeres, at ca. 2.500 børn har fået glæde heraf.

Uddelingspuljerne under dette hovedtema skabte stor sympati i lokalsamfundene og styrkede købmændenes fremtidige position.



Medarbejder i MENY Rungsted, hvor der er implementeret intelligente headsets og kundevedtatte trykknapper (kaldestationer).

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 2025 integreret i alle fem hovedtemaer for uddelingerne, som også i 2026 vil være:

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

I 2026 vil vi ligeledes have fokus på KFI's barselspulje og følge, hvordan ordningen bliver modtaget, og hvilken forskel den kan gøre ude i butikkerne.

Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 227 mio. kr., som herefter udgør 350 mio. kr.

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

I øvrigt behandles virksomhedsadfærd på uddelingsområdet i fondens bæredygtighedsrapport, som er tilgængelig på hjemmesiden.

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.



Købmand og medarbejdere, SPAR Rørvigvej, som er en af de købmændsbutikker, der kan modtage uddelinger fra KFI.

CASE

Når energirådgivning gør en forskel

Hvordan får man en travl købmand til at investere i nye køleanlæg, LED-belysning, solceller og varmepumper? Hos KFI er svaret at gøre det nemt, konkret og økonomisk muligt.

I 2024 uddelte KFI 15,6 mio. kr. til etableringen af et dedikeret energiteam. Teamets opgave var at hjælpe selvstændige købmænd med at identificere energibesparelser og omsætte grønne ambitioner til konkrete investeringer.

I 2025 fortsatte KFI og energiteamet indsatsen, hvor teamet rejste landet rundt og besøgte butikker i kæderne MENY, SPAR, Min Købmand og Løvbjerg. Hvert besøg tog udgangspunkt i en grundig gennemgang af butikkens energiforbrug og installationer, efterfulgt af en rapport med konkrete anbefalinger.

” Vi oplevede, at mange købmænd gerne ville investere grønt men manglede både tid og budget til at komme i gang. Vores opgave var at fjerne de barrierer.

Peter Lange, driftsdirektør i KFI

Indsatsen skabte konkrete resultater, og i 2025 uddelte KFI 32 mio. kr. til energiforbedrende tiltag. Støtte fra KFI, der gjorde det muligt for købmændene at gennemføre investeringer, som ellers ville have været uden for rækkevidde.

Energiteam skaber målbare forbedringer

I MENY Rødovre er der foretaget økonomisk fordelagtige investeringer i energioptimering af butikken såsom varmegenvinding, skydedøre i begge ender af grøntafdeling, energivenlig belysning, nyt CO₂-anlæg samt nye kølemøbler i store dele af butikken. De mange energitiltag har resulteret i en besparelse i elforbruget på ca. 40% og stor reduktion i butikkens omkostninger. I butikken følges der aktivt med i forbruget, og købmand og personale har fået nogle gode rutiner, der gør, at energiforbruget holdes nede, uden at det går ud over kundeoplevelsen.

Også i SPAR Kerteminde har man taget opgaven med energioptimering på sig. I et tæt samarbejde med energiteamet og med hjælp fra KFI er der foretaget store investeringer i energioptimering af butikken - blandt andet med nye køle- og frostanlæg, som bidrager til en markant reduktion af energiforbruget. Resultaterne taler for sig selv - energiforbruget er nedsat med helt op til 35%. Og som et lille ekstra skridt i den bæredygtige udvikling har SPAR Kerteminde desuden anlagt sedumtag på en stor del af butikkens tagareal.



Søren Engberg, MENY i Rødovre



Søren L. Jørgensen, SPAR i Kerteminde

” Der er CO₂ og penge at spare ved at tage imod rådgivning fra energiteamet og implementere deres forslag.

Søren Engberg, MENY Rødovre

Forretningen

KFI har tre forretningsområder: Ejendomme, Finansiering og Investering. Ejendommene udgjorde i 2025 værdimæssigt ca. 90% af de tre forretningsområder. Året har generelt været præget af høj aktivitet på tværs af alle tre områder, med et særligt fokus på investeringer i både nye og eksisterende ejendomme samt finansiering af købmænd gennem leasing og udlån.

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. I 2025 fortsatte fremdriften i arbejdet med udnyttelse af værdipotentialet i fondens udviklings ejendomme. I tillæg hertil investerede KFI i anskaffelse af nye ejendomme samt byggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksljemål.

I 2025 nåede vores indtægter fra udlejning op på 468 mio. kr. (451) og udgjorde 84% (84%) af den samlede omsætning. Det direkte afkast på ejendomsporteføljen blev 5,0% (5,0%). Medregner vi dagsværdiregulering af investeringsejendomme udviste afkastet 6,3% (6,0%). Dette afkast er beregnet i henhold til anbefalingerne fra EjendomDanmark til beregning af nøgletal, hvorved afkastet på ejendomsporteføljen beregnes under hensyntagen til potentielle lejeindtægter på tomme arealer. Afkastet var i 2025 positivt påvirket af stigende lejeindtægter og fastholdelse af en lav tomgang.

Fortsatte investeringer i ejendomme

(MIO. KR.)	2025	2024
Investeringer i ejendomme	114	335
- Køb af ejendomme	57	209
- Nybyggeri, udvidelse, modernisering	57	126
Salg af ejendomme, bogført værdi	0	36
Indtægter udlejning	468	451

CASE

Nye butiksåbninger i Løvsbjerg og REMA 1000

Løvsbjerg Sct. Mathias Centeret, Viborg



REMA 1000 Ringsted, Jyllandsgade



I 2025 blev to butiksåbninger i Løvsbjerg og REMA 1000 gennemført med KFI som central samarbejdspartner. Fælles for projekterne var ambitionen om at skabe moderne rammer, gode placeringer og investeringer, der giver værdi for både købmænd og kunder.

Løvsbjerg åbnede ny butik i Sct. Mathias Centeret

Løvsbjerg udvidede sin tilstedeværelse i Midtjylland, da kæden i 2025 åbnede en helt ny butik i Sct. Mathias Centeret i Viborg. KFI, der har lejekontrakten og ejer både inventar og goodwill, spillede en central rolle i etableringen. I et tæt samarbejde blev lokalerne renoveret og udvidet, så de kunne matche Løvsbjergs koncept og ambitioner.

I foråret bød Løvsbjerg kunderne velkommen til en 1.500 m² topmoderne butik med egen slagter- og delikatesseafdeling, en indbydende bager samt en rummelig frugt- og grøntafdeling.

Løvsbjerg har i dag 18 butikker fordelt i Jylland og på Fyn. To af dem er beliggende i KFI-ejendomme - på Koldingvej i Viborg og i Struer.

REMA 1000 flyttede til ny adresse - på samme gade

Også REMA 1000 i Ringsted tog et vigtigt skridt i foråret 2025, da den populære butik på Jyllandsgade flyttede få hundrede meter ned ad vejen. Flytningen gav mulighed for at etablere sig i større og mere tidssvarende lokaler med bedre forhold for både kunder og medarbejdere.

KFI bidrog med økonomisk tilskud til betaling af goodwill og opgradering af butikken. Den nye placering og de moderniserede rammer har givet REMA 1000 en funktionel, fremtidssikret og velbeliggende butik, der styrker kædens position i byen.

FORTSATTE INVESTERINGER I EJENDOMME

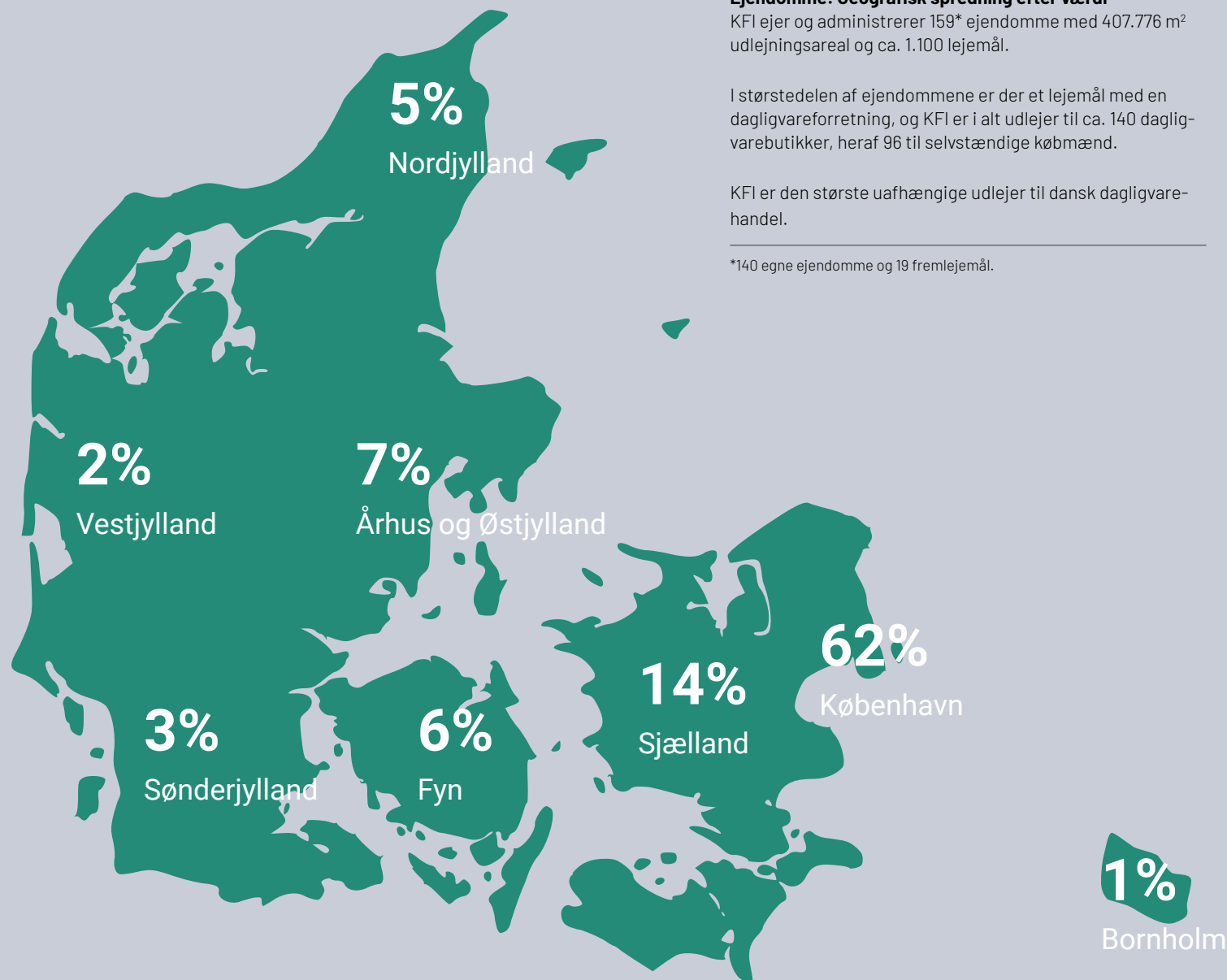
KFI erhverver og udvikler fortsat nye dagligvarebutikker, hvor fokus er på velbeliggende butikker, der kan øge den selvstændige købmandssektors andel af dansk dagligvarehandel. KFI samarbejder tæt med købmænd, kæder og ejendomsudviklere om nye lokationer.

