

**kfi**

*Erhvervsdrivende fond*

**aetas**

**ÅRSRAPPORT 2023**

CVR: 61232028

Gl. Lundtoftevej 7, 4. sal

DK-2800 Kgs. Lyngby

# KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI)

## Mission

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

## Vision

KFI's vision er at styrke den selvstændige købmands position

---

## 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 byggherre i forbindelse med opførelse af forretningsjendomme
- at stille garantier for huslejen i købmænds lejemål vedrørende større butiksenheder, samt stille garantier for lån i tilfælde, hvor det efter en konkret vurdering skønnes forsvarligt for at imødegå tab på løbende engagementer
- på anden måde, herunder gennem ejerskab, finansiering, rådgivning eller udviklingsopgaver, at fremme de selvstændige danske købmænds interesser

## Anvendelse af overskud

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

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

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

---

## Uddelinger

Selvstændige købmænd kan ansøge om uddelinger fra KFI.

**Selvstændig:** Ejerskab eller plan om selvstændigt ejerskab af en betydelig del af butiksdriften

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

## Bestyrelse

Formand, adm. direktør Bo Rygaard

Næstformand, direktør Michael August Bonde Christiansen

Best. medlem, direktør Jesper Eigen Møller

Best.medlem, best. medlem og politisk kommentator John Wagner Nielsen

## Direktion

Adm. direktør/CEO Terje Laurberg Lyngø List

# Brev til KFI's interessenter

## Indfrielse af vigtige mål og stærk positionering hos købmændene

Med et resultat af primær drift før dagsværdireguleringer af ejendomme på 261 mio. kr. – det bedste i fondens historie – og et resultat før skat på 425 mio. kr. levede KFI i 2023 igen op til sine finansielle målsætninger. Resultatet styrker en i forvejen høj uddelingsevne og anses som meget tilfredsstillende.

En fortsat optimering af ejendomsporteføljen, en tæt dialog og opfølgning med lejerne, samt en velfungerende kreditpolitik var vigtige elementer i skabelsen af et forbedret resultat af den primære drift. Resultatet før skat blev negativt påvirket af et kraftigt øget renteniveau.

### Uddelinger med fokus på bæredygtighed og købmændenes konkurrenceevne

Med uddelinger på 204 mio. kr. opretholdt KFI et højt uddelingsniveau, kun overgået af rekordåret 2022, der bød på ekstraordinære uddelinger på grund af de voldsomme omkostninger til energi. KFI har i 2023 særligt fokuseret på uddelinger indenfor bæredygtige energiløsninger, uddannelse og tiltag, hvor købmanden styrker sin rolle i lokalsamfundet. Herudover har KFI blandt andet uddelt til et stort antal moderniseringer af købmandsbutikker, der har været med til at styrke købmændenes konkurrenceevne yderligere.

### Vigtige begivenheder og milepæle

Af særlige begivenheder fra året kan nævnes købet af butiks- og erhvervsjendommen Rotunden i Hellerup og arbejdet med opførelsen af en større butiks- og boligejendom på Toftegaards Plads i Våby. Begge vigtige milepæle for KFI, som underbygger fondens formål og fremtidige indtjeningsevne.

I en kendskabs- og tilfredshedsmåling blandt købmændene fik KFI den bedste bedømmelse nogensinde. Denne tilkendegivelse fra købmæn-

dene anses som meget værdifuld og udgør en vigtig forudsætning for fondens positive virke. I forlængelse heraf fuldførte KFI i 2023 arbejdet med en opdatering og modernisering af fondens visuelle identitet, herunder en ny hjemmeside, der flugter med købmændenes opfattelse af fonden som en vigtig og imødekommende samarbejdspartner.

Sidst men ikke mindst fortsatte KFI det strukturerede arbejde med at leve op til Paris-aftalen og fastsatte en klimamålsætning for de kommende år.

### Forventninger til 2024 – udarbejdelse af ny strategi

KFI forventer i 2024 et resultat af primær drift før dagsværdiregulering af ejendomme på niveau med 2023, støttet af en værdifast ejendomsportefølje, fuld effekt af ejendomsopkøb og færdiggørelsen og udlejningen af vigtige ejendomsprojekter. Vi forudser dog en øget, negativ påvirkning af resultatet før skat som konsekvens af et fortsat højt renteniveau. Uddelingerne forventes ligeledes at fortsætte på et højt niveau med fokus på konkurrencestyrkende tiltag hos købmændene. I 2024 udarbejdes ny strategi gældende for 2025–2027.

Der skal lyde en stor tak til de selvstændige købmænd, deres kæder og vores øvrige samarbejdspartnere samt medarbejdere for et godt samarbejde i 2023.

God læselyst!



Bo Rygaard  
Bestyrelsesformand



Terje Laurberg Lyngø List  
Adm. direktør/CEO

# Ledelses- beretning

# Indhold

## LEDELSESBERETNING

- 6** Koncernen: Hoved- og nøgletal
- 7** Året i tal
- 9** Strategi
- 11** Uddelinger
- 13** Forretningsområder
- 14** Ejendomme
- 16** Finansieringsaktiviteter
- 17** Investering
- 18** Associerede virksomheder
- 20** Risikostyring
- 21** Samfundsansvar
- 22** Ledelse og organisation
- 24** Bestyrelse
- 25** Direktion
- 26** Koncerndiagram

## ÅRSREGNSKAB

- 28** Påtegninger
- 31** Resultatopgørelse
- 32** Balance
- 34** Egenkapitalopgørelse
- 35** Pengestrømsopgørelse
- 36** Noter

# Koncernen: Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	511	497	477	469	472
Resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme	261	254	244	230	206
Resultat af primær drift efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme	322	374	469	295	240
Finansielle poster	-46	-39	18	23	34
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	149	99	107	36	3
Resultat før skat	425	433	594	355	278
Årets resultat	383	426	490	294	215
<b>Balance</b>					
Balancesum	8.005	7.305	7.115	6.666	6.679
Egenkapital	4.231	4.030	3.768	3.434	3.288
Uddelinger, inklusive tilbageførsler	176	190	165	146	115
<b>Pengestrømsopgørelse</b>					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	263	272	335	300	144
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-511	-149	-76	13	-227
Heraf investering i materielle anlægsaktiver	-539	-286	-219	-72	-403
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-249	-221	-162	-332	60
Årets pengestrøm/forskydning i likvider	1	-98	98	-19	-23
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	63,0	75,3	98,3	63,0	50,9
Afkastningsgrad	4,0	5,1	6,6	4,4	3,6
Soliditetsgrad	52,9	55,2	53,0	51,5	48,2
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	41	39	40	42	42

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

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

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

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

# Året i tal

## Rekordomsætning og særdeles tilfredsstillende resultat

Nettoomsætningen udgjorde i 2023 511 mio. kr. (497). Lejeindtægterne fra ejendommene landede i ny rekord og steg til 418 mio. kr. (401), primært som følge af regulering af leje, anskaffelse af ny ejendom og helårseffekten af tidligere års anskaffelse af nye ejendomme. Stigningen overstiger markant helårseffekten af tidligere års frasalg af ikke strategisk vigtige ejendomme.

