2018
ÅRSRAPPORT

KFI

CVR: 61232028

ERHVERVSDRIVENDE FOND

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

KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND

KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI) arbejder for at styrke den frie købmands position. KFI stiller lejemål og finansielle ydelser til rådighed for frie købmænd for at sikre dem attraktive rammer og udøver en del af sin virksomhed gennem datterselskaber og associerede virksomheder, jf. koncernoversigten på side 30.

Formål

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

Mission

KFI's mission er at stille lokationer og finansielle ydelser til rådighed for den frie købmand.

Vision

KFI's vision er at styrke den frie købmands position.

Uddelinger

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

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

Købmand: En person, der handler med et bredt sortiment af dagligvarer, med en årlig omsætning over 15 mio. kr. (ekskl. moms).

Bestyrelse

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

Direktion

Adm. direktør/CEO Jesper Loiborg

Adresse

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

CVR: 61232028

INDHOLD

LEDELSESBERETNING

5 Tættere på købmændene

6 Koncernen: Hoved- og nøgletal

7 Året der gik

8 Strategi

10 Uddelinger

12 Forretningsområder

13 Ejendomme

20 Finansieringsaktiviteter

21 Investeringer

22 Associerede virksomheder

23 Risikostyring

24 Samfundsansvar (CSR)

26 Ledelse og organisation

30 Koncerndiagram

ÅRSREGNSKAB

32 Påtegninger

35 Resultatopgørelse

36 Balance

38 Egenkapitalopgørelse

39 Pengestrømsopgørelse

40 Noter

LEDELSES-BERETNING

TÆTTERE PÅ KØBMÆNDENE

KFI rykkede endnu tættere på købmændene i 2018. Tre regionale købmandsmøder havde 110 tilmeldte deltagere. Købmandspanelet var samlet. Kontakten til købmændene blev styrket, og antallet af kunder blandt købmændene steg. Det samme gjorde finansieringsaktiviteterne i forhold til nye projekter hos købmændene. I det kommende uddelingsår er der afsat en uddelingsramme på 150 mio. kr. til købmændene.

De tre regionale købmandsmøder i henholdsvis Aalborg, Middelfart og Roskilde havde 110 deltagere – 79 købmænd og 31 butikschefer/førstemænd. Af de 79 købmænd var 40 eksisterende kunder, mens 39 var potentielle kunder, der ønskede at høre mere om KFI og mulighederne for finansiering og uddelinger. Tilbagemeldingerne på møderne var meget positive.

Købmandspanelet, der fungerer som sparringspartner for KFI om nye tiltag i forhold til købmændene, var samlet og diskuterede blandt andet programmer for energioptimering og skadedyrsbekæmpelse samt ideer til et loyalitetsprogram, der skal gøre det endnu mere attraktivt for købmændene at være kunder hos KFI. Fonden forstærkede samtidig holdet af projektchefer, der rådgiver og sparrer med købmændene, når det gælder nye projekter. De besøgte købmænd over hele landet og er i det hele taget stadigt mere proaktive, når det gælder udvikling af projekter og etablering af nye kundeforhold.

Flere kunder og projekter

Den tættere kontakt til købmændene afspejlede sig i forretningsområdet finansiering, hvor aktiviteterne inden for lån, leasing og kautioner steg i 2018 i forhold til de foregående år. Gennem de seneste år har KFI fået 81 nye købmænd som kunder.

Det stigende antal kunder og projekter hos købmændene har øget behovet for koordinering og styring. For at komme endnu tættere på egne projekter oprettede KFI med udgangen af 2018 en afdeling, som skal stå for indretning af butikker hos de købmænd, der allerede er kunder i KFI, men også øvrige, frie købmænd, der ønsker vejledning om indretning.

Uddelinger

I uddelingsåret var der afsat en ramme på 150 mio. kr. til købmændene. Det største beløb, siden KFI i 2014 påbegyndte uddelinger. En stor del blev givet i forbindelse med modernisering, ombygning og udvidelse af butikker. Som noget nyt var der afsat et øremærket beløb til screening af udvalgte butikkers forbrug af energi med henblik på at nedsætte dette. Det gavner købmandens økonomi og er samtidig et element i CSR-politikken hos KFI, der ønsker at medvirke til at minimere klimaaftrykket. Et andet vigtigt fokusområde var uddannelse og videreuddannelse af købmænd i blandt andet Dagrofa- og REMA-regi.

Strategi

I 2018 var KFI igennem en tilbundsgående strategisk proces, med fokus på at øge den langsigtede indtjening og dermed uddelingsevnen, samt yderligere professionalisere arbejdet med uddelingerne til glæde for den frie købmand og sektoren som helhed. Strategien går frem mod 2021 og omfatter blandt andet realiseringen af en række ikke strategisk vigtige ejendomme, således at der kan fokuseres på optimering af porteføljen af de strategisk vigtige ejendomme. I tillæg hertil blev en ambitiøs uddelingsstrategi formuleret, da KFI som erhvervsdrivende fond hele tiden stræber efter at maksimere uddelingerne til den frie købmand og sektoren.

Forventninger til 2019

I 2019 forventes et resultat af den primære drift på niveau med 2018, afhængigt af tempoet for afviklingen af de ikke strategisk vigtige ejendomme samt arbejdet med udviklingen af potentialet i ejendomsporteføljen. Resultatet før skat forventes øget på grund af resultatudviklingen i Dagrofa koncernen, hvorfor vi også har en forventning om et fortsat højt uddelingsniveau.

Bo Rygaard	Jesper Loiborg
Bestyrelseformand	Adm. direktør/CEO

KONCERNEN: HOVED OG NØGLETAL

Mio. kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	447	426	392	377	335
Resultat af primær drift	246	238	205	148	97
Finansielle poster	-16	16	17	45	74
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	-64	-213	-269	-8	-120
Resultat før skat	165	41	-47	185	51
Årets resultat	118	-17	-91	126	16
Balance					
Balancesum	6.506	5.572	5.440	5.518	5.124
Egenkapital	3.186	3.116	3.211	3.403	3.335
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	414	176	156	191	233
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1.019	-444	-242	-414	-246
Heraf investering i materielle anlægsaktiver	-752	-209	-408	-381	-369
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	628	129	140	134	133
Årets pengestrøm/forskydning i likvider	23	-139	54	-90	120
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	54,9	55,8	52,3	39,3	29,0
Afkastningsgrad	3,8	4,3	3,8	2,7	1,9
Soliditetsgrad	49,0	55,9	59,0	61,7	65,1
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	40	41	38	38*	23

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

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.
De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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

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

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

ÅRET DER GIK

Omsætningen og den primære drift udvikler sig fortsat positivt. Men også i 2018 var det samlede resultat i KFI negativt påvirket af resultaterne i associeret virksomhed.

Den samlede omsætning fra leje, leasing, kaution og udlån udgjorde 447 mio. kr. (426 mio. kr.), hvilket må anses som tilfredsstillende. Antallet af ejendomme var nogenlunde stabilt. Alligevel steg indtægterne fra ejendommene fra 361 mio. kr. i 2017 til 373 mio. kr. i 2018 på baggrund af optimeringen af ejendomsporteføljen.

De eksterne omkostninger, som vedrører drift af ejendomme samt administrationsudgifter, var næsten uændrede i forhold til året før og udgjorde 160 mio. kr. (158 mio. kr.). Herefter udgjorde bruttoresultatet 286 mio. kr. (274 mio. kr.).

Personaleomkostningerne var ligeledes på niveau med 2017 og udgjorde 35 mio. kr., mens af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig til 58 mio. kr. (52 mio. kr.). Værdireguleringerne af investeringsejendomme var positive med 53 mio. kr. (51 mio. kr.)

Resultatet af den primære drift blev herefter et overskud på 246 mio. kr. (238 mio. kr.).

Koncernens selskab KFI Retail ApS blev i 2018 solvent likvideret, da det var uden aktivitet. Der henvises i øvrigt til koncerndiagrammet.

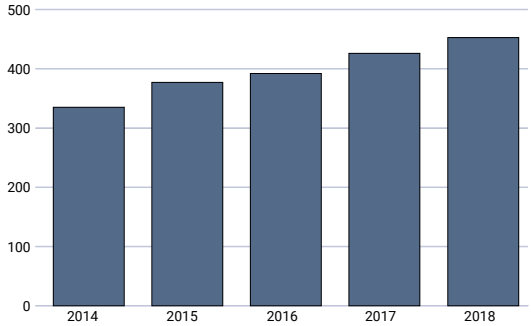
Associerede virksomheder

Resultatet af associerede virksomheder udgjorde et underskud på 64 mio. kr. (-213 mio. kr.), hvilket kan henføres til andel af underskud i Dagrofa-koncernen på -102 mio. kr. (-251 mio. kr.). Resultatet er ikke tilfredsstillende, men som forventet. For omtale af baggrunden se side 22.

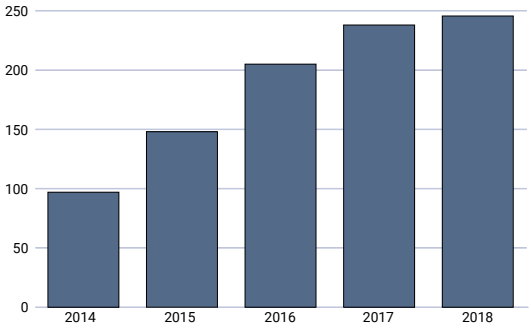
Som forventet klarede fondens to øvrige associerede virksomheder sig godt og indgår med en positiv resultatandel: Pisiffik A/S med 13 mio. kr (8 mio. kr.) og K/S Danske Immobilien med 27 mio. kr.(37 mio. kr).

Pr. 1. januar 2018 er kapitalandelene i den associerede virksomhed Mahia 17 ApS (Dagrofa-koncernen) indregnet til 126 mio. kr. mod 205 mio. kr. pr. 31. december 2017 (jf. årsrapporten for 2017). Primo 2018 er værdiansættelsen af disse kapitalandele således korrigeret med -79 mio. kr., som følge af korrektion til tidligere års resultat i Mahia 17 ApS på henholdsvis -30 mio. kr. i 2017 og -49 mio. kr. i 2016. Korrektionen til tidligere års resultater i Mahia 17 ApS skyldes korrektioner i

Nettoomsætning (mio. kr.)



Resultat af primær drift (mio. kr.)



Foodservice Danmark, som er fremkommet efter aflæggelsen af årsrapporterne for 2017 for Mahia 17 ApS og Dagrofa ApS. For en nærmere beskrivelse af den regnskabsmæssige behandling af korrektion til tidligere års resultater i Mahia 17 ApS henvises til årsrapportens note 1, anvendt regnskabspraksis.

Finansielle indtægter og udgifter

De finansielle indtægter faldt til 14 mio. kr. (23 mio. kr.), og afkastet på værdipapirer udgjorde -6 mio. kr. (21 mio. kr.), som inklusiv kursregulering svarer til et afkast på -1,9% (6,7%). Over tid er målet et afkast på mindst 6% over den risikofrie rente, som p.t. er tæt på 0. De finansielle omkostninger steg til 31 mio. kr. (7 mio. kr.). Heri indgår renteudgifter på 10 mio. kr i forbindelse to store ejendomskøb.

Resultat

Resultatet blev 165 mio. kr. (41 mio. kr.) før skat og 118 mio. kr. (-17 mio. kr.) efter skat. Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 32 mio. kr., som herefter udgør 180 mio. kr. Heraf er 30 mio. kr. reserveret til tidligere besluttede uddelingsprogrammer.

Kapitalberedskab

KFI er fortsat velkonsolideret med en egenkapital på 3.186 mio. kr. (3.116 mio. kr.), svarende til en soliditet på 49% (56%).

Det finansielle beredskab består af værdipapirer med en kursværdi på 308 mio. kr. (317 mio. kr.) og likvide beholdninger på 43 mio. kr. (20 mio. kr.). Der er et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 42% (36%) af de regnskabsmæssige værdier (markedsværdi). Herudover har KFI uudnyttede kreditfaciliteter. Kapitalberedskabet er dermed fortsat betryggende og tilstrækkeligt til at opfylde de langsigtede mål og planlagte aktiviteter.

STRATEGI

2018 afrundede en strategiperiode med fokus på at skabe transparens og indtjening i kerneforretningen. Ny uddelingsstrategi sidestilles med forretningsstrategien.

Professionalisering af fondens arbejde, herunder de interne processer og vækst i indtjening var nogle af overskrifterne for strategiperioden 2014-2018, kombineret med ønsket om øget gennemsigtighed for interessenterne i forhold til driften af fonden og dens aktiviteter. Målet er nået. De årlige analyser fra Økonomisk Ugebrev viser, at KFI nu lever op til kravene om åbenhed og god fondsledelse. KFI har i flere år ligget på en delt 2. plads når det gælder god governance blandt de 100 største erhvervsdrivende fonde.

Øget kundetilfredshed
Igennem strategiperioden har uafhængige konsulenter i flere omgange gennemført analyser af kunder og andre interessenters opfattelse af KFI. Konklusionen er, at KFI har fået en tydeligere rolle og en bredere berøringsflade i forhold til købmændene, og at fonden, i modsætning til tidligere, nu betragtes som tilgængelig for alle. Organisationen har gennemgået et kompetencemæssigt løft. Samtidig med en højere medarbejdertilfredshed og et øget kompetenceniveau er både omsætning og indtjening løftet, således at organisationen nu kan arbejde fokuseret på at gøre det lettere at blive og være købmand.

Uddelinger og økonomiske resultater
I 2014 foretog KFI for første gang uddelinger. Siden er uddelingsniveauet steget år for år til gavn for både den enkelte købmand og sektoren som helhed. Basisdriften er robust og i stand til at absorbere udsving i markedet, hvilket understøtter ønsket om et fortsat højt uddelingsniveau.

Fondens ledelse satte en række økonomiske mål for strategiperioden 2014-2018, som alle blev opfyldt - både når det gælder omsætningen og udviklingen i aktiverne. For bruttoresultatet var målsætningen for perioden 949 mio. kr. Det realiserede resultat endte på 1.255 mio. kr.