I 2025 investerede KFI 114 mio. kr. i ejendomsporteføljen. Heraf 57 mio. kr. i nyanskaffelse og 57 mio. kr. i nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksejendomme.

Nye ejendomme til porteføljen

Nyanskaffelserne bestod af henholdsvis den 3.000 m² store ejendom på Torvegade 6 A i Faxe og den 2.800 m² store ejendom på Blåvandsvej 26 A i Blåvand, der begge huser selvstændige MENY-købmænd samt den 700 m² store ejendom på Vejby Strandvej 7 i Vejby og ejendommen på Smedestræde 9 i Rørvig, der begge huser selvstændige SPAR-købmænd.

Ejendommen beliggende i Rørvig undergår et udviklingsprojekt, der skal resultere i en 1.100 m² stor købmandsejendom, der bliver harmonisk integreret i bymiljøet, og som vil afspejle områdets karakter.



Ejendomme: Geografisk spredning efter værdi

KFI ejer og administrerer 159* ejendomme med 407.776 m² udlejningsareal og ca. 1.100 lejemål.

I størstedelen af ejendommene er der et lejemål med en dagligvareforretning, og KFI er i alt udlejer til ca. 140 dagligvarebutikker, heraf 96 til selvstændige købmænd.

KFI er den største uafhængige udlejer til dansk dagligvarehandel.

*140 egne ejendomme og 19 fremlejemål.

De fire ejendomsopkøb passede godt ind i KFI's strategi om at investere i og sikre beliggenheder i ejendomme med selvstændige købmænd. En tilgang, der forventes at fortsætte i 2026, ved at KFI anskaffer yderligere nye ejendomme, der matcher vores opkøbsstrategi.

Udvikling, udvidelser og modernisering af butiksljemål

KFI har haft et aktivt år, når det kommer til investeringer i form af nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksljemål. I 2025 afsluttede vi en række af disse projekter, hvoraf kan nævnes ombygning og udvidelse af Rugårdsvej 211 i Odense, der huser en MENY-butik, ombygning af Jyllandsgade 13 i Ringsted, der huser en REMA 1000-butik og udvidelse og ombygning af Nørre Allé 133 i Kalundborg, der huser en MENY-butik.

KFI ejer ejendomme med væsentligt uudnyttet værdipotential. KFI fortsætter derfor også i 2026 med at arbejde aktivt med udvikling af disse ejendomme.

I 2026 fortsættes således strategien med investeringer i den eksisterende portefølje med fokus på bæredygtighed samt nybyggeri og udvikling af ejendomsprojekter.

AFGANG I 2025

Afgangen fra ejendomsporteføljen bestod i 2025 alene af et grundstykke og en ejerlejlighed (delsalg). Dette svarer til en samlet afgang i bogført værdi på 0,5 mio. kr., der med tillæg af en i året efterfølgende regulering af tidligere salg resulterede i et regnskabsmæssigt tab på 1,5 mio. kr.

Ved udgangen af 2025 var seks ejendomme kategoriseret som afviklingsejendomme. Den bogførte værdi af disse udgør ca. 46 mio. kr., svarende til under 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 et udfordret detailmarked. Eksklusive udviklingsejendomme udgjorde tomgangen ultimo 2025 ca. 11.500 m² (14.600). Det svarer til en tomgangsprocent opgjort efter lejepotentiale på 4,9% (4,3) og efter areal på ca. 3% (4). Ejendomsporteføljen er på i alt 407.776 m² (401.015).

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 ejen-



Medarbejdere i den nye Løvbjerg i Sct. Mathias Centeret.

domme 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.

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 kautioner for driftskreditter samt leverandørgarantier for købmænd.

RESULTATER AF FINANSIERINGSAKTIVITETER

I regnskabsåret 2025 udviste forretningsområdet en omsætning på 85 mio. kr. (82) svarende til 15% af den samlede omsætning. 31 købmænd blev i 2025 nye kunder hos KFI, der samtidig ydede 38 nye finansieringer af købmænd til brug for større eller mindre moderniseringer af butikker.

Stigningen i forretningsområdet kunne henføres til stigningen i antallet af nye kunder indenfor såvel leasing som udlån. Indtægter fra leasing steg til 76 mio. kr. (74). Leasingaktiviternes bogførte værdi udviste ved udgangen af 2025 157 mio. kr. (148).

Udlån til købmænd udgjorde efter tab og hensættelser en samlet regnskabsmæssig værdi på 181 mio. kr. (154), og kautioner udgjorde 113 mio. kr.

FINANSIERINGSAKTIVITETER

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 kautioner.

(104). Indtægterne fra kautioner og udlånsvirksomhed steg i 2025 til 10 mio. kr. (8).

Vi forventer, at finansieringsaktiviteterne i 2026 vil stige i forhold til 2025.

KUNDEFOKUS

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



Købmand og medarbejdere i MENY Domus Vista. Butikken udvidede i 2025 sin frugt- og grøntafdeling.

CASE

KFI investerer i selvstændige købmandsbutikker som aldrig før

KFI er med i stort set alle moderniseringer af selvstændige købmandsbutikker over hele landet. I 2025 investerede KFI et betydeligt millionbeløb i moderniseringerne for at sikre, at butikkerne fortsat kan være attraktive og konkurrencedygtige.

I løbet af 2025 har KFI gennemført eller deltaget i 38 moderniseringer af selvstændige købmandsbutikker. I MENY-kæden blev 17 butikker moderniseret, i SPAR-kæden ligeledes 17 butikker og i Min Købmand 4 butikker.

Moderniseringerne dækker alt fra energirenoveringer og facadeløft til opdatering af butiksindretning og digitale løsninger.

Moderniseringerne er spredt ud over hele landet og omfatter både små landsbybutikker og større lokale supermarkeder som MENY Græsted, der i november 2025 afsluttede en større ombygning.



Ny frugt og grønt afdeling i MENY Græsted.

↑ MENY GRÆSTED BLEV FORVANDLET FRA GULV TIL LOFT

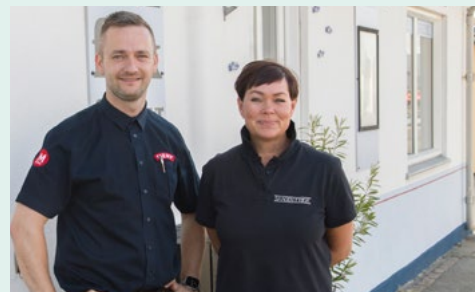
I november slog MENY Græsted dørene op til en butik, der siden sommeren var igennem en kæmpe forvandling - nyt gulv, nye lofter, LED-belysning, ny grøntafdeling og nye kasser. Og som prikken over i'et fik butikken også et helt nyt CO₂-baseret køleanlæg, der både er grønnere og billigere i drift.

” Tusind tak til KFI, som har gjort det muligt både med økonomi, planlægning og udførelse.

Christian Larsen, MENY Græsted



Flemming Larsen fra MENY Vorupør.



Thomas Hjørnet fra MENY og Pernille Nielsen fra Skagen Frisk.

↑ MENY SKAGEN FIK NY FISKEAFDELING

I december flyttede den lokale fiskehandler Skagen Frisk ind i den lokale MENY-butik. Efter mange år måtte Skagen Frisk lukke sin egen butik, men heldigvis kunne både teamet, kvaliteten og salget fortsætte i en ny, moderne fiskeafdeling i MENY Skagen. Dermed fik butikken samlet frisk fisk og takeaway under samme tag som slagter, bager og delikatesser.

” Uden KFI's hjælp havde det ikke været muligt at få Skagen Frisk ind i butikken.

Thomas Hjørnet, MENY Skagen

← STOR MODERNISERING OG GRØN INVESTERING I MENY VORUPØR

I MENY Vorupør blev butikken udvidet og et nyt lager opført. Det gav plads til flere kvalitetsvarer, og den lokale slagter blev en integreret del af butikken. Der blev samtidig investeret i grønne løsninger som energibesparende anlæg, solceller og varmegenvinding, med støtte og rådgivning fra KFI's energiteam.

” Siden moderniseringen har vi oplevet en vækst på omkring 10%, og både kunder og medarbejdere giver os stor ros.

Flemming Larsen, MENY Vorupør

Henrik Clausen fra SPAR Hornslyd.