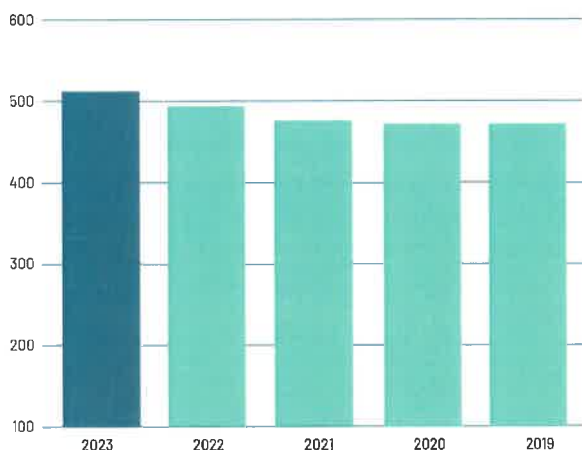
Ultimo 2023 udgjorde antallet af ejendomme 139. I 2023 blev der investeret 501 mio. kr. i ejendommene og herunder købt en ny ejendom, Rotunden, beliggende på Strandvejen i Hellerup. Årets frasalg bestod alene af tre grundstykker til en samlet bogført værdi på 6 mio. kr., heraf to som følge af ekspropriation.

Derudover blev der videreudviklet betydeligt på en række ejendomsprojekter, hvoraf Vigerslev Allé i Valby er det største. Ud over dette projekt udgjorde udviklingsprojekterne primært Blangslevvej i Næstved, Dildhaven i Herlev, Rundhøjtorvet i Højbjerg, Domhusgade i Kolding, Turpinsvinget i Brøndby, Hjallesvej i Odense, Koldingvej i Viborg og Vangebovej i Holte.

Alle disse udviklingsprojekter forventes afsluttet i løbet af 2024. Der forventes i 2024 fortsatte investeringer i den eksisterende portefølje og yderligere anskaffelser af nye ejendomme, der matcher KFI's opkøbsstrategi.

Indtægter fra leasing faldt til i 2023 at udgøre 79 mio. kr. (86). Faldet skete som følge af, at flere tillægsaftaler havde udløb i 2023, og 2022 var ekstraordinært påvirket af førstegangsydelser.

## Nettoomsætning (mio. kr.)



## Omkostninger

De eksterne omkostninger, som vedrører drift af ejendomme samt administrationsudgifter, steg i 2023 til 142 mio. kr. (133).

Stigningen i de eksterne omkostninger er primært et resultat af, at der er gennemført flere vedligeholdelsesarbejder på ejendommene i 2023 samt, at 2022 var ekstraordinært positivt påvirket af nedjustering af hensættelser til tab på udlån, garantier og kautitioner til købmænd med 4 mio. kr.

Årets bruttoresultatet udgjorde 368 mio. kr. (364).

Personaleomkostningerne udgjorde 47 mio. kr. (44).

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig i 2023 til 61 mio. kr. (66).

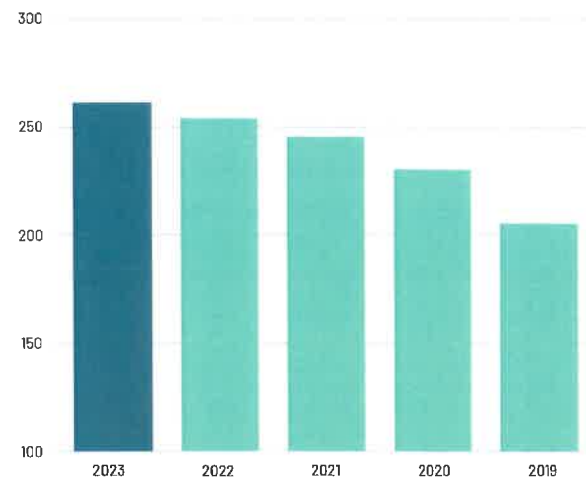
## Dagsværdireguleringer

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udviste i 2023 en positiv regulering på 61 mio. kr. (120), heraf 59 mio. kr. (96) i dagsværdiregulering og 2 mio. kr. (24) i avance fra salg af investeringsejendomme. Værdireguleringen er primært et resultat af udviklingen i ejendomsprojekter samt stigende driftsresultater i ejendommene, da det gennemsnitligt vægtede afkastniveau er let stigende udvisende 6,0% (5,9) og dermed værdireguleringsmæssigt trækker i den modsatte retning.

## Resultat af primær drift

Resultatet af den primære drift, før dagsværdiregulering af investeringsejendomme, udviste i 2023 et overskud på 261 mio. kr. (254), mens resultatet af den primære drift, inklusive dagsværdiregulering af investeringsejendomme, udviste et overskud på 322 mio. kr. (374).

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



## Associerede virksomheder

Resultatet af associerede virksomheder udgjorde i 2023 et overskud på 149 mio. kr. (99). Resultatet af associerede virksomheder overstiger forventningen ved årets start, hvilket i høj grad kan henføres til resultatforbedring i Dagrofa-koncernen, herunder positiv regulering af udskudt skat. Andelen af resultatet i Dagrofa-koncernen, inklusive afskrivning på goodwill, udgjorde 109 mio. kr. (44), svarende til en forbedring på 65 mio. kr., hvoraf ca. 56 mio. kr. kan henføres til positiv regulering af udskudt skat.