Ejendomme
Ejendomme er fondens største aktivklasse og væsentligste indtægtskilde. Antallet af ejendomme i porteføljen har stort set været konstant gennem perioden, men både værdien og lejeindtægterne er

steget. Værdien af ejendommene er steget fra 3.259 mio. kr. i 2014 til 5.014 i 2018 – en stigning på 54%, primært som følge af udviklingen af porteføljen. I den samme periode er lejeindtægterne steget fra 290 til 373 mio. kr., svarende til en stigning på 29%.

Strategi 2021
I kraft af resultaterne i den afsluttede strategiperiode har KFI nu den økonomiske base på plads og er nu klar til yderligere at udnytte potentialet i den eksisterende forretning.

I 2018 udviklede KFI den fremadrettede strategi, som sætter rammen for udviklingen til og med 2021. Der er tale om to sideordnede strategier. En forretningsstrategi og en uddelingsstrategi.

Overordnet set er det planen at fastholde et højt uddelingsniveau med henblik på udviklingen af de frie købmænds konkurrenceevne. Det skal sikres gennem et stabilt økonomisk resultat med en balanceret tilpasning og udvikling af ejendomsporteføljen, der reducerer risiko og sikrer eller øger porteføljens langsigtede værdi.

Forretningsstrategi
Forretningsstrategien skal ses i lyset af en antagelse om, at den nuværende vækst i samfundsøkonomien og opsvinget flader ud med deraf følgende effekter på ejendomsmarkedet. Den er naturligvis også udviklet på baggrund af forventningerne til udviklingen i dagligvarehandelen. På den korte bane er det især ændrede forbrugsmønstre med voksende udespisning og convenience, der påvirker markedet. På sigt vil voksende e-handel, online-løsninger, måltidskasser samt Click and Collect ligeledes påvirke konkurrenceforholdene, når markedet er modnet.

Strategien har fire søjler med fokus på optimering af ejendomsporteføljen, den fortsatte udvikling af Dagrofa og den frie sektor, fondens økonomiske udvikling samt on-line løsninger. Strategien medfører øget fokus på udvikling af fondens ejendomme. En gruppe ejendomme er nu rubriceret som såkaldte afviklingsejendomme. Udviklingen i dansk dagligvarehandel, og det forventede fald i antallet af butikker har gjort, at KFI ikke længere betragter sig som langsigtede ejere af disse ejendomme. Afhændelsen skal reducere risiko og sikre den langsigtede værdi af ejendomsporteføljen. Tilsvarende er en række ejendomme, der vurderes at have et væsentligt uudnyttet potentiale, udpeget til udviklingsejendomme.

Uddelingsstrategi
Mens forretningsstrategien fokuser på, hvordan fonden skal tjene penge, så beskriver uddelingsstrategien, hvordan midlerne skal anvendes. Formålet med uddelingerne har tidligere ofte været at indhente et efterslæb i forhold til konkurrenterne, for dermed at sikre de frie købmænds overlevelse. I den nye uddelingsstrategi er fokus i højere grad rettet mod udvikling af butikkerne og købmændene. KFI vil gøre det mere attraktivt og enkelt at blive og være købmand, skabe bedre plads til købmandskabet og klargøre sektoren til fremtiden. Omfanget af uddelinger øges. Fremadrettet er det planen at uddele i niveauet 150 mio. kr. om året, og der arbejdes i stigende grad med temaer og programmer indenfor uddelingerne, for eksempel butikkernes ydre rammer, optimering af energi og teknik, bekæmpelse af skadedyr, fremtidens butikker, fremtidens købmænd og fremtidens frie sektor. Samtidig ønsker KFI at lancere et koncept for bonus til kunderne i 2019.

UDDELINGER TIL KØBMÆNDENE OG DEN FRI SEKTOR

Fra 2014-2018 har KFI uddelt mere end en kvart milliard kroner til købmændene. I 2017/18 blev der uddelt lige under 100 mio. kr., og for uddelingsåret 2018/2019 var der afsat en ramme på 150 mio. kr.

De senere år er godt 75% af uddelingerne givet til individuelle købmænd: Udvikling af de enkelte butikker, om- og tilbygninger, istandsættelse, investering i nyt inventar m.m. Resten er uddelt til projekter, der skal fremme initiativer og projekter, der gavner den frie købmandssektor bredt. I forlængelse af arbejdet med fondens strategi 2021 er det ambitionen, at uddelingerne i endnu større omfang end hidtil skal gives som støtte til forøget konkurrencekraft for den enkelte købmand og sektoren som helhed og med en mere ligelig fordeling mellem individuelle uddelinger og tiltag med et bredere sigte.

Uddelinger til uddannelse

Siden 2014 har KFI finansieret Købmandsuddannelsen, som er udviklet i samarbejde mellem KFI og kæderne i Dagrofa. Uddannelsen tager udgangspunkt i Dagrofas og købmændenes ønsker og behov og tilpasses løbende, så indhold og processer afspejler virkeligheden.

På uddannelsen, der gennemføres i regi af Dagrofa Academy i Ringsted, udvikles købmandstalenterne i et forløb med 9 moduler, der afsluttes med en eksamen. Første hold gennemførte uddannelsen i oktober 2015, og flere deltagere er nu købmænd i deres egen butik. I september 2018 afsluttede endnu 13 talenter uddannelsen i Ringsted. Frem til 2018 havde KFI uddelt 6,5 mio. kr. til uddannelsen, og i 2018 afsatte KFI herudover en ramme på yderligere 5 mio. kr. til efteruddannelse af købmænd.

Udover købmandsuddannelsen hos Dagrofa-koncernen har KFI's uddelinger også hjulpet REMA købmænd med økonomisk støtte i oplærings- og uddannelsesforløb på vejen til at blive selvstændige REMA købmænd. Aspiranten indgår i forløbet i et tæt samarbejde med nogle af REMAs dygtigste købmænd og lærer af dem. Undervejs undervises aspiranterne i IT, regnskab og økonomi samt købmandskab, HR og ledelse. KFI uddelte i det forgangne år ligeledes midler til Løvbjerg samt til talentuddannelse og studieture for udvalgte elever i REMA.

Uddelingspolitik, rammer og vilkår

Hvert år fastlægger KFI's bestyrelse en ramme for uddelingerne i det kommende uddelingsår. Det sker på baggrund af årets resultat efter konsolidering. Vejledning for ansøgning ligger på

Eksempler på uddelinger i 2018

Projekt	Beløb (kr.)
Uddannelse og efteruddannelse af købmænd i Dagrofa-regi	4.275.000
Oplærings- og uddannelsesforløb hos REMA, SPAR og MENY	3.150.600
Videreudvikling af Dagrofas fordelsprogram	3.445.000
Efteruddannelsesprogram for MENY-købmænd	3.050.000
Talentuddannelse REMA	780.000
Studieture for udvalgte REMA-elever	201.300
Opgradering af IT-netværk i SPAR og MENY-butikker	2.400.000
RiskMinder	5.600.000
Værktøj til analyse af transaktioner ifm. reduktion af svind	600.000
Markedsføringstilskud ifm. konvertering af Kiwi-butikker til SPAR-koncept	1.422.367
Ren Natur kampagne i SPAR-butikker	533.333
Jubilæumsfilm ifm. MLDK's 50 års jubilæum	124.200

I september 2018 afsluttede 13 købmandstalenter deres uddannelse på Dagrofa Academy i Ringsted.

www.kfi.dk/uddelinger. Ansøgningerne behandles løbende og i henhold til KFI's uddelingspolitik, som blev revideret i 2018. Udover de indkomne ansøgninger henter KFI inspiration til uddelingerne hos en tænketank bestående af eksperter og interessenter fra dagligvarehandelen samt et købmandspanel. Det sker blandt andet med udgangspunkt i overordnede trends indenfor dagligvarehandelen og samfundsudviklingen generelt. Tænketankens arbejde udmøntes i forslag til bestyrelsen om temaer eller projekter, hvor KFI's støtte er relevant og aktuel for udviklingen.

Strategi 2021

Fremadrettet vil KFI gøre det endnu mere attraktivt at blive og være købmand. Målet er at skabe endnu bedre plads til købmandskabet og at klargøre sektoren til fremtiden. Omfanget af uddelinger forøges. Fremadrettet er det planen at uddele op til 150 mio. kr. om året, og der arbejdes i stigende grad med temaer og programmer indenfor uddelingerne, fx butikkernes ydre rammer, optimering af energi og teknik, bekæmpelse af skadedyr, fremtidens butikker, fremtidens købmænd og fremtidens frie sektor. Der arbejdes ligeledes med et koncept, der skal fremme kundeloyaliteten ("Købmandsbonus").

KFI støtter fortsat individuelle købmænd med uddelinger. Det kan for eksempel være til udskiftning af køl, frys eller belysning. Uddelinger gives også i forbindelse med modernisering af profilområder som fisk, delikatesse, bager og chokolade. Der er ligeledes mulighed for uddelinger til uddannelse, løntilskud i forbindelse med generationsskifte og mentorordninger.

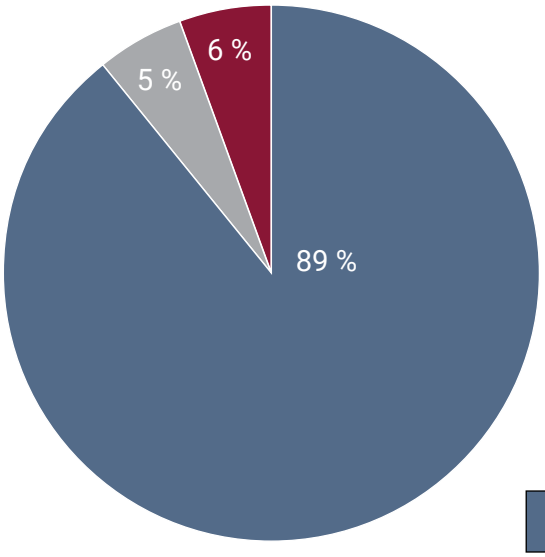
Det er også hensigten fremadrettet at understøtte kampagner og aktiviteter, der cementerer de selvstændige købmænds position som det lokale valg, herunder tiltag, der bidrager med en ansvarlig profil til kæderne. Det kan for eksempel være støtte til lokale "Hold Danmark Rent" kampagner med SPAR-butikker som omdrejningspunkt. Læs mere i afsnittet "Samfundsansvar", side 24-25.

FORRETNINGSOMRÅDER

KFI har tre forretningsområder:
- Ejendomme
- Finansieringsaktiviteter (leasing, kautioner, garantier og udlån)
- Investeringer (likvide, børsnoterede papirer)

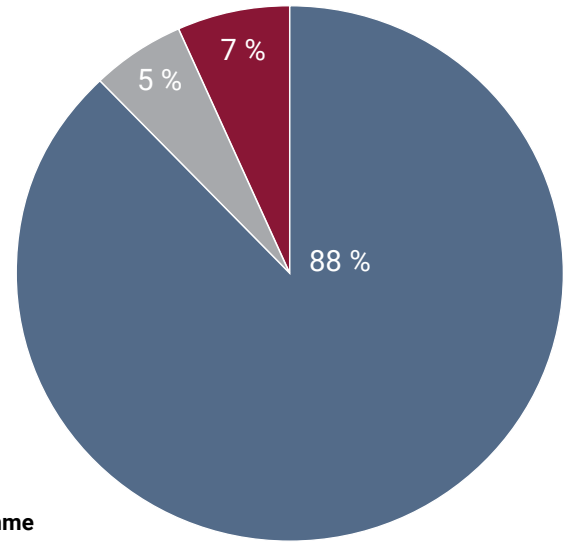
2018

Fordeling af værdi



2017

Fordeling af værdi



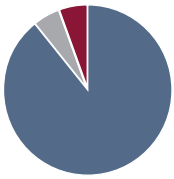
Ejendomme

Finansiering

Investering

EJENDOMME

Ejendomme udgør 89% af værdien af forretningsområderne



I 2018 investerede KFI 741 mio. kr. i køb, udvidelser og modernisering af ejendomme.

Formålet med investeringerne i ejendomme er at skabe attraktive rammer for de frie købmænd samt at skabe det økonomiske grundlag for fremtidige uddelinger til købmændene. I 2018 investerede KFI 741 mio. kr. i ejendomme, fordelt på 677 mio. kr. til køb og 64 mio. kr. til nybyggeri, udvidelser, indretninger og moderniseringer af især butikslejemål. Ejendomme udgjorde 85 % af den samlede omsætning, svarende til ca. 373 mio. kr. Med en købssum på 421 mio. kr. udgjorde erhvervelsen af en hjørneejendom på Æbeløgade, Østerbro, i København det største køb i KFI' s historie. En anden markant nyerhvervelse var en ejendom, der huser Danmarks største Meny på Otto Mønsteds Vej 1, Aalborg SV. Ejendommen kostede 103 mio. kr. Formålet med købet var at sikre, at butikken og ejendommen med den attraktive placering forbliver i den fri sektor. Afkastet fra ejendommene skal samtidig være med til at sikre fondens fremtidige uddelingsevne.

KFI købte 5 ejendomme og solgte 18 i 2018. Ejendommene blev solgt for 37 mio. kr. med en gevinst på 2 mio. kr. Pipelinen med mulige nye butiksprojekter talte ved årets udgang 19 nye placeringer til Meny, SPAR og REMA.

Resultater i 2018

Indtægterne fra udlejning steg til 373 mio. kr., og det direkte afkast på ejendomsporteføljen blev 5,4% (5,4%). Når man medregner årets værditilvækst, var afkastet på 6,4% (6,6%). Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med EjendomDanmarks anbefalinger. Afkastet på ejendomsporteføljen er beregnet under hensyntagen til potentielle lejeindtægter på tomme arealer, se endvidere note 13. Målet er fortsat et direkte afkast på ejendomsporteføljen, som er markedskonformt.

KFI satte ved begyndelsen af strategiperioden 2014-2018 et mål om, at 95 % af ejendomsporteføljens værdi i 2018 skulle stamme fra Tier 1 og Tier 2 ejendomme. Dette mål blev nået allerede i 2017. Tier 1 ejendomme rummer mindst et lejemål med en fri købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål, mens Tier 2 ejendomme huser mindst et erhvervslejemål. Uden for de to kategorier ejer KFI et mindre og faldende antal ikke-kerneejendomme, bl.a. udlejningsboliger.