↑ BLOD PÅ TANDEN TIL AT FÅ MODERNISERET SPAR HORNSLYD

I den lokale SPAR i Hornslyd fik butikken en opgradering, da mejerifdelingen blev udvidet og delikatessen moderniseret. Både indgangspartiet og grøntafdelingen står over for en opgradering i 2026.

” KFI's støtte giver blod på tanden til at tage skridtet og få moderniseret og optimeret butikken.

Henrik Clausen, SPAR Hornslyd

Investering - værdipapirer

KFI's portefølje af værdipapirer var i 2025 udlagt til investering hos tre eksterne forvaltere. De tre mandater er globale, balancerede og rummer både aktier og obligationer.

KFI investerer i likvide og børsnoterede papirer med en høj spredning. Vægtningen mellem aktier og obligationer er fleksibel indenfor en given, aftalt ramme. Forvalterne kan således, i en vis udstrækning, tilpasse risikoen efter markederne. De forvaltede depoter kan belånes. Det giver KFI mulighed for at skaffe lavtforrentet likviditet, som kan anvendes, for eksempel ved køb af ejendomme.

Ved årets udgang havde KFI værdipapirer til en bogført værdi på 475 mio. kr. (463). Stigningen skyldtes årets afkast på 18 mio. kr. Aktier udgjorde 33% (36) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 67% (64). 42% af porteføljen var nomineret i DKK, 33% i EUR, 17% i USD og 8% i øvrige valuta.

Fordeling på aktivklasser

- 155 mio. kr. aktier
- 322 mio. kr. obligationer

AFKAST I 2025

Året udviklede sig gunstigt og blev et forholdsvis godt år for vores investeringer i værdipapirer på niveau med forventningerne ved årets start.

2025 blev et år præget af store markedsbevægelser, men også af bemærkelsesværdig økonomisk robusthed. Den amerikanske økonomi overgik forventningerne, og selskabernes indtjening udviklede sig solidt, selvom politiske udmeldinger – herunder Trumps toldtiltag – skabte perioder med øget volatilitet.

For KFI betød det et nettoafkast, inklusive urealiserede kursreguleringer på 18 mio. kr. (38) svarende til et afkast på 3,6% (9,8).

Markederne går ind i 2026 med et solidt fundament, men også med høje værdiansættelser, der kan skabe udsving. De store investeringsbanker forventer positive – men mere moderate afkast, understøttet af indtjeningsvækst og potentielt lavere renter. Den geopolitiske uro forventes dog at medføre en del volatilitet og udsving over året.

INVESTERINGSSTRATEGI

KFI's investeringer tjener flere formål. Afkastet sikrer finansiel 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 tre 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 finansiel 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), Pisiffik A/S og K/S Danske Immobilen, 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 blandt andet bag kæderne MENY, SPAR, Min Købmand og Let-Køb. Butikkerne bliver serviceret af Dagrofas salgs- og logistikforretning, og Dagrofa-koncernen driver derudover også Dagrofa Foodservice, der blandt andet leverer til hoteller, restauranter, cafeer og kantiner. Det sker desuden gennem Aarstiderne, der er specialister inden for økologi og høj kvalitet, samt via specialistselskaber som Grambo-gård, HKI Ost og Grøn Fokus.

2025 var første år med strategien "Gro'27 - vækst på vores måde". Strategien er den mest offensive i Dagrofas historie, og det er et ønske i strategiperioden at investere 1,3 mia. kr. i vækst indenfor alle forretningsområder. Det vil sige flere butikker og flere kunder i detail. Samtidig er der investeret i flere kunder i Dagrofa Foodservice og Dagrofa Logistik, hvor særligt eksporten

er et vækstområde ved siden af at levere til flere købmænd i Danmark.

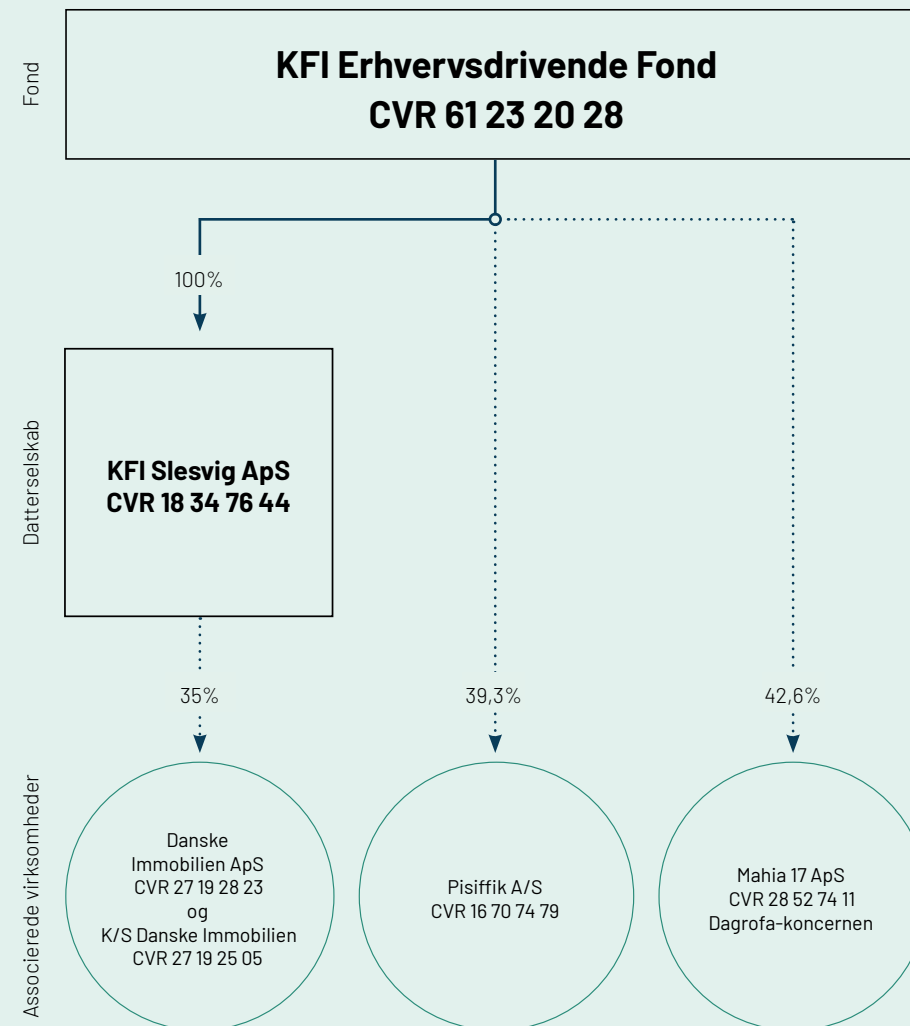
Dagrofa sigter mod et resultat og en omsætning i 2026 på niveau med 2025. 2026 ser ud til at blive endnu et år med ualmindelig hård konkurrence og stort fokus på pris og begrænset markedsvækst.

Uro og utryghed ser fortsat ud til at medføre usikkerhed blandt forbrugerne. Dagrofa har dog bygget et godt fundament, og intensiverer arbejdet for et offensivt og innovativt Dagrofa med fortsat vækst i alle forretningsområder.

Både Dagrofa Foodservice og Dagrofa Logistik har hentet nye kunder i 2025, og det er også ambitionen i 2026. Butiksvækst vil være et stort fokusområde. Dagrofa mener fortsat, at der er byer i Danmark, hvor der er plads til MENY, SPAR eller Min Købmand. Det er også fortsat ambitionen at virksomheden åbner butikker i landdistrikterne og ad den vej løfter dets samfundsansvar – som det også er tilfældet med reduceret madspild og intelligent transport.

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

Koncernoversigt



det fortsat vanskeligt at vurdere udviklingen for fødevarerbranchen.

Den kontinuerlige vækst, som prægede forrige strategiperiode, fortsatte gennem 2025.

Målet for regnskabsåret 2025 var et sigte mod et resultat og omsætning på niveau med 2024.

Årets resultat er 221 mio. kr. lavere end 2024, hvilket kan henføres til, at der i 2024 er en betydelig positiv regulering af udskudt skat. Driftsresultatet udviste således 528 mio. kr., hvilket er en forbedring på knapt 7% i forhold til 2024, ligesom koncernens omsætning udviste 20,9 mia. kr. (19,8) og dermed resulterede i en stigning på 5,4% svarende til 1.070 mio. kr. i forhold til 2024.

Resultatet for 2025 er på niveau med det forventede for året og lever op til ledelsens ambitioner om vækst.

Noget af omsætningsvæksten skyldes, at Aarstiderne er med i regnskabsåret 2025, men også fremgang i de øvrige områder trækker op. Særligt Dagrofa Foodservice er lykkedes med at hente nye kunder såvel i den udkørende forretning som i Cash & Carry-butikkerne.

Fremgangen skal ses i lyset af, at 2025 var et år med svag markedsvækst. Selvom danskerne

har store opsparinger er forbrugertilliden lav, og forbrugerne er påpasselige med, hvor meget de lægger i indkøbskurven. Særligt råvarepriserne var svingende i 2025. Trods et fald i fødevarerpriserne i sidste del af 2025, er mange priser fortsat højere end for blot få år siden. Ydermere har inflationen været med til at sende lønningerne i vejret, og det øger omkostningerne for såvel producenter som for fødevarerbranchens aktører.

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.

Aarstiderne blev rullet ud i Dagrofa i 2025, og særligt til MENY, hvor det er med til at skabe en dagsorden, som også handler om kvalitet, innovation og økologi. Aarstiderne har i sig selv omsætningsvækst i et svært marked for måltidskasser med nye stærke konkurrenter.

Dagrofa Logistik har i 2025 øget sin omsætning og blandt andet hentet nye eksportaftaler, ligesom Dagrofa Foodservice igen leverede et flot årsresultat.



Medarbejder i SPAR Vindinge. SPAR er en del af Dagrofa-koncernen.

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 2025 for 1.585 mio. kr. (1.456) indenfor selskabets syv koncepter, der dækker food, nonfood og engros.