Andel af resultat i K/S Danske Immobilen udgjorde 33 mio. kr. (40), svarende til et fald på 7 mio. kr., der primært kan henføres til størrelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme. Resultatet er dette til trods større end forventningen ved årets begyndelse og skyldes en særdeles tilfredsstillende udlejning. Sammen med en gennemsnitlig afkastrente på 4,70% (4,80) har dette resulteret i en positiv dagsværdiregulering af ejendommene i 2023, hvoraf fondens andel udgør 15 mio. kr. (22). I tillæg hertil har selskabet afdækket sine realkreditlån i en årrække med fire renteswaps, der ultimo 2023 udviser en positiv dagsværdi på 33 mio. kr. (58). Årets regulering af renteswaps med -25 mio. kr., hvoraf fondens andel udgør -9 mio. kr., er indregnet direkte på selskabets egenkapital.

Andel af resultat i Pisiffik A/S udgjorde 7 mio. kr. (15), svarende til et fald på 8 mio. kr. Selskabets resultat for 2023 er lavere end sidste års forventning og udviser 17 mio. kr. (38). Faldet i resultat skyldes stigende råvarepriser, omkostningsinflation, herunder høje lønstigninger og stigende renteniveau samtidig med, at detailpriserne ikke er steget tilsvarende.

## Finansielle indtægter og udgifter

De netto finansielle poster faldt i 2023 til -46 mio. kr. (-39). Faldet kan primært henføres til renteudviklingen på prioritetsgæld til realkreditinstitutter og bankgæld, mens udviklingen på værdipapirerne trak i den modsatte retning.

Finansielle omkostninger til realkreditinstitutter udviste i 2023 73 mio. kr. (12), og finansielle omkostninger vedrørende bankgæld udviste 9 mio. kr. (1), hvilket, udover øget realkreditbelåning og træk på kreditfaciliteterne over året, ikke mindst skyldes stigningen i rentemarkedet.

Værdipapirerne udviste i 2023 et positivt nettoafkast, inklusive urealiserede kursreguleringer, på 27 mio. kr. (-36), svarende til et afkast på 8,7% (-10,1%).

## Resultat

Resultatet før skat blev i 2023 425 mio. kr. (433), og årets resultat blev 383 mio. kr. (426).

Resultatet anses for at være særdeles tilfredsstillende og overstiger forventningerne ved årets begyndelse. Således blev resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme 261 mio. kr. mod en forventning ved årets begyndelse i niveauet 200-230 mio. kr. Resultat før skat blev i 2023 425 mio. kr. mod en forventning ved årets begyndelse, eksklusiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme, i niveauet 200-250 mio. kr. Den positive afvigelse skyldes især en forbedring af den primære drift, betydelig positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt resultater i de associerede virksomheder, der oversteg forventningen ved årets start.

## Uddelingsramme

Fondens uddelinger i 2023 udviser 204 mio. kr. (228) før tilbageførsler i året på -28 mio. kr. (-38) og netto 176 mio. kr. (190). Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 176 mio. kr., som for det kommende år udgør 350 mio. kr.

## Kapitalberedskab

KFI er velkonsolideret med en egenkapital på 4.231 mio. kr. (4.030), svarende til en soliditetsgrad på 53% (55%).

Det finansielle beredskab ultimo 2023 består af uudnyttede kreditfaciliteter på 171 mio. kr. I tillæg til dette likviditetsberedskab ejer fonden noterede og let omsættelige, likvide værdipapirer med en merværdi i forhold til sikkerhedsstillelserne ultimo 2023 på 26 mio. kr. Derudover er der et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 39% (39%) af de regnskabsmæssige værdier (dagsværdi). Kapitalberedskabet er dermed fortsat stærkt og tilstrækkeligt til at opfylde de langsigtede mål og planlagte aktiviteter.

## Forventninger til 2024

Forventningen til 2024 er et resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme i niveauet 220-250 mio. kr.

Faldet skyldes primært en forventet stigning i omkostninger til vedligehold af ejendomme i 2023 i overensstemmelse med strategien, herunder bæredygtighedstiltag. I tillæg hertil forventes omkostningsstigninger.

Resultat af associerede virksomheder forventes at være positivt men på et lavere niveau end i 2023. Dette primært på grund af, at der ikke forventes tilsvarende positive reguleringer af udskudt skat i Dagrofa koncernen, samt at der i resultatforventningen ses bort fra dagsværdiregulering af investeringsejendomme i K/S Danske Immobilen, der er behæftet med usikkerhed.

Som følge af geopolitiske spændinger og risiko for recession er resultatforventningen hos såvel KFI som hos de associerede virksomheder behæftet med en betydelig usikkerhed. Ovenstående forhold forventes i høj grad også at diktere udviklingen på de finansielle markeder og påvirker dermed værdipapirerne og ikke mindst rentekomkostninger på prioritetsgæld til realkreditinstitutter, hvor der forventes en stigning i omkostning i niveauet 45-60 mio. kr.

Det er ledelsens forventning, at KFI også i 2024 vil levere et solidt, økonomisk resultat før skat eksklusiv dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i niveauet 200-250 mio. kr.

Fonden har fra Erhvervsstyrelsen modtaget forhåndsgodkendelse om tilladelse til fusion af datterselskaberne Jægersborg Allé Centrum ApS, KFI Domus ApS og KFI Figros ApS op i fonden med regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2024. Baggrunden for fusionen er et ønske om at samle datterselskabernes aktiviteter i fonden, med henblik på at forenkle koncernstrukturen, effektivisere organisationen og dermed lette koncernens aktiviteter.



# Strategi

## Positiv udvikling af ejendomsporteføljen, stærk relation til købmændene og yderligere fokus på bæredygtighed

2023 var det andet år i KFI's treårige strategiperiode under titlen: "Vi holder kursen".

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

Overordnet er strategien opdelt i en forretningsstrategi og en uddelingsstrategi, der begge er baseret på ønsket om et stadigt mere bæredygtigt KFI, som beskrevet i Bæredygtighedsrapporten 2023: [www.kfi.dk/baeredygtighedsrapport2023](http://www.kfi.dk/baeredygtighedsrapport2023)

### Forretningsstrategi

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

- Udlejning og udvikling af ejendomsporteføljen
- Leasing af inventar og driftsmidler til købmænd
- Udlån til købmænd
- Stille kautioner og garantier for købmænd

Forretningsstrategiens hjørnesteen er den fortsatte udvikling af fondens ejendomsportefølje, dens langsigtede værdi og afkast. KFI's opkøbsstrategi fokuseres i segmentet for butiksejendomme, der enten allerede indeholder eller på sigt kan indeholde en selvstændig købmand. KFI udvikler derudover selv ejendomme indenfor den eksisterende ejendomsportefølje med henblik på etablering af nye købmandsbutikker. I tillæg til opkøb og udvikling af ejendomme frasælges løbende ejendomme, som ikke længere anses som værdifaste og relevante i forhold til fondens formål.