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

Mio. kr.	2018	2017
Investering i ejendomme	741	186
Køb af ejendomme	677	77
Salg af ejendomme	35	53
Nybyggeri, udvidelse, modernisering	64	109
Indtægter udlejning	373	361

Tomgang

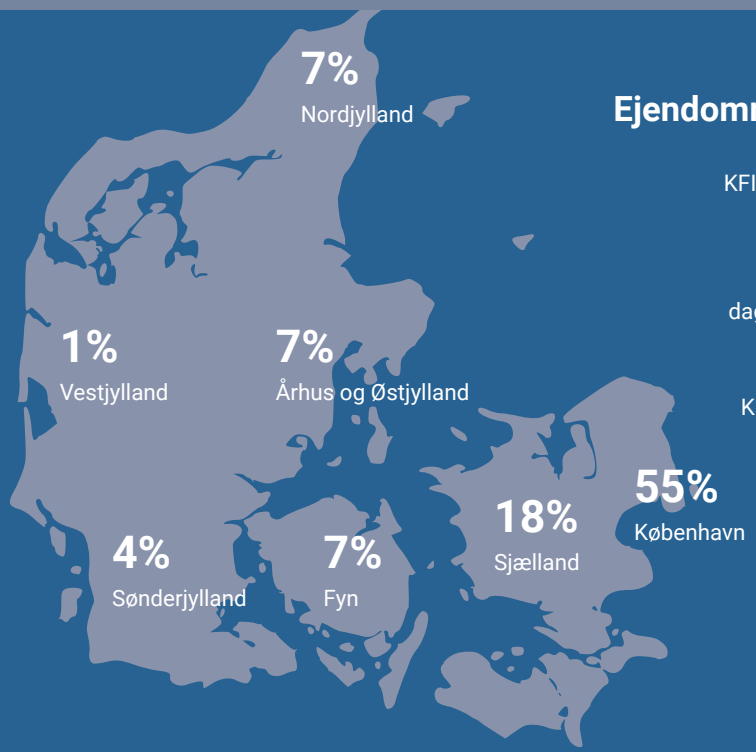
Udlejningen er styrket, både i bemanding og kompetencer, og det er et fokusområde for KFI at nedbringe tomgangen i porteføljen yderligere ved at udleje flere kvadratmeter og udvikle ejendomme med ledige kvadratmeter. I strategiperioden 2014-2018 har KFI nedbragt andelen af ledige kvadratmeter til udlejning, så den nu udgør ca. 40.000 kvm. og er på niveau med markedsgennemsnittet.

Afvikling af KIWI

Afviklingen af KIWI-kæden betød at KIWI forlod 27 af fondens lejemål. De blev imidlertid hurtigt afsat til nye formål. Dansk Supermarked, nu Salling Group, overtog 15 adresser. 6 butikker blev konverteret til SPAR, 1 til MENY og 4 butikker er overtaget af REMA. Hertil kommer et fremlejemål som udløb.

Administration og vedligehold

KFI står selv for administrationen og det kundevendte vedligehold af fondens ejendomme. Det sker af hensyn til ambitionen om at være tættest muligt på lejerne - især købmændene. KFI optimerer løbende ejendomsporteføljen via vedligehold, moderniseringer, reduktion af driftsudgifter og andre initiativer. I 2015 lagde KFI 10-årige vedligeholdelsesplaner for alle ejendomme, som opdateres årligt. Med udgangspunkt i disse investerer KFI årligt i vedligehold af ejendommene. Forbedringer sker i dialog med købmænd og øvrige lejere således, at deres ønsker om kundevendt vedligehold tilgodeses, hvor det er muligt.



Ejendommenes geografiske spredning efter værdi

KFI ejer eller drifter ca. 220 ejendomme med ca. 450.000 m2 udlejningsareal og ca.1300 lejemål.

I størstedelen af ejendommene er der mindst et lejemål med en dagligvareforretning, og KFI er i alt udlejer til ca. 160 dagligvarebutikker, heraf godt 100 frie købmænd.

KFI er den største uafhængige udlejer til dansk dagligvarehandel.

Energioptimering
Energibesparelser er et fokusområde. KFI har optrappet indsatsen med investeringer i både teknologi, systemer og adfærdsændringer for at sænke forbruget. I 2018 iværksatte KFI en systematisk screening af en række udvalgte butikkers energiforbrug. Købmændene blev tilbudt en gennemgang af installationerne, herunder forbruget til kølemøbler, ventilation og belysning. Gennemgangen var gratis for købmændene og blev finansieret via uddeling i form af en særlig pulje til energioptimering. 40 MENY-butikker og 2 SPAR-butikker blev gennemgået. Med screeningen får købmanden et overblik over det nuværende forbrug samt anvisninger på, hvad der skal til for at optimere driften og sænke forbruget. Købmanden står selv for investeringen i nye installationer eller udstyr. Men KFI er naturligvis behjælpelig med finansieringen, som kan suppleres med en uddeling ved en fornuftig businesscase.

Det er planen, at samtlige nuværende KFI kunders butikker er gennemgået i 1. halvår 2019. Efterfølgende er det hensigten at tilbyde alle frie købmænd – også købmænd, der endnu ikke har en relation til KFI - muligheden for en gennemgang af energiforbruget med deraf følgende mulighed for optimering og finansiering via KFI.

Strategi 2014-2018
Udviklingen i ejendomsporteføljen opfyldte de opstillede mål for strategiperioden 2014-2018. Målsætningerne blev indfriet – både når det gælder omsætning, bruttoresultat og balance. Værdien og lejeindtægterne fra ejendommene steg. Værdien blev faktisk øget mere end forudsat i Strategi 2018 - primært på grund af opkøb og udvikling af ejendommene.

Ejendomsporteføljen er fondens største aktivklasse og væsentligste indtægtskilde. Antallet af ejendomme var stort set konstant igennem perioden, men værdien og lejeindtægterne er steget. Værdien af ejendommene er steget fra 3.259 mio. kr. i 2014 til 5.014 mio. kr. i 2018 – en stigning på 54 %. I den samme periode er lejeindtægterne steget fra 290 til 373 mio. kr., svarende til en stigning på 29 %.

KFI har købt 40 ejendomme, svarende til en investering på ca. 2 mia. kr. og en vækst i omsætningen på ca. 100 mio. kr. Samtidig er der solgt ca. 60 ikke kerneejendomme svarende til de-investering på ca. 350 mio. kr.

I 2018 vedtog KFI en ny strategi vedr. ejendommene, der sætter rammerne for udviklingen til og med 2021.

Strategi 2021
Strategien er udformet under hensyntagen til forventningerne til udviklingen i samfundsøkonomien og på ejendomsmarkedet. Den er naturligvis også udviklet på baggrund af forventningerne til udviklingen i dagligvarehandelen, behovet for nye butikker og herunder tendenserne i retning af voksende e-handel, online-løsninger, måltidskasser, Click and Collect samt ændrede forbrugsmønstre.

Strategien medfører øget fokus på afvikling og udvikling af ejendomme. Et større antal ejendomme til en værdi af 480 mio. kr. er nu rubriceret som afviklingsejendomme. Da KFI i sin tid erhvervede dem, var det fordi de husede eller på sigt skulle huse en købmandsbutik. Udviklingen i dansk dagligvarehandel, og det forventede fald i antallet af butikker har gjort, at KFI ikke længere betragter sig som langsigtede ejere af disse ejendomme. Afhændelsen skal sikre KFI imod fremtidige tab og nedskrivninger og ske hurtigst muligt – naturligvis under hensyntagen til markedsforholdene.

Tilsvarende er et antal ejendomme i porteføljen udpeget til udviklingsejendomme, hvor det er planen at udnytte potentialet. En del af projekterne er klar til igangsættelse, men kan kræve tid. Der kan være behov for ændring af lokalplaner eller andre forhindringer, der kan påvirke processen. KFI vil udnytte det aktuelle momentum i ejendomsmarkedet og sikre stabilitet i omsætningen og indtjeningen med henblik på at fastholde en høj uddelingsevne.

EJENDOMME: UDVALGTE PROJEKTER

KFI køber ejendom med Danmarks største MENY

103 mio. kr. Det er prisen for ejendommen, der huser Danmarks største Meny, som KFI erhvervede. Adressen er Otto Mønstedsvej 1, Aalborg SV, og den årlige omsætning udgør et trecifret millionbeløb. Ejendommen har en af Aalborgs mest synlige placeringer på strækningen mellem motorvejstilkørslen til E45 og Hobrovej. Dagrofa er hovedlejer og driver en MENY på 6.131 m² i interessentskab med en fri købmand.

Et mindre areal er udlejet til benzinanlæg og vaskehal. Ejendommen er opført i 1976. Formålet med købet er at sikre, at butikken og ejendommen med den attraktive placering forbliver i den fri sektor. Samtidig skal afkastet fra ejendommen være med til at sikre KFI 's fremtidige uddelingsevne.

Rekordkøb skal sikre fremtidige uddelinger

Ved indgangen til 2018 købte KFI hjørneejendommen Æbeløgade 20, Omøgade 3-5 og Venøgade 2, 4 og 8 på Østerbro i København. Med en købssum på 420 mio. kr. var handelen den største i KFI' s historie. Formålet med investeringen er at styrke det økonomiske grundlag for at foretage uddelinger til købmændene i kraft af et stabilt, højt afkast over en årrække. Ejendommen er på knap 12.000 m². Den har solide lejere samt gode muligheder for alternativ anvendelse. Den huser blandt andet Det Grønlandske Patienthjem og Patienthotellet Torshavn, hvor patienter og pårørende kan bo, mens de bliver behandlet i København. Ejendommen huser også en Fakta-butik samt en række lejligheder. Den er opført i 2012 i gode, gedigne materialer og godt vedligeholdt.

EJENDOMME: UDVALGTE PROJEKTER

Julesokker og Facebook

"Det er en hård branche, den her. Man skal hele tiden tænke nyt for at overleve," siger Fikri Ashiri. Hans butik ligger i et villakvarter på Ejby Mosevej i Glostrup. Butikken var en Spar, da han overtog den for 13 år siden, men den er kun på 266 m². Derfor skiftede den i 2013 til Min Købmand-konceptet. Det var en udfordring, fordi det betød et mindre discount-sortiment med færre varenumre at vælge imellem for købmanden og kunderne.

"Vi røg ind i en negativ spiral og økonomien skrantede. I dialog med KFI og Dagrofa lavede jeg en handlingsplan og lagde et budget".

Indgangspartiet blev bygget om med automatiske skydedøre. Han fik nye kølemøbler og flyttede om på varereolerne, der blev gjort lavere, så butikken fremstod mere overskuelig og større, end den egentlig er. Det virkede. For tredje år i træk kan han se tilbage på fremgang i omsætningen, og i 2018 blev Fikri Ashiri kåret til Årets Købmand i Min Købmand-kæden. Det kræver hårdt arbejde. "Jeg arbejder hele tiden med justeringer i butikken. Det kan være små ting, fx. at bytte om på grøntsagerne i køleren, så kunderne møder de økologiske varer først. Eller at lægge LED lys ind i hylderne med shampoo og sæbe, så varerne præsenterer sig bedre. Det kan løfte salget i de forskellige kategorier med adskillige procent, siger Fikri Ashiri.

Men de største fremskridt har han nået ved at være en aktiv spiller i lokalområdet og på de sociale medier: "Mine medarbejdere har været her i flere år. De er fra lokalområdet og kender kunderne. Vi holder fastelavnsfest, og til jul har børnene i kvarteret en julesok hængende i butikken, som nissen sørger for at fylde med godter. Hver uge har vi "Ja Tak-tilbud" via vores Facebook side, som har 2600 følgere: 4-5 varer, som kunderne kan bestille via nettet til meget skarpe priser og hente fredag, lørdag og søndag. I nogle uger øger det salget med 40-50%, og tilbuddene tiltrækker kunder helt fra nabokommunerne Herlev og Vallensbæk. Når de først er i butikken for at hente slagtilbuddene, ryger der også andre varer i kurven", fortæller han.

Butikken ligger i et villakvarter i en forstad til København. "Men på mange måder minder det om en landsby med 900 villaer, skole og idrætsfaciliteter. "Forretningen er med til at binde området sammen. Flere af de unge har deres første job her hos mig. Det er det første sted, børnene lærer at gå hen og købe en is og handle i en butik" siger Fikri Ashiri, der på den måde om nogen lever op til kædens slogan: Min købmand kender mig godt!

EJENDOMME: UDVALGTE PROJEKTER

Fra KIWI til SPAR

Charlotte Due Olsen startede som 18-årig hos den lokale købmand i Værløse. Siden er det blevet til 28 år i branchen, hvor hun blandt andet har fungeret som kasseleder, servicechef og butikschef. Siden august 2017 har hun haft foden under eget bord og hånden på kogepladen som selvstændig købmand. "Jeg kan lide at stå på egne ben og det må gerne vippe lidt", siger Charlotte Due Olsen, der sprang til, da KIWI-kæden blev lukket og butikken i Ganløse stod tom.

Forinden havde hun bestået købmandsuddannelsen, som er blevet til i samarbejde mellem Dagrofa og KFI Erhvervsdrivende Fond. Det er også hos sidstnævnte, hun har fundet finansiering til indretningen af butikken, der er på 665 m².

Seneste skud på stammen er indretningen af en betjent delikatesseafdeling, som er finansieret via en uddeling fra KFI til en test af det nye koncept "Spar-Tid-Køkken". Butikken rummer en bred pallette af fødevarer – lokale råvarer og dagligvarer til faste, lave priser. Charlotte har arbejdet i MENY-regi i mange år, og det fornægter sig ikke. "Jeg kan ikke løbe fra min baggrund. I virkeligheden kan man godt kalde mit supermarked en mini MENY. Jeg går meget op i selv at vælge mine varer. Det skal være kvalitet. Det koster som bekendt lidt mere, og det har taget noget tid at vænne kunderne til, at det ikke længere er en discountbutik som i KIWI tiden. Charlotte Due Olsen er chef for 25 medarbejdere – 7 fastansatte og 18 unge.

For nylig fik hun Furesø Kommunes CSR-pris. Hendes butik ligger godt nok i nabokommunen, men hun hjælper blandt andet unge fra Furesø med flygtningebaggrund med at få en fod indenfor på arbejdsmarkedet.