Resultatet for 2025 udviste 35 mio. kr. (19) og var på niveau med forventningen ved årets start.

I regnskabsåret korrigerede selskabet for en fejl vedrørende tidligere år. KF's andel af denne fejl udgør -2 mio. kr. Som følge af fejlsens beløbsmæssige indvirkning på regnskabet blev denne alene korrigeret via resultatopgørelsen i 2025.

Med forventning om moderat vækst i den grønlandske økonomi i 2026, 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 den nye Atlantflughavn i Nuuk samt krydstogtbranchens fortsatte adgang til anløb i Grønland.

På den baggrund forventes der et resultat i 2026 på samme niveau som 2025.

K/S DANSKE IMMOBILIEN

K/S Danske Immobilien ejer og udlejer 3.424 lejligheder i Nordtyskland og leverede igen et positivt bidrag til KF's resultat. Resultatet på 43 mio. kr. (85) var som forventet, dog lavere end i 2024 som følge af lavere dagsværdiregulering af selskabets ejendomme og stigende renteudgifter, som følge af optagelse af realkreditlån. Udlejningsprocenten var 97% (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 igen i 2025 kunne konstatere en stigende nettoleje. I 2025 steg omsætningen med 2,3%.

Resultatet var positivt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme. I 2025 resulterede den stigende nettoleje i en værdiregulering på 5 mio. kr. (37). Selskabets afkastkrav til de enkelte ejendomme ligger ligesom sidste år mellem 4,15%-4,90%. Resultatet eksklusive dagsværdireguleringer af investeringsejendommene udviste 38 mio. kr. (48).

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 2025 en positiv dagsværdi på 21 mio. kr. (17). Årets regulering på 4 mio. kr. blev indregnet direkte på selskabets egenkapital.

Selskabet foretog i 2025 udlodninger for 371 mio. kr. mod 82 mio. kr. i 2024. Udlodningerne er sket som konsekvens af øget optagelse af realkreditlån.

Selskabets ledelse arbejder aktivt med en struktureret optimering af selskabets portefølje. Som led heri er igangsat en salgsproces for bolig-ejendomme i Heide-området (20 ejendomme, 517 enheder). Den samlede ejendomsværdi er i henhold til ekstern valuarvurdering opgjort til ca. 48,6 mio. EUR. Selskabet har modtaget konkrete bud og forhandlinger pågår.

I 2026 forventes der et resultat på samme niveau som 2025 såvel før som efter dagsværdiregulering af ejendommene, hvilket påvirkes afhængigt af udfaldet af salgsprocessen af ejendommene i Heide-området.

Risikostyring

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. Væsentlige risici rapporteres og drøftes løbende med bestyrelsen.

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 købmændsbutikker.

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 aktivitetstyper, 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, leasing- eller 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, leasing- og låntagere samt 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, Danske Bank og Goldman Sachs. 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 leasingkontrakternes reguleringsbestemmelser.

VALUTARISIKO

KFI ejer i mindre omfang værdipapirer, nomineret i udenlandsk valuta, primært EUR og USD, og kan dermed blive udsat for risiko som følge af udsving i valutakurserne, der dog delvist afdækkes i de enkelte mandater. 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 sikker-

hedsforanstaltninger i henhold til anerkendte modeller og sikkerhedskontroller.

OMDØMMERISIKO

Det er afgørende for KFI at opretholde et godt omdømme såvel internt som eksternt. Internt består indsatsen i udøvelsen af en velbeskrevet governancemodel, der sikrer, at vi kontinuerligt følger op på, at vi følger en ansvarlig og velbeskrevet forretningsførelse, herunder medarbejderpolitik. Eksternt følges op på Komitéen for god Fondsledelsens anbefalinger for god fondsledning, 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

I 2025 kunne KFI fejre, at fonden i 70 år har været til for de selvstændige købmænd i Danmark. Samtidig var året kendetegnet ved tiltrædelsen af et nyt medlem i bestyrelsen.



Som erhvervsdrivende fond er Erhvervsministeriet KFI's øverste myndighed. Erhvervsstyrelsen fører tilsyn med de erhvervsdrivende fonde og godkender i den forbindelse eventuelle vedtægtsændringer.

På årsmødet i maj 2025 udpegede fondens bestyrelse et nyt og femte bestyrelsesmedlem, og bestyrelsen blev udvidet med forhenværende folketingspolitiker og minister, Lene Espersen.

De tre organisationer, DI Fødevarer, Mærkevareleverandørerne (MLDK) og De Samvirkende Købmænd (DSK), udpeger 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.

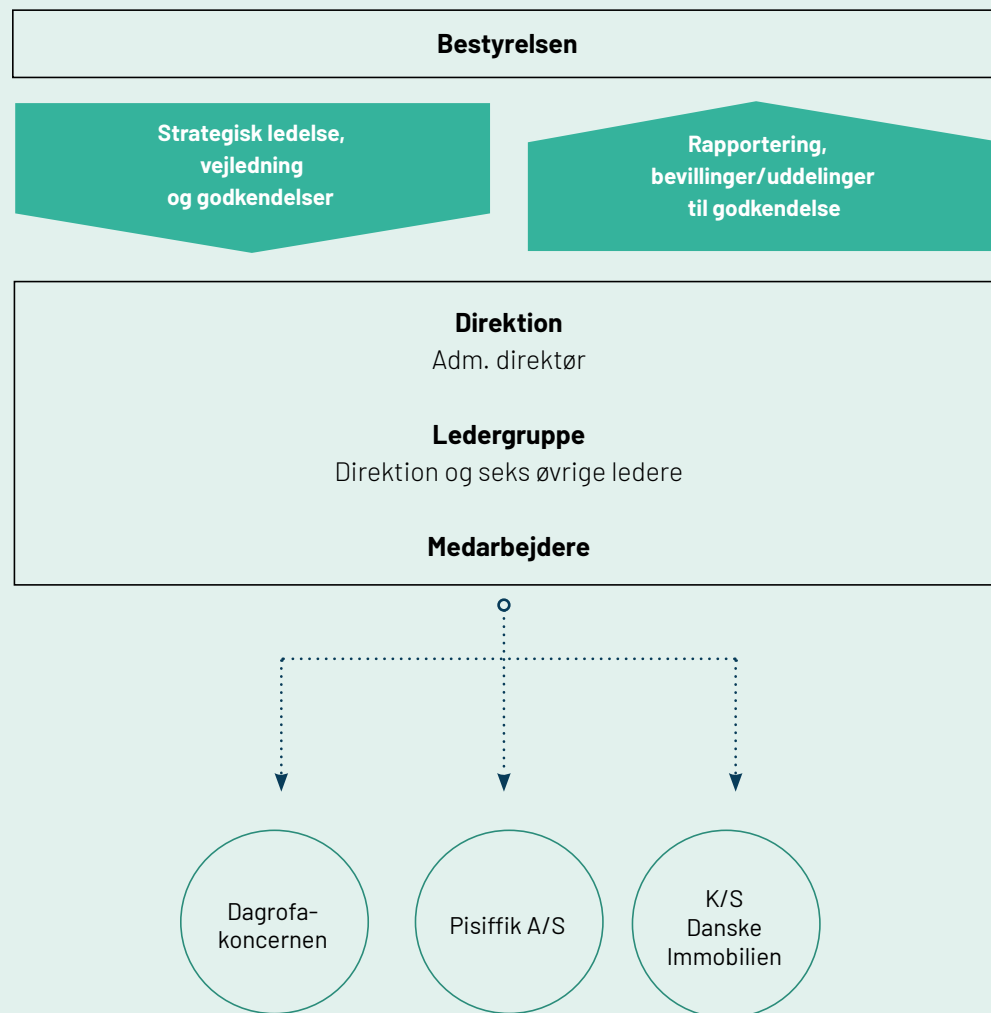
Tilsynsorgan

Stiftende organisationer

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

Erhvervsstyrelsen

Organisationsdiagram



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 blandt andet sikrer behandling af resultatudvikling i forhold til budget, ejendomsportefølje, ejendomsudviklingsprojekter, 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 2025 afholdt bestyrelsen seks bestyrelsesmøder. Her behandlede bestyrelsen centrale emner i årets løb.

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.



KFI's bestyrelse: (fra venstre) John Wagner, Michael Christiansen, Lene Espersen, Bo Rygaard og Jesper Møller

LEDELSE AF ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Bestyrelsen har etableret en komité for ejerforhold og Pisiffik, 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 menige medlemmer af bestyrelsen modtog i 2025 et årligt honorar på 385.000 kr. Formanden modtog 1.160.000 kr. og næstformanden 795.000 kr. Det samlede honorar til bestyrelsen udgjorde i 2025 2.968.833 kr.

Tillidshverv

Bestyrelse



BESTYRELSESFORMAND
BO RYGAARD

Fødselsår: 1965

Køn: Mand

Tiltrådt: 2014

Længde for valgperiode: 4 år

Årstal for genudpegning: 2026

Anses for uafhængig: Nej

Udpeget af: Mærkevareleverandørerne (MLDK)

Uddannelse:

Cand. Merc. fra Copenhagen Business School (CBS)

Ledelseshverv:

Bestyrelsesformand i Komitéen for god fondsledelse

Bestyrelsesformand i GladTeknik A/S

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 Dreyers Fond

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 fire øvrige bestyrelsesmedlemmer

Uddannelse:

HD fra Copenhagen Business School (CBS)

Ledelseshverv:

Direktør i CIM Invest 2 ApS

Direktør i CIM Invest Family 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 blandt andet beskæftiget sig indgående med placering, køb, drift og finansiering af detailhandelsbutikker, samt onlinesalg og digitalisering af interne processer.