Det er i tillæg til udviklingen af ejendomsporteføljen et naturligt, strategisk forretningsmål for KFI at øge antallet af kunder blandt de selvstændige købmænd samt forretningsomfanget med disse. En tæt og tillidsfuld relation til købmændene er et bærende element i strategien.

De associerede virksomheder udvikles aktivt via repræsentation i selskabernes bestyrelser og/eller via aktiv deltagelse i ejermøder.

Opgaven med at optimere afkastet på fondens værdipapirbeholdning er udlagt til eksterne kapitalforvaltere, der på baggrund af veldefinerede mandater, fastlagt af bestyrelsen, har til mål at skabe de bedst mulige resultater og samtidig en høj grad af fleksibilitet i forhold til at kunne realisere papirerne. I mandaterne lægges der vægt på ESG i forvalternes valg af investeringspapirer. Strategien omkring værdipapirforvaltning har været uændret i 2023.

### Uddelingsstrategi

Uddelingsstrategien sætter rammerne for, hvordan uddelingsmidlerne skal anvendes i henhold til fondens fundats. Uddelingsstrategiens fokus er rettet mod udvikling af butikker, ejet af selvstændige købmænd, herunder at understøtte deres vedvarende konkurrenceevne.

KFI's uddelingsmidler anvendes indenfor aktuelle og målrettede hovedtemaer, der i særlig grad afspejler både den enkelte købmands- og den

selvstændige købmandssektors kort- og langsigtede behov. Se afsnittet "Uddelinger" på side 11.

KFI har udviklet en række politikker, arbejdsgange og processer for, hvordan uddelingsområdet skal forvaltes og administreres. Et vigtigt element i dette arbejde er, at KFI er en proaktiv partner for ansøgerne og støtter idé-genereringen i forhold til, hvilke uddelinger, der anses som de vigtigste i forhold til de selvstændige købmænds langsigtede position og succes. Strategien har fokus på helhedsløsninger, hvor hjælp til implementeringen af uddelingsformålet indgår som et fast element i uddelingen. Som et eksempel herpå uddelte KFI i 2023 blandt andet til et stort energiprojekt, der skal sikre energieffektive løsninger i de selvstændige butikker i de kommende år. Uddelingsstrategien vil i fremtiden have øget fokus på at fremme bæredygtige løsninger, da KFI vurderer, at bæredygtighed indtænkt i butiksdriften vil være et grundvilkår i købmændenes fremtidige konkurrenceevne.

## Organisation

Organisation er et naturligt og afgørende strategisk fokusområde for KFI. Besiddelsen af tilstrækkelige og kompetente medarbejderressourcer er helt afgørende for, at KFI kan udøve sin strategi. KFI anvender således organisationsudvikling som et vigtigt element i det daglige arbejde og måler løbende på kompetencer og kvalifikationer i forhold til fondens til enhver tid gældende behov. KFI tilstræber samtidig at tilbyde konkurrencedygtige og attraktive arbejdsvilkår for medarbejderne og gennemfører årlige medarbejderudviklingssamtaler og trivselsmålninger. Læs mere om dette i [www.kfi.dk/baeredygtighedsrapport2023](http://www.kfi.dk/baeredygtighedsrapport2023).

Vi kan konstatere, at strategien virker og har hjulpet os med at nå en række vigtige milepæle. Udover et tilfredsstillende finansielt resultat og et uddelingsniveau i 2023, som er det næsthøjeste i fondens historie, er vi lykkedes med at skabe en meget tæt og tillidsfuld relation til købmændene, udvikle ejendomsporteføljen samt øge og intensivere vores indsats indenfor bæredygtighedsområdet.

I 2024 udarbejdes ny strategi gældende for 2025-2027.

# Uddelinger

## Højt uddelingsniveau i 2023

Med et samlet beløb på 204 mio. kr. før tilbageførsler på 28 mio. kr. var uddelingerne også i 2023 på et højt niveau.

Beløbet var fordelt på 1.391 enkeltuddelinger (1.255), det højeste antal i KFI's historie. De seneste fem år har KFI uddelt samlet 912 mio. kr. til de selvstændige købmænd før tilbageførsler på 120 mio. kr. i samme periode.

2023 var især kendetegnet ved store uddelinger i forbindelse med reduktion af energiforbrug, samt uddelinger til købmænd, der vil udvikle deres forretning samt til ansættelse af elever, den såkaldte elevpræmie.

Købmændenes kendskab til KFI som uddelende fond er stigende. Den tætte dialog med både købmænd og andre ansøgere stimulerer antallet af kvalificerede ansøgninger, og kendskabet til de konkrete uddelingsområder. I løbet af 2023 er rammerne for at optimere ansøgningsprocessen digitalt yderligere forbedret til glæde og gavn for købmændene.

Samtidig arbejder KFI målrettet med effektmåling, og i 2023 blev der indført en digital evalueringsproces på alle relevante puljer, hvor købmændene modtager et spørgeskema i forbindelse med udbetalingen af uddelingen. I 2023 modtog KFI således mere end 500 evalueringer fra de enkelte købmænd, hvilket gav en besvarelsesprocent på over 65%,

hvilket anses som ganske tilfredsstillende. Alt sammen indsætter, der skal sikre, at KFI lever op til sit formål om at fremme de selvstændige købmænds interesser.