"Jeg kan lide at stå på egne ben, og det må gerne vippe lidt".

Fra KIWI til REMA

Ved udgangen af 2018 var der i alt 326 Rema-butikker i Danmark. Den 23. august 2018 åbnede REMA 1000 butik nr. 315. Den er placeret på Apotekergade i Nr. Alslev på Falster i en tidligere KIWI. KFI ejer ejendommen, og butikken blev totalrenoveret i forbindelse med REMAs overtagelse med nye kølemøbler, kølerum og øvrigt inventar. Salgsarealet er på 850 kvadratmeter. Konkurrencen er hård i Nr. Alslev. Butikken deler parkeringsplads med ALDI, Netto og SuperBrugsen! Men ifølge købmand Brian Frimann, der tidligere var souschef i REMA i Nakskov, er butikken kommet rigtigt godt fra start.

EJENDOMME: UDVALGTE PROJEKTER

”Vi var nået til et punkt, hvor vi skulle vælge mellem udvikling eller afvikling”.

Vi vil være bedst

I 2018 blev Per Mikkelsen, MENY Søborg, kåret til Årets Købmand i Meny-kæden. De seneste to år er den årlige omsætning øget med 34 millioner kroner, og der er ansat en række nye medarbejdere. ”Årets Købmand er innovativ, passioneret, dygtig og forandringsparat. Han har præsteret på højt niveau, og levereret nogle solide resultater på både top og bundlinje, samtidig med at der altid er en høj butiksstandard. Per Mikkelsen er altid på forkant og stærk i sit nærområde, fordi han dyrker det lokale og kunderne”, lød det i begrundelsen.

Den nuværende succes er resultatet af et målrettet stykke arbejde, men der har været flere bump på vejen. Butikken mistede 32 mio. kr. i omsætning i forbindelse med finanskrisen. I 2014 og 2015 havde den sine værste år og kørte med underskud: ”Vi var nået til et punkt, hvor vi skulle vælge mellem udvikling eller afvikling”, fortæller Per Mikkelsen, der valgte det første. Han udarbejdede en plan for butikken, som han forelagde for KFI, fordi den krævede massive investeringer. Der er brug for nytænkning, når konkurrenter som ALDI, Rema 1000, Fakta, Netto, Kvickly og Irma alle er repræsenteret inden for få kilometers afstand. ”Jeg havde en super god sparring med KFI, der havde en meget analytisk tilgang til mit projekt”, siger Per Mikkelsen.

Målet var at blive områdets bedste dagligvarebutik og midlet var ombygning, udvidelse af butikken og indretning af nye afdelinger med bageri i form af Lagkagehuset, Peter Beier Chokolade og en blomsterafdeling med to professionelle blomsterbindere. Butikkens store delikatesseafdeling med slagter sælger nu mellem 850 og 1.000 færdigretter om ugen, det, Per Mikkelsen kalder ”mormor-retter”, fx boller i karry. Det har alt sammen bidraget til et gevaldigt løft i omsætningen, der nu har mere end genvundet de 32 mio. kr., der blev tabt.

Butiksarealet er vokset betydeligt, siden Per Mikkelsen i 1985 for første gang trådte ind i butikken. Dengang var den på 550 m². Nu udgør salgsarealet 1.450 m², men købmandens vision stopper ikke her. Per Mikkelsen drømmer om at overtage stueetagen hos naboen, en hjørneejendom, der pt. huser en filial af Nordea. Det ville give et nyt, stort, venligt indgangsparti med muligheden for også at få plads til et apotek som en del af butikken.

EJENDOMME: UDVALGTE PROJEKTER

Hjemme i SuperMarco

Hvad kan mon friste en tidligere købmand med lidt penge på kistebunden, der går hygger sig i en villa ved en vingård i Piemonte og alligevel trænger til noget at rive i? Svaret er et supermarked med italienske specialiteter. Et madmekka for private og professionelle med hang til italienske kvalitetsvarer. Efter næsten et års rekonstruktion overtog den tidligere Meny-købmand i Hundested, Jens Henriksen, nøglerne til SuperMarco og firmaet Ello Food i Københavns Sydhavn. Det skete godt en uge inde i december 2018, hvor kreditorerne ved et retsmøde i Sø- og Handelsretten i sidste øjeblik gik ind på at tage et stort tab og lade selskabet videreføre under en ny ejer.

Kun tre uger forinden hørte Jens Henriksen første gang om muligheden for at købe det nødlidende selskab bag SuperMarco. En bekendt blandt supermarkedets ansatte fik idéen, og så gik det stærkt. "Jeg sad nede i Italien, da jeg fik opringningen, men vi skulle først hjem 14 dage senere. Vi havde kun en uge, inden det sidste retsmøde", siger Jens Henriksen.

Finansieringen af overtagelsen var naturligvis et kardinalpunkt. Som tidligere købmand kendte Jens Henriksen KFI, og han tog kontakt til fonden:

"Finansieringen kom på plads med hjælp fra KFI. Vi holdt et møde, der varede halvanden time. Det er formentlig cirka 10 gange hurtigere end det ville have taget i en bank", siger Jens Henriksen.

Ello Food startede oprindelig som en engrosvirksomhed i Greve, men flyttede i 1995 til Fiskerihavnsgade på Teglholmen og senere til Støbegodsvej 1 i Københavns Sydhavn. Supermarkedet er på 1.000 m².

"Selve fundamentet i forretningen er supergodt og interessant, siger købmanden". Ifølge Jens Henriksen løb det ind i problemer efter flytningen til den nuværende adresse, fordi omkostningerne til personale og husleje var alt for høje og placeringen i første omgang uheldig. "Kort efter indflytningen blev området forvandlet til en byggeplads i næsten to år, hvor man byggede 1.300 lejligheder, et P-hus og en Netto. Forretningen var gemt bag byggerod og plankeværk og kunderne blev væk", fortæller Jens Henriksen. Det startede en negativ spiral med dårlig økonomi, som resulterede i halvtomme hylder og barske betalingsbetingelser hos leverandørerne.

"Butikken tabte en halv million kroner i omsætning 25 måneder i træk. Det vendte vi til et plus på 20 dage i december - bare ved at fylde varer i butikken og gøre det lidt lækkert," siger Jens Henriksen.

"Finansieringen kom på plads med hjælp fra KFI. Vi holdt et møde, der varede halvanden time. Det er formentlig cirka 10 gange hurtigere end det ville have taget i en bank".

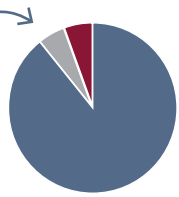
Udover supermarkedet består firmaet af en engrosforretning for blandt andet restauratører og delikatesseforretninger, en webshop og en cafe.

Selskabets seneste regnskab viste en negativ egenkapital på 18 mio. kr. Jens Henriksen starter på en frisk. Gælden er nulstillet, de faste omkostninger er reduceret, og der er aftalt en lavere husleje med udlejer.

Optimismen er stor, når det gælder fremtiden. Han har sat gang i "de levende afdelinger," det vil sige café, køkken og delikatesse, som er vigtige for kundeoplevelsen. Caféen har allerede nu 250 kunder om dagen, og der er planer om et pizzeria og trattoria med åbent syv dage og aftener om ugen.

SuperMarco beskæftiger ca. 50 medarbejdere, som Jens Henriksen betegner som "vildt velkvalificerede". De har 8 forskellige nationaliteter, og cirka en tredjedel af dem taler italiensk.

FINANSIERINGS-AKTIVITETER



Finansieringsaktiviteter udgør 5% af værdien af forretningsområderne

Vækst i omsætningen fra leasing, kaution og udlån.

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

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

Det er KFI's mål at styrke finansieringstilbuddene yderligere og udbrede kendskabet til dem således, at der bliver en større efterspørgsel på de løsninger, KFI har skræddersyet til købmændene. KFI´s størrelse og finansielle styrke gør det muligt at opnå attraktive priser på finansielle ydelser til gavn for fondens kunder.

Resultater i 2018

Den samlede omsætning i forretningsområdet Finansiering voksede med 11% i forhold til året før og udgjorde 68 mio. kr. i 2018. Der er således tale om en positiv udvikling i forretningsområdet, der udgør 15% af den samlede omsætning.

De samlede indtægter fra leasing steg til 64 mio. kr. Som de foregående år noterede KFI i 2018 faldende indtægter fra ældre leasingkontrakter, hvor ydelserne er bestemt af butikkernes omsætning. Dette blev dog mere end opvejet af indtægter på nye kontrakter med købmænd i moderniserede eller nye dagligvarebutikker. Leasing er den mest omfattende aktivitet under Finansiering og vælges typisk i forbindelse med, at købmænd overtager eller moderniserer deres butikker, eksempelvis til køle- og frostanlæg, slagterinventar og kassediske/-sluser. Leasingforretningens aktiver voksede med 1%. Leasingaktivernes bogførte værdi var ved årets udgang 218 mio. kr. (217 mio. kr.).

Indtægterne fra kautioner og udlånsvirksomhed beløb sig til 4 mio. kr. (4 mio. kr.). Kautioner udgjorde 84 mio. kr. (95 mio. kr.). Efter tab og hensættelser havde udlån til købmænd en samlet regnskabsmæssig værdi på 71 mio. kr. (47 mio. kr.). KFI mødte en stigende efterspørgsel på både kautioner for kassekreditter og anlægslån. Der var tale om kundetilgang med gennemsnitligt mindre kautioner og dermed større risikospredning.

Større proaktivitet

Den øgede omsætning og kundetilgang er blandt andet resultatet af en opnormering og opgradering af medarbejderne i udviklingsafdelingen, der nu består af en finansieringskonsulent samt fire projektchefer.

81 frie købmænd er blevet nye kunder hos KFI gennem de seneste år. KFI har gennemført 87 større butiksmoderniseringer i perioden 2014-2018. Og i samme periode er der indgået 36 aftaler om etablering af nye butikker.

Medarbejderne er i stigende grad opsøgende i forhold til købmændene. Tre regionale købmandsmøder i henholdsvis Aalborg, Middelfart og Roskilde havde 110 tilmeldte deltagere – 79 købmænd og 31 butikschefer/førstemænd. Af de 79 købmænd var 40 eksisterende kunder, mens 39 var potentielle kunder, der ønskede at høre mere om KFI og mulighederne for finansiering og uddelinger. Købmandsmøderne i 2017 og 2018 har genereret mange nye kunder, og samtidig er forretningsomfanget med nye og tidligere kunder blandt købmændene vokset.

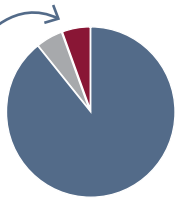
Produktudvikling

KFI har en særlig indsigt i den enkelte købmands muligheder, marked og risici. Den position vil KFI bruge til også fremadrettet at tilbyde købmændene konkurrencedygtige, finansielle ydelser. Målet er at udvide porteføljen og øge KFI' s markedsandel, og derfor vil KFI fortsat styrke indsatsen for at gøre sine tilbud mere kendte og relevante. Over en årrække er det målet, at aktiviteterne under Finansiering giver et afkast, som følger renten på en 10-årig statsobligation.

KFI udvikler løbende nye finansieringsprodukter og har samtidigt fokus på individuelle løsninger. Et særligt fokusområde i 2019 er optimering af dagligvarebutikkernes ressourceforbrug. Købmændene kan nedbringe driftsudgifterne betydeligt ved at ændre adfærd samt opgradere udstyr og indretning. Til det formål har KFI afsat ekstra midler med henblik på screening og identifikation af muligheder for optimering af energi og teknik samt øvrige besparelser på driften.

INVESTERINGER

Investeringer udgør 6% af værdien af forretningsområderne



KFI nedbragte risikoen og kanaliserede penge til aktiviteter, der støtter købmændene.

KFI's portefølje af værdipapirer styres af tre eksterne forvaltere: Danske Capital, SEB og Sydbank. De tre mandater er globale, balancerede og rummer både aktier og obligationer. KFI investerer i likvide og børsnoterede papirer med en hensigtsmæssig spredning. Vægtningen mellem aktier og obligationer er fleksibel, og forvalterne kan tilpasse risikoen efter markederne.

De forvaltede depoter kan belånes. Det giver KFI mulighed for at skaffe lavtforrentet likviditet, som kan bruges kortsigtet, f.eks. ved køb af ejendomme, indtil den endelige langsigtede finansiering hjemtages.

Ved årets udgang havde KFI værdipapirer til en bogført værdi på 308 mio. kr. (317 mio. kr.). Aktier udgjorde 31% (51%) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 64% (44%). Investeringen i en ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, tegnede sig for 5% (5%) af porteføljen. Investeringen i denne fond vil, som oprindeligt forventet, blive afviklet i løbet af 2019, 87% (74%) af porteføljen var nomineret i DKK, resten var især værdipapirer udstedt i EURO og en mindre del i USD.

Resultater i 2018

Værdipapirerne gav i 2018 et nettoafkast inklusiv urealiserede kursreguleringer på -6 mio. kr. (21 mio. kr.). Det lavere afkast i forhold til året før skyldes et markant fald i markedet ultimo 2018. Primo 2019 har markedet rettet sig med en betydelig positiv kursregulering til følge. Over året nedbragte KFI løbende risikoen i værdipapirbeholdningen.

KFI har en målsætning om et gennemsnitligt afkast over en periode på mindst 6% over den risikofrie rente, som p.t. er tæt på 0.