MENIGT BESTYRELSESMEDLEM
JESPER EIGEN MØLLER

Fødselsår: 1956

Køn: Mand

Tiltrådt: 2017

Længde for valgperiode: 4 år

Årstal for genudpegning: 2029

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: 2027

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 Madkulturen

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 erhvervspolitiske område og generalsekretær for Det konservative Folkeparti, politisk redaktør på Jyllands-Posten, Weekendavisen, Børsens Nyhedsmagasin og Berlingske samt medlem af DR's bestyrelse.



MENIGT BESTYRELSESMEDELM
LENE FELTMANN ESPERSEN

Fødselsår: 1965

Køn: Kvinde

Tiltrådt: 2025

Længde for valgperiode: 4 år

Årstal for genudpegning: 2029

Anses for uafhængig: Ja

Udpeget af: De fire øvrige bestyrelsesmedlemmer

Uddannelse:

Cand.oecon. fra Aarhus Universitet

Ledelseshverv :

Bestyrelsesformand i Green Hub Denmark

Forperson Koordinatoringsudvalget for bæredygtigt byggeri

Næstformand i Krista og Viggo Petersens Fond

Bestyrelsesmedlem i JBH Entrepriase A/S

Bestyrelsesmedlem i JBH Gruppen A/S

Bestyrelsesmedlem i A/S Boligbeton

Bestyrelsesmedlem i FC København Kvindefodbold

Bestyrelsesmedlem i Comundo ApS

Bestyrelsesmedlem i DSB

Bestyrelsesmedlem i M. Goldschmidt Holding A/S

Bestyrelsesmedlem i M. Goldschmidt Ejendomme A/S

Bestyrelsesmedlem i KV Fonden

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring inden for bestyrelsesarbejde, fondsverdenen og ejendomsbranchen samt stærke kompetencer inden for bæredygtighed. Tidligere administrerende direktør for Danske Arkitektvirksomheder. Har endvidere varetaget flere ministerposter, herunder som økonomi- og erhvervsminister samt udenrigsminister. Tidligere medlem af Folketinget og formand for Det Konservative Folkeparti.

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 inden for 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 2025 havde KFI gennemsnitligt 42 fuldtidsansatte (2024: 42 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

Redegørelse for samfundsansvar

- Jf. årsregnskabslovens § 99a og § 99d.

I 2025 har KFI fortsat sit store fokus på samfundsansvar, hovedsageligt i ejendomsporteføljen og på uddelingsområdet.

KFI har etableret vildere natur på udearealet omkring fondens ejendom på Olof Palmes Allé i Aarhus.

KFI arbejder med samfundsansvar med henblik på at begrænse negative påvirkninger og understøtte positive bidrag fra fondens aktiviteter.

Fondens væsentligste samfundspåvirkning relaterer sig til ejendomsporteføljen samt til de uddelinger, der bevilliges. Inden for disse områder arbejdes der med klima og miljøforhold, sociale forhold, menneskerettigheder, antikorruption og medarbejderforhold.

FORRETNINGSMODEL

KFI's forretningsmodel er tilrettelagt med henblik på langsigtet og ansvarlig værdiskabelse og består af to dele.

I den ene del driver KFI en kommerciel virksomhed med ejendomsdrift, finansielle ydelser og investeringer. Her arbejder KFI målrettet på at reducere klimaaftrykket og fremme ansvarlig forretningsdrift.

I den anden del anvendes overskuddet fra den kommercielle drift til konsolidering og uddelinger, der understøtter den selvstændige købmands sektor. Her anvendes uddelinger bevist til at øge graden af bæredygtighed i den selvstændige købmands sektor.

Forretningsmodellen er nærmere beskrevet på side 9.

ORGANISERING, POLITIKKER OG RISICI

KFI's bestyrelse er den øverste ansvarlige myndighed for arbejdet med bæredygtighed og vedtager strategi og politikker for området. Desuden måler bestyrelsen udviklingen i indsats 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 efter behov.

Strategien for bæredygtighed og dens sammenhæng til forretningsstrategien og driften af KFI i øvrigt er nærmere beskrevet på side 10-12.

KFI har vedtaget politikker og retningslinjer, der dækker miljø- og klimaforhold, sociale forhold, menneskerettigheder, antikorruption, habilitet, leverandøransvar og dataetik. Politikkerne revideres mindst én gang årligt og implementeres i den daglige drift.

De væsentligste risici i relation til KFI's samfundsansvar knytter sig til klima og miljøpåvirkninger fra ejendomsdrift, bygge og anlægsaktiviteter, sociale forhold, overholdelse af grundlæggende menneskerettigheder i værdi-



MENY Græsted er en af de butikker, der har fået udskiftet køle- og frostanlæg med støtte fra KFI.

kæden, korrekt anvendelse af uddelingsmidler samt til IT og datasikkerhed.

Risiciene håndteres gennem løbende overvågning og interne kontroller, fastsatte krav til leverandører, forvaltere og samarbejdspartnere samt gennem systematisk opfølgning. Bestyrelsen har det overordnede ansvar for risikostyringen og følger udviklingen i de væsentligste risici som en forankret del af fondens styring.

UDELINGER TIL BÆREDYGTIGE TILTAG

Uddelingerne udgør KFI's væsentligste mulighed for positiv samfundspåvirkning, hvilket er en del af fondens uddelingsstrategi.

I 2025 foretog KFI 2.218 uddelinger for samlet 268 mio. kr., hvilket er det højeste niveau i fondens historie. 48% af uddelingerne understøttede bæredygtige tiltag inden for miljø, klima og sociale forhold, der samtidig styrker den selvstændige købmands position.

Væsentligste bæredygtige uddelinger i 2025 var:

- 32. mio. kr. til klima- og miljøindsatser, herunder til udskiftning af køle- og frostanlæg til mere energioptimerede anlæg og installation af solcelle- og varmegenvindingsanlæg
- 65 mio. kr. til uddannelse, rekruttering og trivsel, herunder tilskud til elevpræmier, efteruddannelse og en barselspulje
- 31 mio. kr. til lokalt engagement, herunder støtte til sponsorer, lokale aktiviteter og julehjælp

KFI arbejder systematisk med effektmåling af uddelingerne gennem modtagerevalueringer. Evalueringerne viser i 2025 høj tilfredshed blandt modtagerne og dokumenterer, at en stor del af initiativerne ikke var blevet realiseret uden KFI's støtte.

BÆREDYGTIG EJENDOMSDRIFT OG BYGGERI

Ejendomsporteføljen er KFI's væsentligste indtægtskilde og udgør samtidig fondens største klima- og miljømæssige påvirkning. KFI ejede og administrerede i 2025 i alt 159 ejendomme, heraf størstedelen med dagligvarebutikker som lejere, og arbejder målrettet på at reducere klimaaftrykket fra ejendomsdriften.

KFI har en ambition om at reducere CO₂e-udledningen fra ejendomsdriften med 25% pr. m² i 2030 sammenlignet med 2023 i tråd med Parisaftalens 1,5-graders mål. I 2025 udgjorde udledningen 26 kg CO₂e pr. m², svarende til et fald på 4% i forhold til baselineåret (2023).

Indsatserne omfatter blandt andet:

- Implementering af energiovervågning i realtid
- Investeringer i energirenovering, varmegenvinding og solceller
- Gradvis omlægning til mere bæredygtige energikilder
- Krav til bæredygtighed i byggeri

KFI arbejder desuden med biodiversitet i og omkring ejendommene og har i samarbejde med eksterne aktører konverteret udvalgte udearealer til mere vild og mangfoldig natur. I 2025 har KFI i alt 5 sådanne projekter og 1 projekt på

hovedkontoret. Sammen med Vild med Vilje er et pointsystem udviklet, hvor projekterne vurderes ud fra antallet af konkrete naturindsatser, de indeholder.

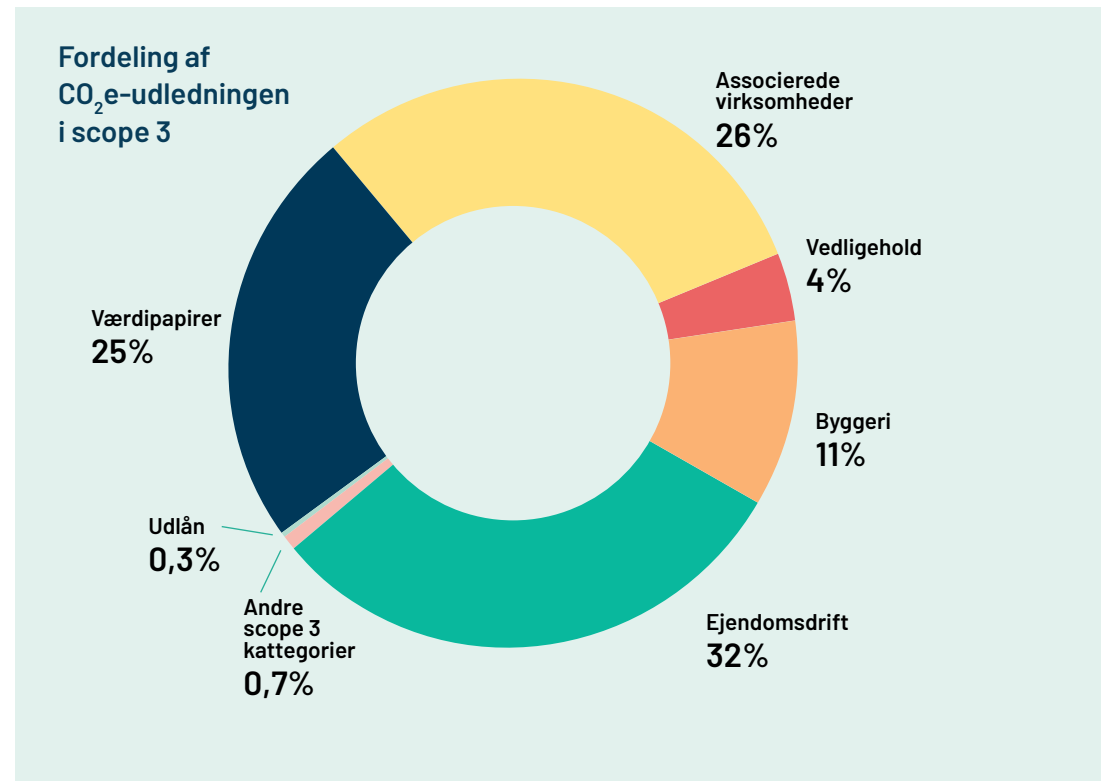
E: KLIMA- OG MILJØFORHOLD

KFI arbejder med klima og miljøforhold som en integreret del af fondens aktiviteter. Indsatsen retter sig primært mod ejendomsporteføljen og de tilhørende bygge og vedligeholdelsesaktiviteter, hvor der arbejdes målrettet med at reducere klima og miljøpåvirkninger gennem energi- forbedringer, styrket datagrundlag og løbende optimering. Derudover anvendes uddelinger som et centralt redskab til at understøtte mere klima og miljømæssigt ansvarlige løsninger hos de selvstændige købmænd.