## Uddelingsområder

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

## Hovedtemaer

Med baggrund i de overordnede støtteområder arbejder KFI operationelt med hovedtemaer for uddelingerne. Ved starten af 2023 bestod hovedtemaerne af nedenstående:

## Uddelinger fordelt på hovedtemaer

Mio. kr.	2023
Købmanden og butikken	106
Den digitale købmand	25
Købmændsudvikling og motivation	50
Konceptudvikling og markedsføring	0
Købmanden og lokalsamfundet	23
<b>Bevilgede uddelinger (brutto) ialt</b>	<b>204</b>

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

Mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Støtte til erhvervsudvikling og andre forretningsmæssige og sociale tiltag til fremme af den selvstændige købmænds interesser i Danmark	46	49	30	58	23
Støtte til uddannelse og dygtiggørelse af købmænd	48	51	19	6	6
Støtte til institutioner, virksomheder, foreninger og personer, der direkte eller indirekte arbejder til fordel for den selvstændige danske købmand og dennes interesser	82	90	116	82	86
<b>Uddelinger opgjort i forhold til regnskab</b>	<b>176</b>	<b>190</b>	<b>165</b>	<b>146</b>	<b>115</b>
Heraf modregnet tilbageførsler	-28	-38	-31	-20	-3
<b>Bevilgede uddelinger (brutto)</b>	<b>204</b>	<b>228</b>	<b>196</b>	<b>166</b>	<b>118</b>
Antal ansøgninger	1.552	1.394	-	-	-
Antal uddelinger	1.391	1.255	1.088	1.145	381
Godkendelse%*	90%	90%	-	-	-

\*Godkendelse % er renset for tekniske afslag. Frem til og med 2021 har det ikke været muligt at frasortere disse. Tekniske afslag omfatter ansøgninger, der er fejlbehæftede. For eksempel kan ansøgningen være søgt i en forkert pulje, eller købmanden kan have søgt en uddeling, der allerede er blevet bevilget.

## Købmanden og butikken

Under hovedtemaerne har KFI udviklet en række uddelingspuljer. Hovedtemaet "Købmanden og butikken" dækker blandt andet over puljer med titler som: "Udvikling af butikken", "Grønne investeringer", "Energigennemgang", "Butiksindretning", "Ydre rammer", "Bygherrerådgivning" og "Skadedyr".

Under dette hovedtema blev der i 2023 bevilget 97 uddelinger til en værdi af 34 mio. kr. til bæredygtige investeringer i blandt andet solcelleanlæg, energistyring, varmegenvinding og LED-belysning, samt til en ny pulje, AK-Centralen (systemovervågning af køle-frostinstallationer). Puljen blev åbnet i oktober og resulterede på kort tid i 36 uddelinger – hvilket vidner om, at købmændene har stort fokus på energioptimering af deres driftsanlæg.

I forbindelse med købmændenes investeringer i fremtidssikrende moderniseringstiltag modtog KFI ansøgninger, der resulterede i 103 uddelinger til en værdi af 15 mio. kr. til dette vigtige område.

## Den digitale købmand

Hovedtemaet "Den digitale købmand" dækker over uddelinger til udvikling af vigtige digitaliseringstiltag, der skal understøtte den selvstændige købmænds sektor, herunder digitale selvbetjeningsløsninger, digitale værktøjer til fødevarerikkerhed og reducere af madspild.

## Købmandsudvikling og motivation

Et andet stort hovedtema i 2023 var "Købmandsudvikling og motivation", der først og fremmest består af uddelinger til uddannelse af købmænd. Her udgjorde "Elevpræmie" den største enkeltstående pulje med bevilgede uddelinger på samlet 37 mio. kr. i forbindelse med ansættelsen af 374 butikselever. Puljen støtter op om et øget fokus på "fremtidens købmænd", herunder at sikre flere uddannede medarbejdere i branchen og dermed øge potentialet for flere dygtige købmænd i fremtiden.

## Købmanden og lokalsamfundet

Købmandens position som omdrejningspunkt i lokalsamfundet er af stor betydning for dennes konkurrenceevne og fremtidige eksistens og således også for KFI. Under hovedtemaet "Købmanden og lokalsamfundet" støttede KFI de selvstændige købmænds mulighed for at gøre en forskel lokalt via uddelinger fra puljerne "Lokale Sponsorater", "Den Lokale Købmandspulje" og "Købmandens Julehjælp".

I uddelingspuljen "Lokale Sponsorater" kunne købmændene søge om op til 25.000 kr. til sponsorater til støtte for lokal sport, foreningsliv eller kultur. Der blev bevilget uddelinger til 267 købmænd for i alt 5,7 mio. kr.

Uddelingspuljen "Den lokale købmandspulje" dækker over 149 uddelinger for ialt 3,5 mio. kr. til købmændene vedrørende projekter og aktiviteter der alle har fokus på at styrke købmandens position i lokalområdet.

I Uddelingspuljen "Købmandens julehjælp" kunne købmændene søge op til 30.000 kr. til, i samarbejde med lokale foreninger og velgørende organisationer, at gøre en forskel for trængte familier og borgere. Der blev bevilget uddelinger til 313 købmænd for i alt 8,3 mio. kr.

Uddelingspuljerne skabte stor sympati i lokalsamfundene og styrkede købmandens fremtidige position.

## Afslag

Godkendelsesprocenten udviste 90% baseret på antallet af ansøgninger. Årets afslag på ansøgninger, skyldes i al væsentlighed, at ansøgningerne ikke levede op til kriterierne i fondens uddelingspolitik eller ikke lå inden for rammerne af fondens vedtægtsbestemte formål.

## Uddelingspolitik og organisation

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

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

Ved alle uddelinger skal der tages stilling til evaluering og effektmåling. Dette skal give læring i forhold til uddelingernes værdiskabelse og udvikling af fremtidige uddelingskriterier.

Der henvises til KFI's uddelingspolitik, som er tilgængelig via [www.kfi.dk/politikker](http://www.kfi.dk/politikker)

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

## Fremtiden

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

## Bæredygtighed og uddelingstemaer

Bæredygtighed i forretningen vurderes af KFI at være en fremtidig grundforudsætning for at kunne opretholde en succesfuld forretning. KFI arbejder derfor aktivt på at udvikle uddelingspuljer, der understøtter den bæredygtige udvikling blandt de selvstændige købmænd. Bæredygtighed var derfor også i 2023 integreret i alle fem hovedtemaer for uddelingerne, som i 2024 også vil være:

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

Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 176 mio. kr., som herefter udgør 350 mio. kr.