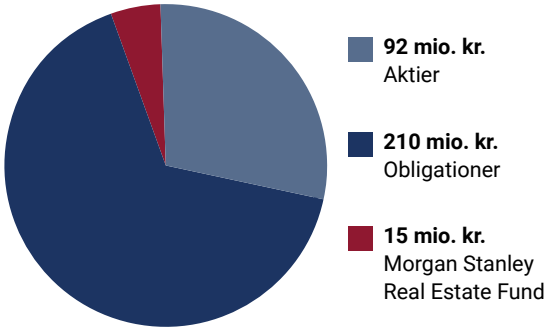
Strategi

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

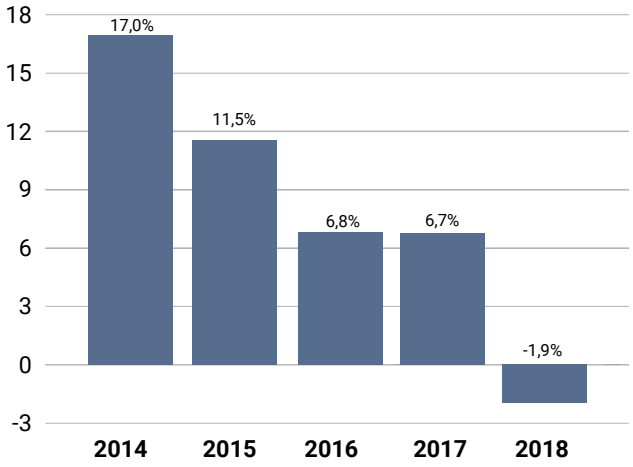
KFI ønsker at sikre det højest mulige risikojusterede afkast (middelrisiko). For at sikre en balanceret risiko investerer KFI i børsnoterede, likvide værdipapirer, og investeringerne spredes på brancher, geografier, valutaer samt et passende antal papirer inden for hver aktivtype. KFI benytter ekstern,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

Sammensætning af værdipapirportefølje

(ultimo 2018)



Afkast på værdipapirportefølje (%)



ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Udvikling i Dagrofa-koncernen skygger for positive resultater i øvrige selskaber.

KFI har betydelige kapitalandele i de associerede selskaber Mahia 17 ApS (Dagrofa-koncernen 42,4%), Pisiffik A/S (39,2%), K/S Danske Immobilien (35%) og Ejendomme af 1. januar 2012 ApS (44,8%), som alle indregnes til KFI's forholdsmæssige andel af selskabernes indre værdi.

Dagrofa-koncernen
Dagrofa-koncernen er Danmarks største grossist for selvstændige købmænd og samtidig en af landets største dagligvarekoncerner. Dagrofa står blandt andet bag kæderne MENY, SPAR, Min Købmand og Let-Køb og er desuden grossist for Løvbjerg, ABC Lavpris og LIVA Stormarked med flere. Butikkerne bliver serviceret af Dagrofas salgs- og logistikforretning, Dagrofa Logistik, og servicerer kantiner, hoteller og restauranter gennem FoodService Danmark.

Dagrofa-koncernen har i de seneste år udvist betydelige underskud, som primært har kunne henføres til driften af KIWI-forretningerne. Heller ikke udviklingen i FoodService Danmark har været tilfredsstillende.

Ledelsen i Dagrofa-koncernen og de væsentligste ejere bag selskabet, KFI-koncernen og NorgesGruppen, besluttede i 2017 at afvikle KIWI. Lukningen af KIWI var forbundet med betydelige omkostninger og medførte behov for tilførsel af kapital til Dagrofa-koncernen. Der blev foretaget en refinansiering, hvor NorgesGruppen og KFI indskød i alt 500 mio. kr. i ny selskabskapital, ligesom ansvarlige lån på 194 mio. kr. blev konverteret til selskabskapital.

Med ansættelsen af en ny koncernchef og med udgangspunkt i en ny, flerårig strategi arbejder Dagrofa-koncernen på at give sine kæder en stadigt stærkere position i markedet samt på at effektivisere forretningen. Overskriften for strategien er "Stærkere Sammen" og fokuserer især på at udnytte potentialerne i et tættere sammarbejde på tværs af koncernen. Det gælder fx forhandlinger vedr. leverandøraftaler. Også når det gælder IT kan der effektiviseres ved at bruge de samme systemer på tværs af koncernen.

I 2018 indskød KFI og NorgesGruppen hver 25 mio. kr. i selskabskapital og herudover indskød parterne hver 225 mio. kr. i ansvarlige lån, som skal anvendes i forbindelse med udmøntningen af den nye strategi.

Pisiffik A/S
Detailhandelskæden Pisiffik A/S har 43 butikker på den grønlandske vestkyst, fordelt på de seks største byer, og driver derudover cateringgrossistvirksomhed. Pisiffik A/S omsætter årligt for ca. 1,2 mia. kr. indenfor selskabets 7 koncepter, der dækker food, non-food og engros. Kapitalandelene er erhvervet fra Dagrofa-koncernen i 2015 som led i Dagrofa-koncernens fokuseringsstrategi.

Resultatet for 2018 blev positivt og i overensstemmelse med forventningerne.

Investeringen i Pisiffik A/S er midlertidig. Grønland ligger uden for KFI's geografiske fokus, og sammen med NorgesGruppen har KFI derfor arbejdet for at salgsmodne selskabet, da ingen af parterne ser sig som langsigtede ejere.

K/S Danske Immobilien
K/S Danske Immobilien ejer godt 3.200 lejligheder i Nordtyskland og leverede igen et solidt positivt bidrag til KFI's drift. Resultatet på 79 mio. kr. er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme. Lejlighederne er stort set fuldt udlejet og ejendomsmarkedet i de byer, hvor Danske Immobilien er, udviser positive takter. Investeringen falder dog udenfor KFI's strategi, hvorfor KFI vil afhænde ejerandelen, hvis der kommer et bud, der matcher det fornuftige og stabile afkast på disse lejligheder.

Ejendomme af 1. januar 2012 ApS
Ejendomme af 1. januar 2012 ApS er et ejendomsselskab, der ejede ejendommen Gammelager 11-13, 2605 Brøndby, som tidligere huede Dagrofa-koncernens hovedsæde. Ejendommen blev solgt i 2018 og selskabet forventes likvideret i 2019.

KFI's andel af resultat (mio. kr.)	2018	2017
Dagrofa-koncernen	-102	-251
Pisiffik A/S *	13	30
K/S Danske Immobilien	28	37
Ejendomme af 1. januar 2012 ApS	0	3

* Resultatet for 2017 er incl. indtægtsførsel af badwill

RISIKOSTYRING

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

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

Markedsrisiko
KFI's formål og aktiviteter retter sig primært mod dagligvarebranchen og ejendomsmarkedet. En stor del af KFI's husleje- og leasingkontrakter er omsætningsbaserede, og indtægterne afhænger derfor af detailomsætningen og lejernes fortsatte drift. Udviklingen i dagligvarebranchen påvirker også KFI's risiko for tab på udlån, garantier og kautioner samt resultatet i Pisiffik A/S og Dagrofa-koncernen.

For at balancere disse risici tilstræber KFI overordnet en vis spredning af sine aktiviteter på andre aktivtyper, især værdipapirer og investeringsejendomme uden tilknytning til dagligvarehandlen. Desuden arbejder KFI proaktivt for at udvikle både ejendomsportefølje og lejere, ligesom KFI søger at engagere sig i velbeliggende butiks- og ejendomsprojekter.

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

Investeringsrisiko
KFI's beholdning af værdipapirer medfører en eksponering mod de finansielle markeder. KFI's investeringspolitik sætter rammer for forvaltning af aktiverne, og risici søges balanceret ved en fornuftig spredning af investeringerne på brancher og geografier, ligesom alle investeringer skal være Investment grade, børsnoterede og likvide.

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

KFI's likviditetsrisiko er yderligere afdækket ved lange kreditcommitments (op til 30 år) i form af realkreditlån i forbindelse med funding af ejendomsporteføljen.

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

Valutarisiko
KFI ejer i mindre omfang værdipapirer, nomineret i udenlandsk valuta, primært EUR og USD, og kan dermed blive udsat for risiko som følge af udsving i valutakurserne. Håndteringen af valutarisici er en del af investeringspolitikken.

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

SAMFUNDSANSVAR (CSR)

CSR-politik sikrer transparens og fortsat fokus på ansvarlighed.

KFI bidrager til samfundet med frie købmænd, der sikrer borgerne dagligvarehandel og indkøbsmuligheder i såvel byer som yderområder og understøtter denne udvikling ved at stille lokaler og finansiering til rådighed for købmændene.

Resultater 2018
Energibesparelser er et fokusområde for KFI, der har optrappet indsatsen med investeringer i både teknologi, systemer og adfærdsændringer for at sænke forbruget. I 2018 iværksatte KFI en systematisk screening af en række udvalgte butikkers energiforbrug. Købmændene blev tilbudt en gennemgang af installationerne, herunder forbruget til kølemøbler, ventilation og belysning. Gennemgangen var gratis for købmændene og blev finansieret via uddeling i form af en særlig pulje til energioptimering. 40 MENY-butikker og 2 SPAR-butikker blev gennemgået. Med screeningen får købmanden et overblik over det nuværende forbrug samt anvisninger på, hvad der skal til for at optimere driften og sænke forbruget. Købmanden står selv for investeringen i nye installationer eller udstyr. KFI bidrager gerne til finansieringen, som kan suppleres med en uddeling ved en fornuftig businesscase.

Det er planen, at samtlige nuværende KFI kunders butikker er gennemgået medio 2019. Efterfølgende er det hensigten at tilbyde alle frie købmænd – også købmænd, der endnu ikke har en relation til KFI - muligheden for en gennemgang af energiforbruget med deraf følgende mulighed for optimering og finansiering via KFI.

Erfaringerne viser, at der er et gennemsnitligt besparelsespotentiale på minimum 10 - 15% på den samlede regning for el i butikkerne efter gennemgang og optimering. Hertil kommer effekten af de adfærdsmæssige ændringer hos personalet, når der skabes en forøget bevidsthed omkring energiforbruget. En butik halverede således elforbruget efter en justering af ventilationssystemet på baggrund af analyseresultaterne.

Det er endnu for tidligt at måle på de konkrete resultater af indsatsen. Der er som beskrevet tale om "Work in Progress", og de konkrete resultater af indsatsen vil først kunne måles ultimo 2019.

Øvrige tiltag
KFI har identificeret håndteringen af personfølsomme data som en væsentlig risiko for brud på privatlivet og derved menneskerettighederne. I 2018 fortsatte KFI derfor arbejdet med at værne om personfølsomme data og trænede alle medarbejdere i virksomhedens procedurer vedr. håndteringen af persondata. KFI identificerede ikke brud på procedurerne vedr. personfølsomme data i 2018.

Som de foregående år foretog KFI også i 2018 en undersøgelse af medarbejdernes trivsel og tilfredshed. Begge områder ligger højt og udvikler sig fortsat i positiv retning. Væsentligste indsatsområde er en forbedring af indeklimaet.

Entreprenører og underentreprenører, der arbejder for KFI, er kontraktligt forpligtet til at sikre, at de ansatte er sikret løn og arbejdsvilkår i henhold til en kollektiv overenskomst. De forpligter sig samtidig til at overholde internationale konventioner, tiltrådt af Danmark, herunder grundlæggende ILO-konventioner.

Uddelinger og bevilling af lån til købmænd er forbundet med risiko for korruption. Derfor er der fastsat procedurer til håndtering af personlige interesser, der kunne have indflydelse på processen. Der blev i 2018 ikke identificeret brud på KFI's anti-korruptionspolitikker.

Lokal ansvarlighedskampgne
I 2018 bevilgede KFI en uddeling på 530.000 kr. til en lokal ansvarlighedskampagne med blandt andet SPAR-kæden som deltager. Kampagnen skal styrke bevidstheden og ændre adfærden hos danskerne, så affald ikke havner i naturen. Lokale foreninger kan tjene penge til deres aktiviteter ved at indsamle affald på 350 ruter, udpeget af Hold Danmark Rent, en non-profit organisation, der arbejder for at nedbringe mængderne af henkastet affald i naturen. Der er planlagt kampagnestart i 2. kvartal 2019.

Andre aktiviteter
Udover aktiviteten "Spar på energien" uddelte KFI større beløb til en række andre aktiviteter, der skal være med til at nedsætte butikkernes klimaaftryk. Det gælder blandt andet en gennemgang af køl og frost i butikerne, og projektet "styr på teknikken". Også når det gælder sundhed og fødevaresikkerhed blev der iværksat ekstra tiltag. KFI har gennem flere år givet uddellinger til udviklingen af RiskMinder, der er et system, som købmændene anvender til elektronisk egenkontrol. En af de største fordele ved systemet, er muligheden for at tilbagekalde varer i en specifik varenummergruppe, således at det kun er de relevante butikker, der får besked om tilbagekaldelse. Systemet bruges nu af to ud af tre butikker i dagligvarehandelen og alene i 2018 bevilgede KFI 5,6 mio. kr. til udviklingen af systemet. KFI bevilgede ligeledes

SAMFUNDSANSVAR: UDDRAG FRA CSR-POLITIK

KFI agerer som en ansvarlig samfundsborger – både når det gælder medarbejderne, miljøet, investeringerne og den samlede forretningspraksis. KFI's CSR-politik kan opdeles i fire hovedområder: Forretningsetik, Mennesker, Miljø & Klima samt Købmænd:

Forretningsetik
KFI opretholder en høj grad af etik i alle handlinger. Det betyder, at KFI modarbejder korruption, bestikkelse og hvidvask i alle former. KFI er en ansvarlig skattebetaler, der afholder sig fra aggressiv skatteplanlægning, herunder skattely-lande for at mindske skattebetaling af fortjeneste. KFI investerer udelukkende i virksomheder, der overholder FN's principper inden for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, klima og antikorruption.

Mennesker
KFI værner om medarbejdere, kunder og samarbejdspartneres persondata og sikrer, at personfølsomme data bliver behandlet korrekt. KFI er ligeledes en ansvarlig arbejdsgiver og samarbejdspartner, der støtter og respekterer menneskerettighederne, formuleret i FN's International Bill of Human Rights, og de internationalt anerkendte arbejdstagerrettigheder. Vi arbejder for at sikre sunde arbejdsforhold for vores medarbejdere og giver dem mulighed for at opretholde en sund work-life balance. Vi tolererer ikke diskrimination eller chikane på grund af religion, race, hudfarve, køn, handicap, alder, seksuel orientering eller politisk anskuelse.

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

Miljø og Klima
KFI ønsker løbende at reducere det miljø- og klimamæssige aftryk. Vi arbejder løbende på at nedbringe energiforbruget i vores ejendomme gennem energibesparende tiltag. KFI ønsker ligeledes at minimere det klima- og miljømæssige aftryk fra indkøb, især byggematerialer. Vi samarbejder fortrinsvis med leverandører, der arbejder aktivt med miljøledelse. Alle leverandører skal efterleve FN's Global Compact's principper indenfor miljø og klima og kravene i Code of Conduct for leverandører. Vi stiller høje krav til energieffektivitet hos IT-leverandører og samarbejder fortrinsvis med leverandører, som arbejder systematisk med at nedbringe deres energiforbrug og har implementeret miljøstandarder.