KFI har siden 2021 offentliggjort data om fondens CO₂e-udledning.

Fondens samlede scope 3-udledning udgjorde i 2025 33.916 ton CO₂e, hvor hovedparten relaterer sig til ejendomsdrift, byggeri og vedligehold samt investeringer i associerede virksomheder og værdipapirer.

På denne baggrund har KFI et særligt fokus på at iværksætte tiltag, der kan bidrage til at reducere udledningen inden for disse kategorier.



Noter til figuren: Majoriteten af data stammer fra omkostninger forbundet med scope 3-kategorierne. Ydermere er der anvendt aktivitetsdata fra ejendomsporteføljen, hvor det er tilgængeligt. Emissionerne er beregnet efter GHG-protokollens metoder. 2025 regnskabet dækker 10 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.

Samtidig arbejdes der løbende med at forbedre datakvaliteten, og KFI forventer senest i 2027 at kunne etablere et retvisende scope 3-baseline og fastsætte et scope 3-reduktionsmål.

Under 1% af KFI's samlede CO₂e-udledning stammer fra egen drift (scope 1 og 2). Selvom omfanget er begrænset, arbejder KFI med en målsætning om at reducere disse udledninger med 42% i 2030 sammenlignet med 2022, i tråd

med Parisaftalens 1,5°C-målsætning. I 2025 udgjorde scope 1 og 2-udledningerne 22 ton CO₂e, og siden 2022 er udledningen reduceret med 17%, hvilket understøtter forventningen om at nå reduktionsmålet i 2030.

S: SOCIALE FORHOLD

Hvis nøglemedarbejdere forlader KFI, kan det medføre tab af afgørende viden og kompetencer,

hvilket udgør en finansiel risiko for KFI. KFI arbejder derfor med sociale forhold som en integreret del af fondens aktiviteter og har fokus på trivsel, sundhed, diversitet og kompetenceudvikling i egen organisation. I 2025 var medarbejdertilfredsheden høj (4,4 på en 5-skala), og sygefraværet lavt (2%), hvilket afspejler et vedvarende fokus på et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø. Indsatsen understøttes af faste processer og politikker, herunder arbejdsmiljøorganisation, årlige trivselsmålinger og medarbejderudviklingssamtaler. Målet for det kommende år er fortsat en score over 4 på medarbejdertilfredsheden.

Menneskerettigheder

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. I politik for menneskerettigheder beskrives retningslinjer og principper for, hvordan KFI arbejder for at sikre dette gennem hele værdikæden. Politikken er tilgængelig på KFI's hjemmeside.

For at sikre overholdelsen af arbejds- og menneskerettighederne for de mennesker, der er ansat i leverandørkæden, blev en ny og forbedret Supplier Code of Conduct (SCoC) indført i 2024. Her stilles krav til leverandører og deres underleve-

randører om arbejdsforhold, arbejdstid, retten til organisering samt forbud mod brug af børne- og tvangsarbejde. Ved indgåelse af aftale med KFI skal leverandører tiltræde SCoC.

Der blev i 2025 ikke konstateret brud på SCoC. I 2026 vil KFI fortsætte fokus på at sikre overholdelse af arbejds- og menneskerettighederne hos leverandører.

G: GOD VIRKSOMHEDS- OG FONDSADFÆRD

KFI arbejder i overensstemmelse med anbefalingerne for god fondsledelse og har vedtaget politikker for blandt andet antikorrupcion, habilitet og håndtering af interessekonflikter. Indsatsen understøttes af en ekstern whistleblowerordning, som giver medarbejdere og eksterne parter mulighed for fortroligt og anonymt at indberette mistanke om alvorlige forhold. Ordningen indgår som en del af fondens governance og risikostyring, og der blev i 2025 ikke rapporteret forhold af kritisk karakter.

Antikorrupcion

KFI har vedtaget en politik for antikorrupcion, og herunder er etableret en række procedurer. I politikken fastsættes retningslinjer, så ingen ansatte er i tvivl om, hvordan de skal agere i forhold til at forhindre korrupcion og bestikkelse. Politikken er tilgængelig på KFI's hjemmeside.

De aktiviteter, hvor der vurderes risiko for, at korrupcion og bestikkelse kan forekomme, er bevilling af uddelinger, bevilling af låne- og leasingfinansiering, udlejning af lejemål, køb fra leverandører omkring byggeri og renovering samt godkendelse af fakturaer.

Der er ikke i 2025 identificeret brud på KFI's antikorrupcionsprocedurer. I 2026 vil KFI fortsat styrke indsatsen for at sikre en høj grad af etik og ansvarlighed på tværs af værdikæden ved at opretholde og efterleve etablerede procedurer og retningslinjer. Forventningen er, at ingen overtrædelser vil finde sted.

Dataetik

KFI har vedtaget en politik for dataetik, som fastlægger rammerne for ansvarlig behandling af persondata, informationssikkerhed og anvendelse af digitale løsninger. Politikken er godkendt af bestyrelsen, forankret i ledelsen og evalueres som minimum én gang årligt. Politikken er tilgængelig via www.kfi.dk/politikker.

KFI anvender data med respekt for individets rettigheder, og data indsamles, behandles og opbevares i overensstemmelse med gældende lovgivning.

I 2025 blev der ikke konstateret brud på datasikkerheden. I 2026 vil datasikkerhed fortsat være et prioriteret fokusområde.

PERSPEKTIV

De seneste år har der været betydelige ændringer i rammerne for bæredygtighedsrapportering. I 2024 valgte KFI at samle årsrapporten og bæredygtighedsrapporten i én samlet rapport, idet fonden på daværende tidspunkt stod til at blive omfattet af CSRD. Med vedtagelsen af omnibusforslaget er KFI ikke længere omfattet af CSRD-kravene. I 2025 har fonden derfor valgt igen at adskille rapporterne. Det er således valgt i årsrapporten at rapportere om samfundsansvar på et mere overordnet niveau som opfylder årsregnskabslovens krav hertil og sideløbende udarbejde en selvstændig og mere detaljeret bæredygtighedsrapportering baseret på EU's frivillige VSME-standard, som er tilgængelig på fondens hjemmeside.

Selvom rammerne for rapporteringen har ændret sig, er KFI's ambitioner på bæredygtighedsområdet uændrede. Fonden arbejder fortsat struktureret og målrettet med bæredygtighed med fokus på transparens, datakvalitet og løbende udvikling af indsatserne inden for de områder, hvor KFI har størst påvirkning.

Denne frivillige bæredygtighedsrapport forventes således yderligere udbygget over de kommende år.

Årsregnskab



Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2025	2024	2025	2024
Nettoomsætning	2	560.145	539.852	560.145	539.852
Andre driftsindtægter og -omkostninger		-651	-598	-651	-598
Andre eksterne omkostninger	3	-148.545	-157.710	-148.475	-157.542
Bruttoresultat		410.949	381.544	411.019	381.712
Personaleomkostninger	4	-50.487	-48.468	-50.487	-48.468
Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	5	-56.163	-56.153	-56.163	-56.153
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	82.733	58.494	82.733	58.494
Resultat af primær drift		387.032	335.417	387.102	335.585
Resultat af tilknyttede virksomheder	7	0	0	17.148	25.913
Resultat af associerede virksomheder	8	86.589	189.611	71.487	159.742
Finansielle indtægter	9	26.751	47.953	26.751	47.953
Finansielle omkostninger	10	-93.950	-127.321	-98.872	-127.804
Resultat før skat		406.422	445.660	403.616	441.389
Skat af årets resultat	11	-27.130	-27.848	-24.324	-23.577
Årets resultat	23	379.292	417.812	379.292	417.812

Balance

Pr. 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2025	2024	2025	2024
AKTIVER					
Goodwill		28.157	22.228	28.157	22.228
Immaterielle aktiver	12	28.157	22.228	28.157	22.228
Investeringsejendomme		6.822.772	6.624.476	6.822.772	6.624.476
Indretning af lejede lokaler		11.578	10.636	11.578	10.636
Driftsmidler og inventar		156.738	148.355	156.738	148.355
Materielle aktiver	13, 17	6.991.088	6.783.467	6.991.088	6.783.467
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	0	0	475.243	456.662
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	1.025.072	1.067.813	663.945	593.517
Deposita	16	13.651	13.499	13.651	13.499
Tilgodehavender associerede virksomheder	16	105.984	0	105.984	0
Udlån og andre tilgodehavender	16	180.619	154.307	180.619	154.307
Finansielle aktiver		1.325.326	1.235.619	1.439.442	1.217.985
Langfristede aktiver i alt		8.344.571	8.041.314	8.458.687	8.023.680