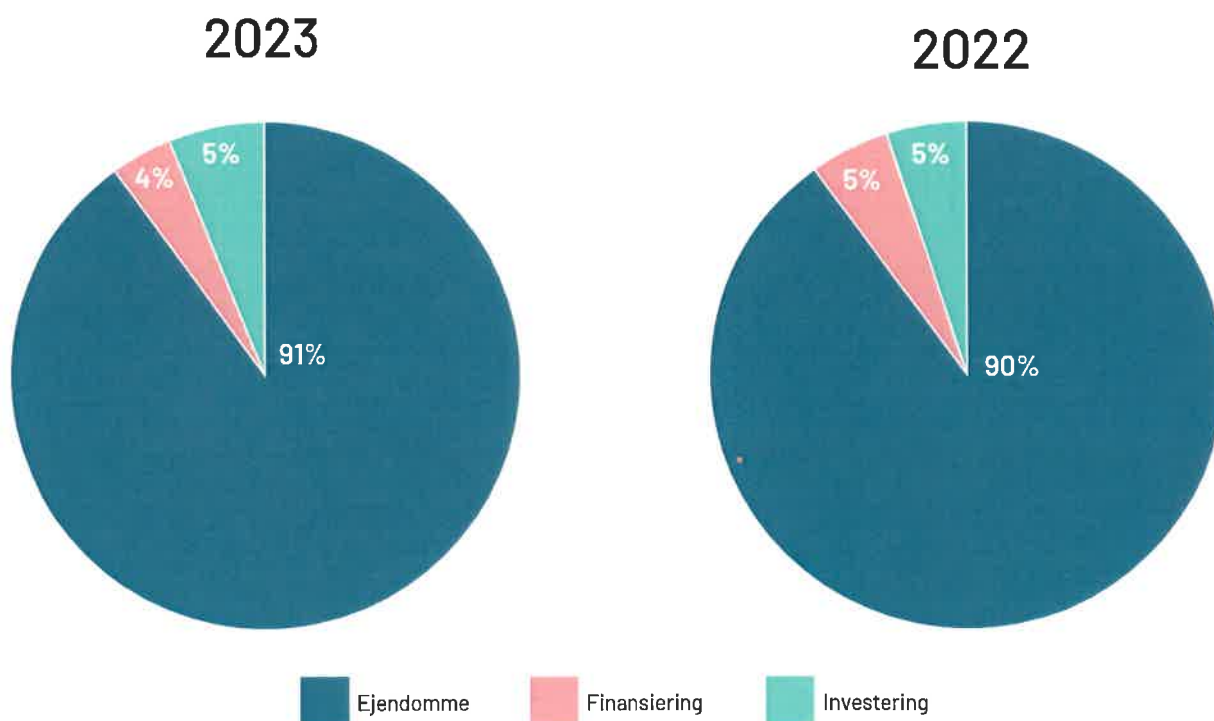
Læs mere på [www.kfi.dk/uddelinger](http://www.kfi.dk/uddelinger)

# Forretningsområder

KFI har tre forretningsområder:

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

Fordeling af aktiver på forretningsområder (værdi pr. 31. december)



# Ejendomme

## Anskaffelse af ikonisk ejendom i Hellerup (Rotunden), udvikling af købmandsbutikker og fokus på bæredygtige løsninger

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

KFI's forretningsstrategi bygger på en kontinuerlig optimering af ejendomsporteføljen. KFI har i 2023 sikret en markant fremdrift i udnyttelsen af værdipotentialet i fondens udviklingsejendomme. I tillæg hertil har KFI anskaffet en ny, stor ejendom samt investeret betydeligt i byggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksejemål.

Indtægterne fra udlejning udviste i 2023 418 mio. kr. (401), og udgør 82% (81%) af den samlede omsætning. Det direkte afkast på ejendomsporteføljen blev 5,0% (5,1%). Medregnes dagsværdiregulering af investeringsejendomme var afkastet 6,1% (7,3%)\*. I 2023 er afkastet negativt påvirket af rentestigningerne i årets løb, hvilket dog udlignes i værdistigninger som følge af fremdriften i ejendomsudviklingsprojekter og stigende lejeindtægter. Målet er et direkte afkast på ejendomsporteføljen, som er markedskonformt.

### Markante investeringer i ejendomme

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

I 2023 investerede KFI markant i ejendomsporteføljen med i alt 501 mio. kr. Heraf 217 mio. kr. i nyanskaffelse og 284 mio. kr. i nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksejemål.

Nyanskaffelsen bestod af den ikoniske ejendom Rotunden beliggende på Strandvejen i Hellerup, som er tegnet af arkitekten Henning Larsen. Ejendommen passer godt ind i KFI's opkøbsstrategi i form af en velbeliggende kvalitetsejendom, der huser en selvstændig købmand.

Investeringer i form af nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksejemål bestod primært i et højt aktivitetsniveau i udvikling og realisering af projekterne omtalt nedenfor under udviklingsejendomme.

Som følge af KFI's store fokus på bæredygtighed blev der også i 2023 foretaget investeringer i bæredygtighedstiltag. Dette resulterede blandt andet i, at ejendomsporteføljen, som en del af energioptimeringen af ejendommene, blev beriget med 26 soicelleanlæg og 13 varmegenvindingsanlæg.

I 2024 forventes der yderligere anskaffelser af nye ejendomme der matcher KFI's opkøbsstrategi og fortsatte investeringer i den eksisterende portefølje med særligt fokus på bæredygtighed samt nybyggeri og udvikling af ejendomsprojekter.

### Udviklingsejendomme

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

Mio. kr.	2023	2022
<b>Investering i ejendomme</b>	<b>501</b>	<b>246</b>
– Køb af ejendomme	217	97
– Nybyggeri, udvidelse, modernisering	284	149
<b>Salg af ejendomme, bogført værdi</b>	<b>6</b>	<b>116</b>
<b>Indtægter udlejning</b>	<b>418</b>	<b>401</b>

Særlig fremdrift var der i 2023 i byggeprojektet på Vigerslev Allé i Valby. KFI opfører her en ny ejendom på over 9.200 m<sup>2</sup> ud til Toftegårds Plads med over 2.000 m<sup>2</sup> købmandsbutik i stueetagen og 77 lejligheder ovenover. Ejendommen DGNB-certificeres i forhold til bæredygtigt byggeri. Købmanden åbnede medio marts 2024. Beboere i lejlighederne, der alle er lejet ud, påbegyndte indflytning primo april 2024. Ejendommen er via sin afrundede facade et markant indslag i bybilledet og fuldender den nye bydel "Valby Maskinfabrik" på det gamle FL-Schmidt industrianlæg.

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

KFI fortsætter derfor arbejdet med fremtidsplanerne og det høje aktivitetsniveau for denne del af ejendomsporteføljen. I 2024 forventer KFI, ud over ejendommen i Valby, også at afslutte udviklingsprojekterne Blangslevvej i Næstved, Dildhaven i Herlev, Domhusgade i Kolding, Turpinsvinget i Brøndby, Hjallesevej i Odense, Koldingvej i Viborg og Vangebovej i Hoite.

Herudover forventer KFI også i 2024 at arbejde videre med øvrige udviklingsprojekter, der har en længere tidshorisont.