Købmænd
Fondens vision er at styrke den frie købmands position i Danmark. Vi tilbyder konkurrencedygtig finansiering og sikrer en høj grad af gennemsigtighed i muligheder og betingelser. Vi bidrager til de lokalsamfund, som vi og købmændene opererer i, blandt andet med uddelinger til hjertestartere, www.drejebogen.dk og RiskMinder, samt med vækstpakker til den frie danske købmand. Vi måler effekten af vores uddelinger.
Vi støtter købmandsuddannelsen, der har til formål at kompetenceudvikle og klargøre branchens købmandstalenter, så de indenfor 1-2 år er i stand til at blive købmænd. Derudover arbejder vi med uddelinger til efteruddannelse, mentorordninger, deltagelse i fagkurser og studierejser for blandt andet elever i REMA.

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

Læs hele politikken på www.kfi.dk/om-kfi

LEDELSE OG ORGANISATION

Højere medarbejdertilfredshed og øget kompetenceniveau.

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

Ultimo 2018 blev Lisbeth Dalgaard udpeget til ny formand for Dansk Arbejdsgiverforening, DA. Som konsekvens heraf forlod hun posten som formand for De Samvirkende Købmænd, DSK, der har udpeget Lisbeth Dalgaard til bestyrelsen i KFI. DSK har ønsket, at Lisbeth Dalgaard fortsætter sit virke som organisationens repræsentant i KFI´s bestyrelse.

Som et led i den løbende kompetenceudvikling og efteruddannelse indledte bestyrelsen i 2018 et samarbejde med CBS om et virksomhedstilpasset kursus i god fondsledelse. Undervisningen afholdes i forbindelse med bestyrelsens møder og forestås af blandt andre partner Marianne Philip og partner Jeppe Buskov fra Kromann Reumert. Forløbet afsluttes i 2019.

Bestyrelsen har af sin midte nedsat et "Udvalg til bestyrelsens udvikling", der løbende drøfter bestyrelsens opgaver og sammensætning. Formanden for udvalget er bestyrelsens næstformand. Udvalget påser, at medlemmerne opfylder de krav, der stilles til dem, og udvalget beskriver de kompetencer, der er brug for i bestyrelsen. Beskrivelsen tilgår de tre organisationer i forbindelse med udpegningen af nye medlemmer. Fremadrettet er det planen at tilknytte en ekstern konsulent, som hvert andet eller tredje år skal bistå udvalget i forbindelse med evalueringen af bestyrelsen samt fondens direktion.

I 2017 valgte Michael Holm Johansen efter godt fire år at udtræde af bestyrelsen i forbindelse med udløbet af hans valgperiode ved aflæggelsen af regnskabet. Han fortsatte dog som KFI's repræsentant i Dagrofa-koncernens bestyrelse frem til efteråret 2018. Her blev han afløst af næstformand i KFI, Michael Christiansen.

Arbejde og vederlag

Bestyrelsen holdt seks bestyrelsesmøder i 2018. Arbejdet følger et årshjul: I februar evaluerer bestyrelsen sit samarbejde og samarbejdet med direktionen. I april/maj godkendes årsrapport og uddelingsramme. I august holder bestyrelsen et heldagsmøde om strategi, og i december godkendes budgettet. På de øvrige møder går bestyrelsen i dybden med Ejendomme, Finansiering, Uddelinger, Risikostyring, Investering, Kommunikation, IT, Organisation mv.

Bestyrelsen får et fast basishonorar på 300.000 kr. Formand og næstformand får hhv. 2,5 gange og 1,5 gange dette basishonorar. Det samlede honorar var i 2018 uændret 1,8 mio. kr., og honoraret fastholdes i 2019. Michael Holm Johansen og Michael Christiansen har modtaget honorar fra Dagrofa-koncernen for deltagelsen i dennes bestyrelse på lige fod med de øvrige medlemmer.

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

Styrket organisation

Virksomheden har gennemgået et kompetencemæssigt løft, der sammen med en høj medarbejdertilfredshed har været med til at øge både omsætning og indtjening. Organisationen kan nu arbejde fokuseret på at gøre det lettere at blive og være købmand.

Antallet af medarbejdere, omregnet til fuld tid, er nu 40. Den naturlige til- og afgang er tilfredsstillende, og ved ansættelsen af nye medarbejdere foregår en løbende justering af kravene til kompetencer, så de modsvarer udviklingen i organisationen og opgaveløsningen i forretningsområderne. Der foretages ligeledes løbende opgradering af de eksisterende medarbejdere i form af efteruddannelse.

Et nyt kernesystem har betydet administrative lettelser for brugerne. Systemet muliggør en forøget brug af Business Intelligence, hvor data fra forskellige dele af organisationen kan kobles og anvendes i analyser til gavn for udviklingen af forretningen og den daglige drift.

God fondsledelse

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

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

KFI efterlever 15 af de 16 anbefalinger, men har valgt en anden praksis på ét enkelt område: KFI har ikke en aldersgrænse for bestyrelsen. Dels finder bestyrelsen ikke alder afgørende for, om et medlem er valgbart, og dels sætter KFI's vedtægter under alle omstændigheder en grænse for, hvor længe medlemmer kan sidde i bestyrelsen (16 år). Danmark har indført et forbud mod (alders-) diskrimination på arbejdsmarkedet generelt, og desuden udpeges 3 af 4 bestyrelsesmedlemmer af eksterne organisationer, som KFI ikke kan pålægge en aldersgrænse. Herudover foretager bestyrelsen årligt en evaluering af medlemmernes kompetencer, ligesom aldersgrænsen er fjernet, når det gælder børsnoterede selskaber.

På grund af den manglende aldersgrænse ligger KFI "kun" på en delt andenplads, når det gælder åbenhed og god fondsledelse. Det fremgår af den årlige opgørelse fra Økonomisk Ugebrev, der rater de 100 største erhvervsdrivende fonde.

Samfundsansvar og CSR

I 2017 vedtog KFI en CSR-politik, som skal sikre transparens og fortsat fokus på ansvarlighed. Fonden ønsker at bidrage til et samfund med frie købmænd, der sikrer borgerne dagligvarehandel og indkøbsmuligheder i såvel byer som yderområder, og understøtter denne udvikling ved at stille lokaler og finansiering til rådighed for købmændene. I 2018 har KFI specielt fokuseret på at hjælpe købmændene med at reducere energiforbruget med henblik på at dæmpe klimaaftrykket. Læs mere i afsnittet om Samfundsansvar, side 24. **Læs CSR-politikken på www.kfi.dk/om-kfi**

Interessenter

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

En Tænketank giver inspiration til KFI's uddelinger, ligesom KFI i et Købmandspanel på ad-hoc basis drøfter nye tiltag og får input fra købmænd og andre interessenter. KFI gennemfører løbende undersøgelser af købmændenes kendskab til og syn på fonden. Købmændenes overordnede kendskab til KFI er godt, ligesom købmændene også er opmærksomme på de store ændringer, der er sket i KFI i de senere år. Undersøgelsen viser imidlertid samtidig, at kendskabet til KFI's konkrete services og uddelinger kan øges.

Regionale købmandsmøder

Tre regionale købmandsmøder i henholdsvis Aalborg, Middelfart og Roskilde havde 110 tilmeldte deltagere – 79 købmænd og 31 butikschefer/førstemænd. Af de 79 købmænd var 40 eksisterende kunder, mens 39 var potentielle kunder, der ønskede at høre mere om KFI og mulighederne for finansiering og uddelinger. Tilbagemeldingerne på møderne var ekstremt positive. Møderækken gentages i 2019.

Mangfoldighed

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

BESTYRELSE

TILLIDSHVERV OPGJORT VED ÅRSRAPPORTENS AFLÆGGELSE

Bo Rygaard

Formand
Adm. direktør, Cand.merc.
Udpeget af MRLF (Mærkevareleverandørerne).

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

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring indenfor dagligvarehandel, ejendomme og fonde: Koncerndirektør i hhv. Nordisk Film, Fazer International, Rockwool International og Duni International samt formand for Huscompagniet A/S.

Michael Christiansen

Næstformand
Direktør, HD.
Udpeget af de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Ledelseshverv: CEO Cim Invest ApS, Bestyrelsesformand Sport Nordic Holding ApS og Ka-Ching A/S. Næstfmd. Dagrofa ApS. Bestyrelsesmedlem: Unisport og BYGMA Gruppen A/S.

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

Lisbeth Dalgaard

Købmand, sprog- og forsikringsuddannet, Merkonom i Afsætning, HD1. Erhvervspsykologisk coach-uddannelse. Udpeget af DSK (De Samvirkende Købmænd).

Ledelseshverv: Købmand og indehaver af MENY v/ købmand Dalgaard i Hørsholm. Bestyrelsesformand Dansk Arbejdsgiverforening, DA. Bestyrelsesmedlem Scanseason, Dansk Handelsblad og Madkulturen. Medlem af repræsentantskabet Teknologisk Institut og Fonden for Entreprenørskab.

Særlige erfaringer og kompetencer: Erfaring med købmændenes generelle forhold. Tidligere formand for De Samvirkende Købmænd, DSK. Tidligere medlem af bestyrelsen og forretningsudvalget i Dansk Erhverv.

Jesper E. Møller

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

Ledelseshverv: Bestyrelsesformand Mangaard & Partners ApS. Formand Den Nationale Storebælts-komité, Entrepreneurship Denmark og Simply Cooking A/S. Næstformand, Brøndbyernes IF Fodbold A/S og Industriens Fond. Bestyrelsesmedlem Fonden Ungdomsbureauet og Konsolidator 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.

Bestyrelse	Titel	Fødselsår	Køn	Årstal for indtræden	Længde af valgperiode	Årstal for genudpegning	Anses for uafhængig
Bo Rygaard	Formand	1965	Mand	2014	4 år	2018	Ja
Michael Christiansen	Næstformand	1964	Mand	2014	4 år	2018	Ja
Lisbeth Dalgaard	Bestyrelsesmedlem	1959	Kvinde	2011	2 år	2013, 2015, 2017, 2019	Nej
Jesper E. Møller	Bestyrelsesmedlem	1956	Mand	2017	4 år		Ja

DIREKTION

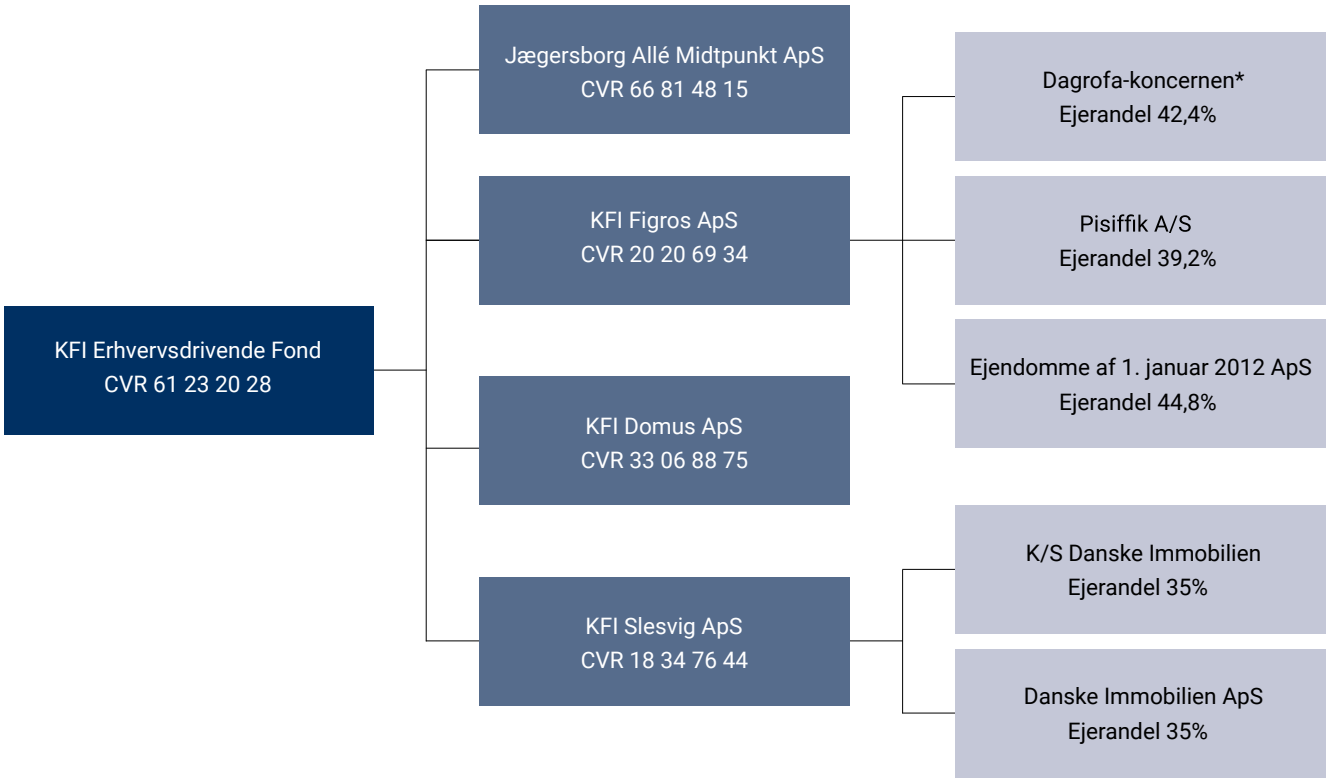
Jesper Loiborg

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

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

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

KONCERNDIAGRAM



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

Associerede selskaber, hvor ejerandelen angives under det enkelte selskab

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

ÅRSREGNSKAB

32 Påtegninger

35 Resultatopgørelse

36 Balance

38 Egenkapitalopgørelse

39 Pengestrømsopgørelse

40 Noter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Kgs. Lyngby, den 9. maj 2019

Direktion

Jesper Munck Loiborg
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Rygaard
Formand

Michael August Bonde Christiansen
Næstformand

Lisbeth Dalgaard Svanholm

Jesper Eigen Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i KFI Erhvervsdrivende Fond