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2025	2024	2025	2024
Tilgodehavende, associerede virksomheder	16	0	151.707	0	151.707
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.313	3.128	5.313	3.128
Tilgodehavende selskabsskat		2.839	5.985	3.408	6.054
Andre tilgodehavender		5.094	4.961	5.094	4.961
Periodeafgrænsningsposter		1.281	892	1.281	892
Tilgodehavender		14.527	166.673	15.096	166.742
Værdipapirer og andre kapitalandele	16, 17	475.486	463.003	475.486	463.003
Likvide beholdninger		3.913	1.945	3.912	1.945
Kortfristede aktiver i alt		493.926	631.621	494.494	631.690
AKTIVER I ALT		8.838.497	8.672.935	8.953.181	8.655.370

Balance - fortsat

Pr. 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2025	2024	2025	2024
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	461.043	442.463
Overført resultat		2.730.419	2.574.007	2.269.376	2.131.542
Egenkapital		4.580.419	4.424.007	4.580.419	4.424.007
Udskudt skat	18	624.846	602.744	578.663	557.135
Gæld til realkreditinstitutter	19	2.771.483	2.702.123	2.771.483	2.702.123
Skyldige uddelinger		157.451	137.180	157.451	137.180
Deposita		153.589	149.450	153.589	149.450
Langfristede forpligtelser		3.707.369	3.591.497	3.661.186	3.545.888

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2025	2024	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter	19	8.031	6.639	8.031	6.639
Andre hensatte forpligtelser	20	611	7.429	611	7.429
Kreditinstitutter		335.615	426.053	335.615	426.053
Skyldige uddelinger		165.298	180.428	165.298	180.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.983	16.435	19.983	16.407
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	160.898	28.103
Anden gæld		9.755	18.350	9.724	18.319
Periodeafgrænsningsposter		11.416	2.097	11.416	2.097
Kortfristede forpligtelser		550.709	657.431	711.576	685.475
Forpligtelser i alt		4.258.078	4.248.928	4.372.762	4.231.363
PASSIVER I ALT		8.838.497	8.672.935	8.953.181	8.655.370

Sikkerhedsstillelser	21
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22
Resultatdisponering	23
Nærtstående parter	24
Interesseforbundne virksomheder	25
Omtale af betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets udløb	26

Egenkapitalopgørelse

	Koncern			
	Grund-kapital	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
DKK '000				
Egenkapital pr. 1. januar 2025	1.500.000	350.000	2.574.007	4.424.007
Årets resultat	0	0	379.292	379.292
Årets uddelinger	0	-227.369	0	-227.369
Hensat til uddelingsramme	0	227.369	-227.369	0
Regulering af udskudt skat af sikringsinstrumenter	0	0	-234	-234
Egenkapitalreguleringer i associerede virksomheder	0	0	4.723	4.723
Egenkapital pr. 31. december 2025	1.500.000	350.000	2.730.419	4.580.419

	Fond				
	Grund-kapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
DKK '000					
Egenkapital pr. 1. januar 2025	1.500.000	442.465	350.000	2.131.542	4.424.007
Årets resultat	0	0	0	379.292	379.292
Årets uddeilinger	0	0	-227.369	0	-227.369
Hensat til uddelingsramme	0	0	227.369	-227.369	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	18.578	0	-18.578	0
Egenkapitalreguleringer i tilknyttede virksomheder	0	0	0	4.489	4.489
Egenkapital pr. 31. december 2025	1.500.000	461.043	350.000	2.269.376	4.580.419

Pengestrømsopgørelse

1. januar - 31. december

DKK '000	Koncern	
	2025	2024
Resultat af primær drift	387.032	335.417
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	56.163	56.153
Avance ved salg af anlægsaktiver	651	598
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-82.733	-58.494
Øvrige reguleringer	5	476
Ændring i driftskapital:		
• Tilgodehavender	-2.707	16.130
• Kortfristede gældsforpligtelser	4.272	-54.004
• Hensatte forpligtelser	-6.818	-2.427
Finansielle indbetalinger	31.359	24.689
Finansielle udbetalinger	-93.950	-121.714
Betalt selskabsskat	-2.116	-10.474
Pengestrøm fra driftsaktivitet	291.158	186.350

DKK '000	Koncern	
	2025	2024
Køb/salg af immaterielle aktiver, netto	-12.000	-3.931
Køb/salg af materielle aktiver, netto	-175.631	-342.373
Køb/salg af finansielle aktiver, netto	-17.091	-119.152
Ændring i udlånsaktivitet	19.411	-39.276
Modtaget udbytte/udlodninger	134.048	28.545
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-51.263	-476.187
Ændring i gæld hos realkreditinstitutter	70.752	289.450
Ændring i gæld hos kreditinstitutter	-90.438	147.691
Ændring i deposita	3.987	8.739
Udbetalte uddelinger	-222.228	-156.043
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-237.927	289.837
Årets pengestrøm	1.968	0
Likvider pr. 1. januar	1.945	1.945
Likvider pr. 31. december	3.913	1.945

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for 2025 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 den konsoliderede dattervirksomhed 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 finansiel post.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der 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 uddelinger, 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/beliggenheder 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 investeringsejendommene. De værdiændringer, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes eller forbedres, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der

foretages derfor ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

KAPITALANDELE I 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 forholdsmæssige 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 nominal 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 UDDELINGSRAMME

Uddelinger fragår egenkapitalen på forpligtelsestidspunktet, der er det tidspunkt, hvor fonden har

forpligtet sig overfor bevillingsmodtager. Fra det tidspunkt og indtil uddelingstidspunktet medregnes skyldige uddelinger som en forpligtelse.

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

SKAT OG UDSKUDT SKAT

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes

dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsrettiget 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.

2. Nettoomsætning

DKK '000	Koncern		Fond	
	2025	2024	2025	2024
Udlejning af ejendomme og lejemål	468.248	451.263	468.248	451.263
Udlejning af driftsmidler og inventar	75.647	74.000	75.647	74.000
Kautions- og udlånsvirksomhed	9.792	7.528	9.792	7.528
Andet	6.458	7.061	6.458	7.061
	560.145	539.852	560.145	539.852
Geografiske markeder:				
Danmark	560.145	539.852	560.145	539.852
	560.145	539.852	560.145	539.852
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Honorar, lovpligtig revision	752	703	722	674
Skattemæssig rådgivning	75	100	75	100
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	50	0	50
Andre ydelser	279	702	279	702
Samlet honorar til EY	1.106	1.555	1.076	1.526

4. Personaleomkostninger

DKK '000	Koncern		Fond	
	2025	2024	2025	2024
Løn og gager	46.499	44.618	46.499	44.618
Pensioner	2.851	2.709	2.851	2.709
Andre udgifter til social sikring	346	324	346	324
Andre personaleomkostninger	791	817	791	817
	50.487	48.468	50.487	48.468
Gennemsnitligt antal medarbejdere	42	42	42	42
Vederlag til bestyrelse				
- Formand	1.160	1.115	1.160	1.115
- Næstformand	795	755	795	755
- Menigt medlem tiltrædende i 2025	244	-	244	-
- Menigt medlem	385	365	385	365
- Menigt medlem	385	365	385	365
	2.969	2.600	2.969	2.600
Vederlag til direktion	5.976	5.582	5.976	5.582
Ledelsesvederlag i alt	8.945	8.182	8.945	8.182

5. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver

DKK '000	Koncern		Fond	
	2025	2024	2025	2024
Immaterielle anlægsaktiver	6.071	5.144	6.071	5.144
Materielle anlægsaktiver	50.092	51.009	50.092	51.009
	56.163	56.153	56.163	56.153

6. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regnskabsmæssig avance/tab fra salg af investeringsejendomme	-1.501	-3.479	-1.501	-3.479
Værdiregulering af investeringsejendomme	84.234	61.973	84.234	61.973
	82.733	58.494	82.733	58.494

7. Resultat af tilknyttede virksomheder

Andel overskud	0	0	17.148	25.913
	0	0	17.148	25.913

8. Resultat af associerede virksomheder

Andel af overskud	89.673	192.698	74.571	162.829
	89.673	192.698	74.571	162.829
Af- og nedskrivninger, goodwill	-3.084	-3.087	-3.084	-3.087
	86.589	189.611	71.487	159.742

9. Finansielle indtægter

DKK '000	Koncern		Fond	
	2025	2024	2025	2024
Værdipapirer	18.092	38.109	18.092	38.109
Renter lån associerede virksomheder	8.384	9.777	8.384	9.777
Øvrige finansielle indtægter	275	67	275	67
	26.751	47.953	26.751	47.953

10. Finansielle omkostninger

Realkreditinstitutter	87.346	116.207	87.346	116.207
Kreditinstitutter	6.535	11.089	6.523	11.089
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	4.928	483
Øvrige finansielle omkostninger	81	25	75	25
	93.962	127.321	98.872	127.804

11. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	5.261	6.349	2.796	4.163
Årets regulering af udskudt skat	21.869	21.499	21.528	19.414
	27.130	27.848	24.324	23.577

Specificeres således:

Skat af årets resultat inkl. uddelinger	27.130	27.848	24.324	23.577
	27.130	27.848	24.324	23.577

12. Immaterielle aktiver

	Koncern og Fond	
DKK '000	Goodwill	
Kostpris pr. 1. januar	200.117	
Årets tilgang	12.000	
Årets afgang	0	
Kostpris pr. 31. december	212.117	
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	177.889	
Årets afskrivninger	6.071	
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	183.960	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	28.157	
Afskrives over	10-20 år	

13. Materielle aktiver

	Koncern og Fond				
DKK '000	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt	
Kostpris pr. 1. januar	5.534.100	95.751	680.966	6.310.817	
Årets tilgang	114.524	4.203	56.106	174.833	
Årets afgang	-408	-42	-56.486	-56.936	
Kostpris pr. 31. december	5.648.216	99.912	680.586	6.428.714	
Værdiregulering pr. 1. januar	1.090.376	0	0	1.006.812	
Årets værdiregulering	84.234	0	0	84.234	
Værdireguleringer, årets afgang	-54	0	0	-54	
Værdiregulering pr. 31. december	1.174.556	0	0	1.174.556	
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	85.115	532.611	617.726	
Årets afskrivninger	0	3.219	46.873	50.092	
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	0	-55.636	-55.636	
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	0	88.334	523.848	612.182	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	6.822.772	11.578	156.738	6.991.088	
Afskrives over	-	3-10 år	3-10 år	-	

13. Materielle aktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af 342.989 m² erhvervslejemål, 18.789 m² boliglejemål og 7.881 m² øvrige lejemål. Godt halvdelen af ejendommene indeholder mindst ét lejemål til en selvstændig, dansk købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål. Alle ejendomme er beliggende i Danmark med følgende geografiske spredning:

Geografisk spredning af ejendomsværdi (procent)

	Koncern og Fond	
	2025	2024
København og omegn	62	62
Øvrige Sjælland	14	14
Fyn	6	6
Nordjylland	5	5
Vestjylland	2	1
Østjylland inkl. Århus	7	7
Sønderjylland	3	4
Bornholm	1	1
	100	100

Ejendommene værdiansættes årligt i henhold til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter inkl. tomgang og forventede driftsomkostninger.