### Afgang i 2023

Afgangen på ejendomsporteføljen består i 2023 alene af delsalg af tre grundstykker, heraf to som følge af ekspropriation. Afgangene har en samlet bogført værdi på 6 mio. kr. med en regnskabsmæssig avance på 2 mio. kr. Ved udgangen af 2023 er 11 ejendomme kategoriseret som

\* Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med EjendomDanmarks anbefalinger. Afkastet på ejendomsporteføljen er beregnet under hensyntagen til potentielle lejeindtægter på tomme arealer.

afviklingsejendomme. Den bogførte værdi af disse udgør ca. 84 mio. kr., svarende til ca. 1% af den bogførte værdi af den samlede ejendomsportefølje i KFI.

#### Fastholdt lav tomgang

Et andet fokusområde har været at fastholde en lav tomgang i et turbulent år med stigende renter og et udfordret detailmarked. Eksklusive udviklingsejendomme udgør tomgangen ultimo 2023 ca. 17.000 m<sup>2</sup> (7.000). Det svarer til en tomgangsprocent opgjort efter lejepotentiale på 7,4% (4,8) og efter areal på ca. 4% (2). Ejendomsporteføljen er på i alt 391.300 m<sup>2</sup> (386.500).

#### Administration og vedligehold

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

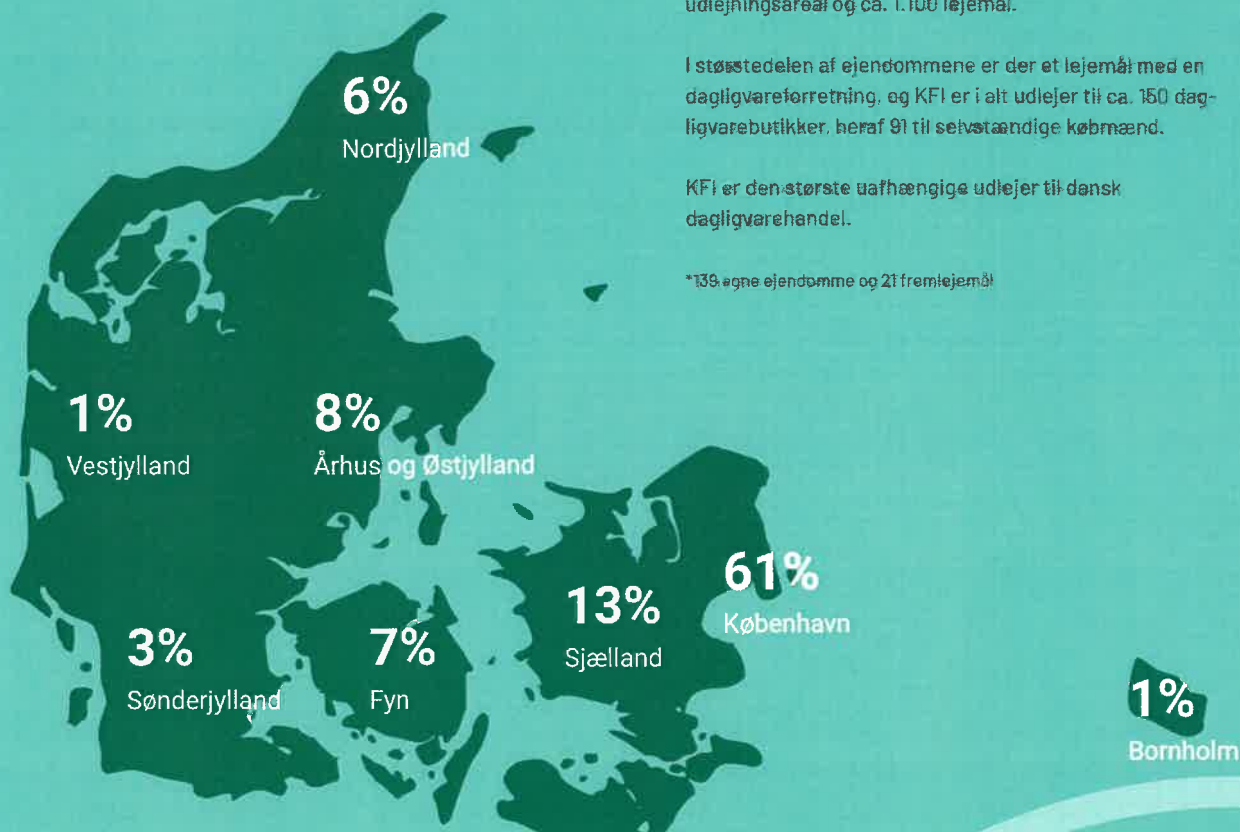
## Ejendomme: Geografisk spredning efter værdi

KFI ejer og administrerer 180\* ejendomme med 391.300 m<sup>2</sup> udlejningsareal og ca. 1.100 lejemål.

I størstedelen af ejendommene er der et lejemål med en dagligvareforretning, og KFI er i alt udlejer til ca. 150 dagligvarebutikker, heraf 91 til selvstændige købmænd.

KFI er den største uafhængige udlejer til dansk dagligvarehandel.

\*139 egne ejendomme og 21 fremlejemål



# Finansieringsaktiviteter

## Stor stigning i antallet af kunder

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

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

## Resultater af finansieringsaktiviteter 2023

Forretningsområdet udgør 17% af den samlede omsætning. Finansiering udgjorde 85 mio. kr. (92). 33 købmænd blev i 2023 nye kunder hos KFI, der samtidig ydede 15 nye finansieringer af købmænd og gennemførte 6 moderniseringer af butikker.

Faldet i finansieringsomsætningen kan henføres til indtægter fra leasing, som faldt til 79 mio. kr. (86), da flere tillægsaftaler havde udløb i 2023 og 2022 var ekstraordinært påvirket af førstegangsydelser. Lea-

singvirksomhed er fortsat den største aktivitet under "Finansiering". Leasingaktiviternes bogførte værdi udviste ved udgangen af 2023 162 mio. kr. (179).

Udlån til købmænd udgjorde efter tab og hensættelser en samlet regnskabsmæssig værdi på 121 mio. kr. (111) og kautioner udgjorde 87 mio. kr. (83). Indtægterne fra kautioner og udlånsvirksomhed beløb sig i 2023 til 6 mio. kr. (6).

KFI forventer, at finansieringsaktiviteterne i 2024 vil være på samme niveau som i 2023.