Konklusion
Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlig, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 9. maj 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mona Blønd
statsaut. revisor
mne11697

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern 2018	Koncern 2017	Fond 2018	Fond 2017
Nettoomsætning	2	447.138	425.735	426.543	407.131
Andre driftsindtægter og -omkostninger		-442	6.940	199	7.083
Andre eksterne omkostninger	3	-160.387	-158.424	-155.467	-157.870
Bruttoresultat		**286.309**	**274.251**	**271.275**	**256.344**
Personaleomkostninger	4	-35.239	-35.129	-35.239	-35.103
Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	5	-58.358	-52.434	-58.351	-52.429
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	52.919	50.928	-62.507	12.138
Resultat af primær drift		**245.631**	**237.616**	**115.178**	**180.950**
Resultat af tilknyttede virksomheder	7	0	0	25.907	-192.398
Resultat af associerede virksomheder	8	-64.352	-213.081	0	0
Finansielle indtægter	9	14.459	23.340	17.738	35.539
Finansielle omkostninger	10	-30.610	-7.157	-29.655	-6.363
Resultat før skat		**165.128**	**40.718**	**129.168**	**17.728**
Skat af årets resultat	11	-47.210	-57.303	-11.250	-34.313
Årets resultat	22	**117.918**	**-16.585**	**117.918**	**-16.585**

BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern 2018	Koncern 2017	Fond 2018	Fond 2017
AKTIVER					
Goodwill	12	58.736	56.321	58.736	56.321
Immaterielle aktiver		**58.736**	**56.321**	**58.736**	**56.321**
Projektejendomme		0	105.227	0	0
Investeringsejendomme		5.014.140	4.149.499	4.354.316	3.719.458
Indretning af lejede lokaler		31.029	36.076	31.029	36.076
Driftsmidler og inventar		217.774	216.636	217.738	216.593
Materielle aktiver	13	**5.262.943**	**4.507.438**	**4.603.083**	**3.972.127**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	0	0	740.780	603.266
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	500.787	543.655	0	0
Deposita	16	14.455	20.562	17.703	19.794
Værdipapirer og andre kapitalandele	16	307.865	316.783	307.865	316.783
Tilgodehavender associerede virksomheder	16	230.302	0	230.302	0
Udlån og andre tilgodehavender	16	70.969	47.152	70.969	47.152
Finansielle aktiver		**1.124.378**	**928.152**	**1.367.619**	**986.995**
Langfristede aktiver i alt		**6.446.057**	**5.491.911**	**6.029.438**	**5.015.443**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.218	4.680	4.073	8.390
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		0	0	223.023	347.702
Tilgodehavender associerede virksomheder		0	1.638	0	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	740	1.833	740
Andre tilgodehavender		10.323	49.048	5.859	44.032
Periodeafgrænsningsposter		2.182	3.545	2.175	3.524
Tilgodehavender		**16.723**	**59.651**	**236.963**	**404.388**
Likvide beholdninger		**42.915**	**19.989**	**42.811**	**17.812**
Kortfristede aktiver i alt		**59.638**	**79.640**	**279.774**	**422.200**
AKTIVER I ALT		**6.505.695**	**5.571.551**	**6.309.212**	**5.437.643**

BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern 2018	Koncern 2017	Fond 2018	Fond 2017
PASSIVER					
Grundkapital		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Uddelingsramme		180.000	207.192	180.000	207.192
Overført resultat		1.506.205	1.408.426	1.506.205	1.408.426
Egenkapital		**3.186.205**	**3.115.618**	**3.186.205**	**3.115.618**
Udskudt skat	17	389.761	353.231	268.601	260.313
Gæld til realkreditinstitutter	18	2.118.561	1.537.131	1.831.890	1.327.890
Deposita		131.102	123.994	123.425	113.273
Langfristede forpligtelser		**2.639.424**	**2.014.356**	**2.223.916**	**1.701.476**
Andre hensatte forpligtelser	19	21.523	31.973	21.523	31.973
Kreditinstitutter		387.023	302.427	387.023	302.427
Skyldige bevillinger		69.432	61.876	69.432	61.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.959	22.770	27.484	17.640
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	227.271	188.483
Gæld til associerede virksomheder		2.146	0	0	0
Skyldig selskabsskat		1.697	3.172	0	0
Anden gæld		167.588	18.451	165.667	17.248
Periodeafgrænsningsposter		698	908	691	902
Kortfristede forpligtelser		**680.066**	**441.577**	**899.091**	**620.549**
Forpligtelser i alt		**3.319.490**	**2.455.933**	**3.123.007**	**2.322.025**
PASSIVER I ALT		**6.505.695**	**5.571.551**	**6.309.212**	**5.437.643**

Sikkerhedsstillelser	20
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21
Resultatdisponering	22
Nærtstående parter	23

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK '000	Grund-kapital	Opskrivning til indre værdi	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
	Koncern				
Egenkapital 1. januar 2018	1.500.000	0	207.192	1.487.170	3.194.362
Korrektion af væsentlige fejl	0	0	0	-78.744	-78.744
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	1.500.000	0	207.192	1.408.426	3.115.618
Årets resultat	0	0	0	117.918	117.918
Årets uddelinger	0	0	-58.728	0	-58.728
Hensat til uddelingsramme	0	0	31.536	-31.536	0
Øvrige egenkapitalreguleringer	0	0		10.626	10.626
Valutakursreguleringer	0	0	0	771	771
Egenkapital 31. december 2018	**1.500.000**	**0**	**180.000**	**1.506.205**	**3.186.205**

	Fond				
Egenkapital 1. januar 2018	1.500.000	0	207.192	1.487.170	3.194.362
Korrektion af væsentlige fejl	0	0	0	-78.744	-78.744
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	1.500.000	0	207.192	1.408.426	3.115.618
Årets resultat	0	0	0	117.918	117.918
Årets uddelinger	0	0	-58.728	0	-58.728
Hensat til uddelingsramme	0	0	31.536	-31.536	0
Øvrige egenkapitalreguleringer	0	0	0	10.626	10.626
Valutakursreguleringer	0	0	0	771	771
Egenkapital 31. december 2018	**1.500.000**	**0**	**180.000**	**1.506.205**	**3.186.205**

PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Koncern 2018	Koncern 2017
Resultat af primær drift	245.631	237.616
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	58.358	52.434
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-52.919	-50.928
Ændring i driftskapital:		
• Tilgodehavender	42.188	-30.289
• Kortfristede gældsforpligtelser	158.259	-9.539
• Hensatte forpligtelser	-10.450	-14.125
Finansielle indbetalinger	14.459	20.412
Finansielle udbetalinger	-30.610	-7.157
Betalt selskabsskat	-11.415	-22.523
Pengestrøm fra driftsaktivitet	**413.501**	**175.901**
Køb/salg af immaterielle aktiver, netto	-11.155	0
Køb/salg af materielle aktiver, netto	-752.204	-209.111
Køb/salg af finansielle aktiver, netto	8.918	9.414
Ændring i udlånsativitet	-254.119	-13.650
Køb/salg af kapitalandele	-25.000	-250.000
Modtagne udbytter	14.917	19.598
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	**-1.018.643**	**-443.749**
Ændring i gæld hos realkreditinstitutter	581.430	142.117
Ændring i gæld hos kreditinstitutter	84.596	64.311
Ændring i deposita	13.215	10.009
Uddelinger	-51.173	-87.179
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	**628.068**	**129.258**
Årets pengestrøm	22.926	-138.590
Likvider 1. januar	19.989	158.579
Likvider 31. december	**42.915**	**19.989**

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i DKK 1.000.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Korrektion af væsentlige fejl i tidligere aflagte årsrapporter
Årsrapporten for 2018 er påvirket af korrektion af væsentlige fejl i tidligere aflagte årsrapporter for henholdsvis 2017 og 2016. Korrektionen omfatter værdiansættelsen primo 2018 af datterselskabet KFI Figros ApS' kapitalandele i det associerede selskab Mahia 17 ApS. Kapitalandelene i den associerede virksomhed Mahia 17 ApS er pr. 1. januar 2018 indregnet til 126.422 t.kr. mod 205.166 t.kr. pr. 31. december 2017 ifølge årsrapporten for 2017. Kapitalandele primo 2018 er således korrigeret med -78.744 t.kr., som følge af korrektion af tidligere års resultat i Mahia 17 ApS på henholdsvis -30.124 t.kr. i 2017 og -48.620 t.kr. i 2016. Korrektionen er afledt af væsentlige fejl i resultater i 2017 og 2016 i Mahia 17 ApS. Fejlene kan henføres til korrektioner i Dagrofas datterselskabskoncern "FoodService Danmark". Fejlene er fremkommet efter aflæggelsen af årsrapporterne for 2017 for både Mahia 17 ApS og Dagrofa ApS.

Der er ingen resultatmæssig indvirkning i regnskabsåret 2018. Korrektionen i 2018 består udelukkende af primo egenkapital og værdi af kapitalandele i associerede/tilknyttede selskaber på samlet -78.744 t.kr. Korrektionen i 2018 sker som følge af korrektioner i 2017 på -30.124 t.kr. og i 2016 på -48.620 t.kr. af resultat af associerede/tilknyttede selskaber. Korrektionen har ingen effekt på årets skat eller udskudt skat. Den beløbsmæssige andel af korrektionen der vedrører regnskabsår, der ligger forud for 2017-sammenligningstallene udgør -48.620 t.kr. og vedrører udelukkende 2016. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2017, herunder tilpasning af hoved- og nøgletals oversigten i de berørte år 2017 og 2016.

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

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

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

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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

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

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

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
I nettoomsætning indgår indtægt af følgende aktiviteter:

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

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

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

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

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

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

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 resultatogørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver
Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer og forventninger. Afskrivningsperioden udgør maximalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder/beliggenheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil.

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

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

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

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

Indretning af lejede lokaler omfatter 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 videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme individuelt til en skønnet dagsværdi og

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

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

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Der foretages løbende veligeholdelse 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 investeringsejendommenes brugstid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder
Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderfondens årsregnskab efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i associerede virksomheder ligeledes efter den indre værdis metode. Fonden har valgt at anse indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

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

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

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

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

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

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.

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

Egenkapital
Grundkapital
Grundkapitalen skal til stadighed være urørlig og kan ikke uddeles til opfyldelse af fondens formål.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Uddelinger og uddelingsramme
Uddelinger fragår egenkapitalen på forpligtelsestidspunktet, der er det tidspunkt, hvor fonden har forpligtet sig overfor bevillingsmodtager. Fra det tidspunkt og indtil uddelingstidspunktet medregnes skyldige uddelinger som en forpligtelse.

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

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

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

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

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

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til 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.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

NOTER

DKK '000	Koncern 2018	Koncern 2017	Fond 2018	Fond 2017
2 Nettoomsætning				
Udlejning af ejendomme og lejemål	373.284	361.006	353.194	342.680
Udlejning af driftsmidler og inventar	64.234	57.518	64.234	57.188
Kautions- og udlånsvirksomhed	4.134	4.122	4.134	4.273
Andet	5.486	3.089	4.981	2.990
	447.138	**425.735**	**426.543**	**407.131**
Geografiske markeder:				
Danmark	447.138	425.735	426.543	407.131
	447.138	**425.735**	**426.543**	**407.131**
3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til EY	1.389	1.996	1.259	1.899
Honorar lovpligtig revision	582	582	497	509
Skattemæssig rådgivning	489	556	466	532
Erklæringersopgaver med sikkerhed	30	49	30	49
Andre ydelser	288	809	266	809
	1.389	**1.996**	**1.259**	**1.899**
4 Personaleomkostninger				
Løn og gager	32.589	32.605	32.589	32.605
Pensioner	1.747	1.581	1.747	1.581
Andre udgifter til social sikring	275	280	275	254
Andre personaleomkostninger	628	663	628	663
	35.239	**35.129**	**35.239**	**35.103**
Gennemsnitligt antal medarbejdere	40	41	40	41
Vederlag til bestyrelse	1.800	1.825	1.800	1.825
Vederlag til direktion	5.022	4.855	5.022	4.855
	6.822	**6.680**	**6.822**	**6.680**

NOTER

DKK '000	Koncern 2018	Koncern 2017	Fond 2018	Fond 2017
5 Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver				
Immaterielle anlægsaktiver	8.740	10.030	8.740	10.030
Materielle anlægsaktiver	49.618	42.404	49.611	42.399
	58.358	**52.434**	**58.351**	**52.429**
6 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering af investeringsejendomme	52.919	50.928	-62.507	12.138
	52.919	**50.928**	**-62.507**	**12.138**
7 Resultat af tilknyttede virksomheder				
Andel overskud	0	0	129.891	75.450
Andel af underskud	0	0	-103.984	-267.848
	0	**0**	**25.907**	**-192.398**
Af- og nedskrivninger, goodwill	0	0	0	0
	0	**0**	**25.907**	**-192.398**
8 Resultat af associerede virksomheder				
Andel af overskud	40.547	48.861	0	0
Andel af underskud	-102.200	-280.904	0	0
	-61.653	**-232.043**	**0**	**0**
Andre værdireguleringer	-585	0	0	0
Af- og nedskrivninger, goodwill	-2.114	-2.114	0	0
Indtægtsført, negativ goodwill	0	21.076	0	0
	-64.352	**-213.081**	**0**	**0**

NOTER

DKK '000	Koncern 2018	Koncern 2017	Fond 2018	Fond 2017
9 Finansielle indtægter				
Værdipapirer	8.808	21.205	8.808	21.205
Kreditinstitutter	3	10	0	10
Renter mellemregning tilknyttede virksomheder	0	0	3.464	12.227
Renter lån associerede virksomheder	5.302	2.037	5.302	2.037
Øvrige finansielle indtægter	346	88	164	60
	14.459	**23.340**	**17.738**	**35.539**
10 Finansielle omkostninger				
Værdipapirer	14.388	0	14.388	0
Realkreditinstitutter	3.881	2.012	3.038	1.266
Kreditinstitutter	2.768	1.207	2.755	1.176
Øvrige finansielle omkostninger	9.573	3.938	9.474	3.921
	30.610	**7.157**	**29.655**	**6.363**
11 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	9.512	12.807	1.794	3.328
Årets regulering af udskudt skat	36.530	44.045	8.288	30.534
Regulering af skat vedr. tidligere år	1.168	451	1.168	451
	47.210	**57.303**	**11.250**	**34.313**
Specificeres således:				
Skat af årets resultat inkl. uddelinger	47.210	57.303	11.250	34.313
	47.210	**57.303**	**11.250**	**34.313**