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen ud fra markedsniveau. For 30% af antallet af ejendomme og 2.053.919 t.kr. af værdien (30%) er der i 2025 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 5,9% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 4,9% mod 4,3% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2024.

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Koncern og Fond	
	2025	2024
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	45.843	82.649
3,5% - 5,5%	3.060.032	3.089.655
5,6% - 6,9%	2.069.509	1.985.264
7,0% - 8,5%	1.453.895	1.262.712
8,6% - 15,0%	83.712	95.667
Ejendomme optaget til pris pr. m ² .	109.781	108.529
	6.822.772	6.624.476

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 562 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 643 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	442.462
Årets resultat	0	17.148
Egenkapitalreguleringer	0	1.433
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	0	461.043
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	475.243

DKK '000	Fond				
	Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital
KFI Slesvig ApS	Kgs. Lyngby	100%	1.200	475.243	17.148

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	-89.076	-511.282
Andel af årets resultat	89.673	74.571
Afskrivning goodwill	-3.084	-3084
Valutakursregulering	197	0
Regulering af sikringsinstrumenter	1.469	0
Egenkapitalreguleringer	3.052	3.052
Udlodninger/udbytte	-134.048	-4.111
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	-131.817	-440.854
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	1.025.072	663.945
Heraf udgør ikke-afskrevne forskelsbeløb (goodwill)	36.942	36.942

DKK '000	Koncern						
	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egen- kapital	Egenkapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,6%	123.689	995.866	423.989	148.786	63.334
K/S Danske Immobilien	Årshus C	35,0%	EUR 20.000	1.031.739	361.109	43.148	15.102
Danske Immobilien ApS	Aarhus C	35,0%	125	51	18	-3	0
Pisiffik A/S	Nuuk	39,3%	100.000	517.166	203.014	28.625	11.237
					988.130	220.556	89.673
DKK '000	Fond						
Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egen- kapital	Egenkapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,6%	123.689	995.866	423.989	148.786	63.334
Pisiffik A/S	Nuuk	39,3%	100.000	517.166	203.014	28.625	11.237
					627.003	177.411	74.571

16. Andre finansielle aktiver

DKK '000	Koncern og Fond			
	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
Kostpris pr. 1. januar	13.499	424.143	151.707	164.158
Årets tilgang	204	259.254	8.384	65.790
Årets afgang	-52	-259.757	-54.107	-38.761
Kostpris pr. 31. december	13.651	423.640	105.984	191.187
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	38.860	0	-9.851
Årets værdiregulering	0	-4.610	0	-717
Værdireguleringer årets afgang	0	17.596	0	0
Værdireguleringer pr. 31. december	0	51.846	0	-10.568
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	13.651	475.486	105.984	180.619

Tilgodehavender hos associerede virksomheder er ansvarligt lån og tilgodehavende garantiprovision. Ansvarlige lån træder tilbage overfor andre kreditorer. Det ansvarlige lån udgør 100 mio. kr. Renter akkumuleres løbende på det ansvarlige lån. Lånet skal tidligst tilbagebetales 30. april 2028 og er derfor kategoriseret som langfristet tilgodehavende pr. 31. december 2025.

17. Oplysninger om dagsværdi

DKK '000	Koncern og Fond			
	Investerings-ejendomme	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Øvrige værdipapirer
Koncernen har følgende aktiver der måles til dagsværdi:				
Dagsværdi pr. 31. december	6.822.772	154.580	319.932	974
Værdiregulering i resultatopgørelsen	84.234	-4.505	-201	95
Ændringer der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0	0	0	0
Dagsværdiniveau	3	1	1	2

Kategorisering af dagsværdier

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

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

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

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

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

18. Hensættelse til udskudt skat

DKK '000	Koncern		Fond	
	2025	2024	2025	2024
Udskudt skat pr. 1. januar	602.744	582.159	557.135	537.721
Årets regulering af udskudt skat på egenkapitalen	233	-914	0	0
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	21.869	21.499	21.528	19.414
Udskudt skat pr. 31. december	624.846	602.744	578.663	557.135
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	2.899	3.591	2.899	3.591
Materielle anlægsaktiver	626.758	605.884	581.734	561.201
Finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme	1.159	926	0	0
Gældsforpligtelser	-5.970	-7.657	-5.970	-7.657
	624.846	602.744	578.663	557.135

19. Gæld til realkreditinstitutter

Forfaldstidspunkterne for gæld til realkreditinstitutter er:				
Efter 5 år	2.622.480	2.580.178	2.622.480	2.580.178
Mellem 1 og 5 år	149.003	121.945	149.003	121.945
Langfristet del	2.771.483	2.702.123	2.771.483	2.702.123
Indenfor 1 år	8.031	6.639	8.031	6.639
	2.779.514	2.708.762	2.779.514	2.708.762

20. Andre hensatte forpligtelser

DKK '000	Koncern		Fond	
	2025	2024	2025	2024
Forpligtelserne omfatter hensættelse til imødegåelse af tab på stillede kautioner, varegarantier, retssager m.v.	611	7.429	611	7.429

21. Sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	6.337.988	6.408.266	6.337.988	6.408.266
Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	13.651	13.499	13.651	13.499
Ejerpantebreve stillet til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstitut	35.000	35.000	35.000	35.000
Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter pr. 31/12:	478.513	463.447	478.513	463.447

22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

DKK '000	Koncern		Fond	
	2025	2024	2025	2024
Eventualforpligtelser:				
Fonden har som lejer indgået huslejekontrakter med uopsigelsesperioder på op til 11 år. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31/12:	112.751	121.376	112.751	121.376
Lejemålene er fremlejet til købmænd m.fl., hvis uopsigelsesperiode i det væsentligste er identisk med hovedkontrakten.				
Kautionsforpligtelser vedrørende købmænd udgør:	105.053	96.962	105.053	96.962
Koncernen har forpligtet sig til yderligere investering i investeringsforening, hvor resthæftelsen på balancedagen andrager:	4.124	4.637	4.124	4.637
Garantier, associerede virksomheder:	100.000	125.000	100.000	125.000
Garantier, lejeforpligtelser og byggeprojekter:	14.541	15.329	14.541	15.329
Rejste krav mod koncernens selskaber skønnes at udgøre:	2.400	1.400	2.400	1.400
Andre forpligtelser:				
Koncernen har indgået aftale om følgende andre økonomiske forpligtelser, som eksisterer pr. balancedagen:				
Køb af materielle anlægsaktiver indenfor 1 år	102.579		102.579	
Køb af materielle anlægsaktiver mellem 1 og 5 år	1.575		1.575	
Andre forpligtelser i alt	104.154		104.154	

Koncernen har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i koncernens normale drift.

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	
	2025	2024	2025	2024
Årets resultat	379.292	417.812	379.292	417.812
Overført til uddelingsramme	227.369	221.755	227.369	221.755
Regulering nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	18.578	21.427
Egenkapitalreguleringer i associerede- og tilknyttede virksomheder	-4.489	2.989	-4.489	2.989
Overført resultat	156.412	193.068	137.834	171.641
	379.292	417.812	379.292	417.812
Uddelinger efter regnskabsårets udløb frem til datoen for årsregnskabs godkendelse	58.728	73.921	58.728	73.921

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	2025	2024
Husleje og leasing	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	121.886	121.715
Honorarer, projektledelse m.m.	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-212	-258
Adm.vederlag	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	24	223
Rente- og provisionsindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	8.384	9.777
Renteomkostninger	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	4.928	483
Udbytter/udlodninger	Associeret virksomhed	Pisiffik A/S og K/S Danske Immobilien	134.048	28.544
Mellemværende (31. december)	Grundlag	Nærtstående part		
Løbende mellemregning	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-160.898	-28.103
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-19	-42
Huslejedeposita	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-43.805	-44.299
Lån	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	105.984	151.707

25. Interesseforbundne virksomheder

Transaktioner med interesseforbundne virksomheder: Fonden har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med interesseforbundne virksomheder i henhold til anbefalingerne fra Komitéen for god Fondsledelse:

DKK '000

Indhold af transaktion	Grundlag	Interesseforbundne virksomhed	2025	2024
Uddeling	Medlem af fondens bestyrelse deltager i ledelsen af den interesseforbundne virksomhed	Madkulturen	360	

26. 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.

Ledespåtegning



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 12. maj 2026

Direktion

Terje Laurberg Lyngø List
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Rygaard
Formand

Michael August Bonde Christiansen
Næstformand

Jesper Eigen Møller

John Wagner

Lene Feltrmann Espersen

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, 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 12. maj 2026

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mona Blønd
Statsaut. revisor
mne11697

Simon Blendstrup
Statsaut. revisor
mne44060