NOTER

DKK '000	Goodwill	
	Koncern	Fond
12 Immaterielle aktiver		
Kostpris 1. januar	203.847	203.547
Årets tilgang	11.280	11.280
Årets afgang	-16.975	-16.975
Kostpris 31. december	**198.152**	**197.852**
Af- og nedskrivninger 1. januar	147.526	147.226
Årets afskrivninger	8.740	8.740
Årets nedskrivninger	0	0
Tilbageførsel vedr. årets afgange	-16.850	-16.850
Af- og nedskrivninger 31. december	**139.416**	**139.116**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**58.736**	**58.736**
Afskrives over	**10-20 år**	**10-20 år**

NOTER

13 Materielle aktiver

DKK '000	Projekt-ejendomme	Investerings-ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
	Koncern				
Kostpris 1. januar	105.227	3.988.949	152.031	818.526	5.064.733
Overførsel til/fra andre poster	-129.622	129.622	0	0	0
Årets tilgang	24.395	717.086	1.677	68.527	811.685
Årets afgang	0	-105.297	-45.164	-164.568	-315.029
Kostpris 31. december	**0**	**4.730.360**	**108.544**	**722.485**	**5.561.389**
Værdiregulering 1. januar	0	160.550	0	0	160.550
Årets værdiregulering	0	52.919	0	0	52.919
Værdiregulering årets afgang	0	70.311	0	0	70.311
Værdiregulering 31. december	**0**	**283.780**	**0**	**0**	**283.780**
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	0	115.955	601.890	717.845
Overførsel til/fra andre poster	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	5.980	43.638	49.618
Tilbageførsel vedr. årets afgange	0	0	-44.420	-140.817	-185.237
Af- og nedskrivninger 31. december	**0**	**0**	**77.515**	**504.711**	**582.226**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**	**5.014.140**	**31.029**	**217.774**	**5.262.943**
Afskrives over			**3-10 år**	**3-10 år**	

NOTER

13 Materielle aktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af erhvervsejendomme. Godt halvdelen indeholder mindst ét lejemål til en fri, dansk købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål. Alle ejendomme er beliggende i Danmark med følgende geografiske spredning:

Procentvis spredning af ejendomsværdi

	Koncern	
	2018	2017
København og omegn	55	50
Øvrige Sjælland	18	22
Fyn	7	7
Nordjylland	7	4
Vestjylland	1	2
Østjylland inkl. Århus	7	9
Sønderjylland	4	5
Bornholm	1	1
	100	**100**

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

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

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen ud fra markedsniveau. For 36% af antallet af ejendomme er der endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,5% - 12,0% med et gennemsnit på 7,0%. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 9% mod 11% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2017.

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Koncern	
	2018	2017
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	479.764	0
3,5% - 6,9%	2.608.749	1.833.242
7,0% - 8,5%	1.390.878	1.690.900
8,6% - 12,0%	224.349	385.884
Ejendomme optaget til pris pr. kvm. (kontantvurdering) mv.	310.400	239.473
	5.014.140	**4.149.499**

Følsomhedsanalyse

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

En ændring i afkastprocenten på +/- 0,5%-point vil medføre et udsving i ejendommenes dagsværdi på +/- 273 mio. kr.

En ændring af kvardratmeterprisen for lejligheder optaget til vurderet salgspris pr. kvm. på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 4 mio. kr.

NOTER

DKK '000	Investerings-ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
	Fond			
13 Materielle aktiver (fortsat)				
Kostpris 1. januar	3.754.393	152.031	817.992	4.724.416
Årets tilgang	715.440	1.677	68.527	785.644
Årets afgang	-97.123	-45.164	-164.393	-306.680
Kostpris 31. december	**4.372.710**	**108.544**	**722.126**	**5.203.380**
Værdiregulering 1. januar	-34.935	0	0	-34.935
Årets værdiregulering	-62.507	0	0	-62.507
Værdiregulering årets afgang	79.048	0	0	79.048
Værdiregulering 31. december	**-18.394**	**0**	**0**	**-18.394**
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	115.955	601.399	717.354
Årets afskrivninger	0	5.980	43.631	49.611
Tilbageførsel vedr. årets afgange	0	-44.420	-140.642	-185.062
Af- og nedskrivninger 31. december	**0**	**77.515**	**504.388**	**581.903**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**4.354.316**	**31.029**	**217.738**	**4.603.083**
Afskrives over		**3-10 år**	**3-10 år**	

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Fond	
	2018	2017
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	471.443	0
3,5% - 6,9%	2.121.231	1.582.980
7,0% - 8,5%	1.390.878	1.690.900
8,6% - 12,0%	224.349	385.884
Ejendomme optaget til pris pr. kvm. (kontantvurdering) mv.	146.415	59.694
	4.354.316	**3.719.458**

NOTER

DKK '000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Koncern	Fond
14 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	769.405
Årets tilgang	0	105.000
Årets afgang	0	-5.500
Kostpris 31. december	**0**	**868.905**
Op-/nedskrivninger 1. januar	0	-166.139
Årets resultat	0	25.907
Egenkapitalreguleringer	0	11.398
Modregnet i tilgodehavender primo (kapitalandele med negativ værdi)	0	-2.699
Tilbageførsel ved årets afgange	0	3.408
Op-/nedskrivninger 31. december	**0**	**-128.125**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**	**740.780**

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
	Fond				
KFI Retail ApS (Likvideret i 2018)				0	-209
Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	Kgs. Lyngby	100%	500	368.015	33.268
KFI Figros ApS	Kgs. Lyngby	100%	142	43.683	-103.775
KFI Slesvig ApS	Kgs. Lyngby	100%	1.200	201.334	24.665
KFI Domus ApS	Kgs. Lyngby	100%	6.100	127.748	71.958
Værdi pr. 31. december				**740.780**	**25.907**

NOTER

DKK '000	Kapitalandele i associerede virksomheder	
	Koncern	Fond
15 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.026.889	0
Årets tilgang	25.000	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	**1.051.889**	**0**
Op-/nedskrivninger 1. januar	-483.231	0
Andel af årets resultat	-61.653	0
Andre værdireguleringer	-585	0
Afskrivning goodwill	-2.114	0
Egenkapitalreguleringer	11.398	0
Udloddet udbytte	-14.917	0
Op-/nedskrivninger 31. december	**-551.102**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**500.787**	**0**
Heraf udgør ikke-afskrevne forskelsbeløb (goodwill)	**41.856**	**0**

Navn	**Hjemsted**	**Ejerandel**	**Selskabs-kapital**	**Egen-kapital**	**Egen-kapital andel**	**Årets resultat**	**Andel af årets resultat**
				Koncern			
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,4%	123.688	17.235	7.316	-241.162	-102.197
Ejendomme af 1. januar 2012 ApS	København K	44,8%	1.096	8.061	3.610	1.030	461
K/S Danske Immobilien	Aarhus C	35%	EUR 20.000	761.400	266.490	78.664	27.532
Danske Immobilien ApS	Aarhus C	35%	125	88	31	-10	-3
Pisiffik A/S	Nuuk	39,2%	100.000	462.321	181.484	31.981	12.554
					458.931		**-61.653**

NOTER

16 Andre finansielle aktiver

DKK '000	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
	Koncern			
Kostpris 1. januar	20.562	306.415	0	80.612
Årets tilgang	801	150.399	230.302	35.883
Årets afgang	-6.908	-143.232	0	-20.661
Kostpris 31. december	**14.455**	**313.582**	**230.302**	**95.834**
Værdireguleringer 1. januar	0	10.368	0	-33.460
Årets værdiregulering	0	-16.085	0	-3.190
Værdireguleringer årets afgange	0	0	0	11.785
Værdireguleringer 31. december	**0**	**-5.717**	**0**	**-24.865**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**14.455**	**307.865**	**230.302**	**70.969**

Tilgodehavender hos associerede virksomheder er ansvarlige lån, som træder tilbage overfor andre kreditorer. Det ene ansvarlige lån udgør 125 mio. kr., der tidligst skal tilbagebetales 31. december 2020. Det andet ansvarlige lån udgør 100 mio. kr., der forfalder 31. december 2020. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån.

	Fond			
Udlån og andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar	19.794	306.415	0	80.612
Årets tilgang	794	150.399	230.302	35.883
Årets afgang	-2.885	-143.232	0	-20.661
Kostpris 31. december	**17.703**	**313.582**	**230.302**	**95.834**
Værdireguleringer 1. januar	0	10.368	0	-33.460
Årets værdiregulering	0	-16.085	0	-3.190
Værdireguleringer årets afgange	0	0	0	11.785
Værdireguleringer 31. december	**0**	**-5.717**	**0**	**-24.865**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**17.703**	**307.865**	**230.302**	**70.969**

Tilgodehavender hos associerede virksomheder er ansvarlige lån, som træder tilbage overfor andre kreditorer. Det ene ansvarlige lån udgør 125 mio. kr., der tidligst skal tilbagebetales 31. december 2020. Det andet ansvarlige lån udgør 100 mio. kr., der forfalder 31. december 2020. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån.

NOTER

DKK '000	Koncern 2018	Koncern 2017	Fond 2018	Fond 2017
17 Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	353.231	312.273	260.313	233.065
Årets regulering af udskudt skat	36.530	44.045	8.288	30.534
Forskydning af udskudt skat og aktuel skat primo	0	-3.087	0	-3.286
Udskudt skat 31. december	**389.761**	**353.231**	**268.601**	**260.313**
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	1.502	357	1.502	357
Materielle anlægsaktiver	403.836	370.086	282.668	277.168
Gældsforpligtelser	-15.577	-17.212	-15.569	-17.212
	389.761	**353.231**	**268.601**	**260.313**
18 Gæld til realkreditinstitutter				
Forfaldstidspunkterne for gæld til realkreditinstitutter er:				
< 5 år	0	0	0	0
> 5 år	2.118.561	1.537.131	1.831.890	1.327.890
	2.118.561	**1.537.131**	**1.831.890**	**1.327.890**
19 Andre hensatte forpligtelser				
Forpligtelserne omfatter hensættelse til imødegåelse af tab på stillede kautioner, varegarantier m. v.				
20 Sikkerhedsstillelser				
Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	4.250.467	3.478.062	3.650.107	3.097.682
Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	14.455	20.562	17.703	19.794
Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter pr. 31/12:	287.423	298.931	287.423	298.931
Af likvide beholdninger udgør indestående på deponerede konti pr. 31/12:	40.571	15.200	40.571	15.000

NOTER

DKK '000	Koncern 2018	Koncern 2017	Fond 2018	Fond 2017
21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Fonden har som lejer indgået huslejekontrakter med uopsigelighedsperioder på op til 13 år. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31/12: Lejemålene er fremlejet til købmænd m.fl., hvis uopsigelighedsperiode i det væsentligste er identisk med hovedkontrakten.	156.481	111.373	156.481	111.373
Kautionsforpligtelser vedrørende købmænd udgør:	62.510	62.549	62.510	62.549
Koncernen har forpligtet sig til yderligere investering i investeringsforening, hvor resthæftelsen på balancedagen andrager:	7.067	6.729	7.067	6.729
Garantier, associerede virksomheder:	125.000	125.000	125.000	125.000
Garantier, lejeforpligtelser og byggeprojekter:	10.907	58.554	10.907	58.554
Rejste krav mod koncernens selskaber skønnes at udgøre:	1.000	1.000	1.000	1.000
22 Resultatdisponering				
Årets resultat	117.918	-16.585	117.918	-16.585
Øvrige egenkapitalposteringer:				
Regulering nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	0	-66.305
Øvrige egenkapitalposteringer	11.397	-760	11.397	4.407
	129.315	**-17.345**	**129.315**	**-78.483**
Disponeres således:				
Uddelinger i henhold til fondens vedtægter	58.728	83.496	58.728	83.496
Heraf anvendt af uddelingsramme	-58.728	-83.496	-58.728	-83.496
Overført til uddelingsramme	31.536	150.000	31.536	150.000
Overført resultat	97.779	-167.345	97.779	-228.483
	129.315	**-17.345**	**129.315**	**-78.483**

NOTER

23 Nærtstående parter

Betydelig indflydelse: Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter fondens bestyrelsesmedlemmer og direktion. Vederlag til bestyrelse og direktion fremgår af note 4.
Transaktioner med nærtstående parter: Fondens nærtstående parter omfatter udover bestyrelse og direktion, dattervirksomheder og associerede virksomheder. Fonden har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

DKK '000

Indhold af transaktion	Grundlag	Nærtstående part	2018	2017
Husleje	Dattervirksomhed	KFI Domus ApS	-3.340	-1.455
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	-5.455	-4.092
		KFI Retail ApS	926	1.231
Husleje og leasing	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	76.744	76.200
Honorarer, projektledelse m.m.	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-45.140	-78.794
Adm.vederlag	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	20	15
		KFI Domus ApS	375	159
		KFI Slesvig ApS	20	15
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	900	795
		KFI Retail ApS	0	46
Renteindtægter	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	5.923	13.699
		KFI Domus ApS	1.461	927
		KFI Slesvig ApS	578	610
		KFI Retail ApS	73	1.012
Rente- og provisionsindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	5.651	2.037
Renteomkostninger	Dattervirksomhed	Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	4.570	3.815
Indskud af kapital og	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	100.000	0
konvertering af lån	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-25.000	-339.393
Mellemværende	**Grundlag**	**Nærtstående part**		
Løbende mellemregning	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	189.869	271.637
(pr. balancedagen)		KFI Domus ApS	8.282	48.273
		KFI Slesvig ApS	24.872	25.841
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	-227.271	-188.483
		KFI Retail ApS	0	1.834
Løbende mellemværende	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-2.146	1.638
Huslejedeposita	Dattervirksomhed	KFI Domus ApS	365	365
		Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	2.883	2.883
		KFI Retail ApS	0	604
Udlån (modernisering)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	8.751	9.000
Lån	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	230.302	0
Uddeling (rentefrihed 2 år)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	0	544
Uddeling (vækstpakkke)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	0	664