## Kundefokus

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



# Investering

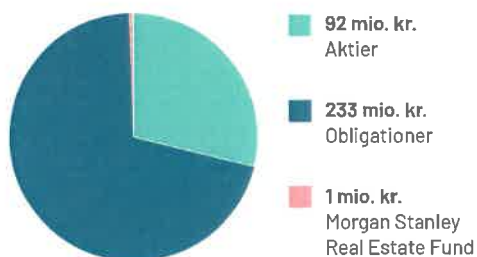
## Et godt år for værdipapirer

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

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

Ved årets udgang havde KFI værdipapirer til en bogført værdi på 326 mio. kr. (300). Aktier udgjorde 28% (24) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 71% (75). Investeringen i en Private Equity ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, tegnede sig for 1% (1) af porteføljen. Investeringen i denne fond er under afvikling. 74% af porteføljen var nomineret i DKK, 16% i USD, 4% i EUR og 6% i øvrige.

## Fordeling på aktivklasser pr. 31. december 2023



## Afkast i 2023

Året udviklede sig gunstigt og blev et fremragende aktieår og rimeligt obligationsår, særligt drevet frem af optimisme og tro på en faldende inflation uden markant stigning i ledigheden en såkaldt "blød landing" i årets sidste måneder.

For KFI betød det et nettoafkast, inklusive urealiserede kursreguleringer, på 26 mio. kr. (-36). Det svarer til et afkast på 8,7% (-10,1).

Geopolitisk risiko, fortsat recessions risiko og højt renteniveau tilsiger at der i 2024 må forventes usikkerhed på finansmarkederne. Fremadrettet er der dog mulighed for at opnå positive renter uden at tage unødigt stor risiko. Som følge heraf samt indikationer om lavere inflation, lempeligere pengepolitik og højere vækst, forventes der grundlæggende positive afkast på porteføljerne i det kommende år.

## Afkast værdipapirer



## Investeringsstrategi

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

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

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

# Associerede virksomheder

## Samlet positiv udvikling i driftsindtjeningen hos associerede virksomheder

KFI har betydelige kapitalandele i de associerede virksomheder Mahia 17 ApS (Dagrofa-koncernen 42,6%), Pisiffik A/S (39,3%) og K/S Danske Immobillien (35%), som alle indregnes med KFI's forholdsmæssige andel af selskabernes indre værdi.

### Dagrofa-koncernen

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

2023 var andet år med strategien "Fremgang Sammen", som skal sikre et rentabelt Dagrofa i vækst. I første år med strategien tog Dagrofa et stort skridt i den rigtige retning i kraft af et år med overskud og fremgang – det bedste resultat i 11 år.

Koncernens omsætning for 2023 udviste 19,4 mia. kr. (18,8). Målet for regnskabsåret 2023 var et resultat på niveau med 2022. Resultatet for 2023 overstiger dog forventningen ved årets begyndelse og udviser et overskud på 263 mio. kr. (111), hvilket er særdeles tilfredsstillende i lyset af at 2023, særligt i første halvdel, var ramt af høj inflation og betydelig usikkerhed. Energipriser og råvarepriser var høje og svingende og med en høj inflation, der påvirkede danskernes købekraft og adfærd. Resultatet er positivt påvirket af aktivering af udskudt skat med 135 mio. kr.

Omsætningen voksede med 639 mio. kr., svarende til en stigning på 3,4 procent i forhold til 2022. Væksten kommer af fremgang i alle tre forretningsområder, og er særligt drevet af Dagrofa Logistik, som vækster i kraft af flere detailbutikker, øget omsætning i butikkerne samt flere

kunder. Særligt MENY og SPAR har hentet flere kunder i anden halvdel af 2023, og kundernes varekurv har været større, når de har besøgt butikkerne.

Dagrofa og de selvstændige købmænd har forsøgt at holde priserne nede og samtidig tilbyde gode produkter og høj service. Dette for at bevare konkurrencekraft og markedsandele. Blandt dagligvarekæderne var 2023 præget af hård konkurrence. Irma lukkede hovedparten af sine butikker, og ALDI trak sig ud af det danske marked. Særligt Irmas kunder har orienteret sig mod supermarkederne fremfor discount, og det er lykkedes for særligt MENY og SPAR at tage en del af disse kunder og vinde markedsandele.

Dagrofa Foodservice leverer et forbedret årsresultat, hvor man bygger ovenpå resultatet fra 2022. Det er blandt andet sket i kraft af fokus på at udvikle forretningen med eksisterende kunder og på at tiltrække nye kunder.

2024 er sidste år med strategien "Fremgang Sammen". Strategien er offensiv, og forventningen er, at Dagrofa fortsætter de gode takter og bygger videre på den gode udvikling. Dagrofa-koncernen budgetterer med et resultat før skat i 2024 på niveau med 2023.

Hele fødevarerbranchen bliver i 2024 udfordret af høje omkostninger, herunder høje lønstigninger samtidig med, at fødevarerpriserne forventes at udvise nulvækst. Alle forretningsenheder skal fortsætte med at vinde nye kunder, og man skal inspirere til gode madoplevelser både ude og hjemme. Dagrofa åbner nye butikker i 2024. Både SPAR, MENY og Min Købmand forventes at åbne butikker og dermed bidrage til vækst. Det kræver også et fortsat fokus på at tiltrække og udvikle dynamiske unge mennesker med lyst til at trække Dagrofa videre.

Forventningerne til 2024 er ambitiøse men underlagt en vis usikkerhed som følge af risiko for recession og ændrede konkurrenceforhold i markedet.

### Pisiffik A/S

Detailhandelskæden Pisiffik A/S driver 54 butikker på den grønlandske vestkyst, fordelt på de seks største byer, og driver derudover webshop, catering, grossistvirksomhed og Cash & Carry butikker. Pisiffik A/S omsatte i 2023 for 1.420 mio. kr. (1.376) indenfor selskabets syv koncepter, der dækker food, non-food og engros.

Resultatet for 2023 udviser 17 mio. kr. (38) og er trods den højere omsætning lavere end forventningen ved årets start. Det skyldes stigende råvarepriser, omkostningsinflation, herunder høje lønstigninger og stigende renteniveau samtidig med, at detailpriserne ikke er steget tilsvarende.

Med forventning om vækst i den grønlandske økonomi i 2024 vurderes det, at Pisiffik A/S står stærkt på det grønlandske marked med selskabets koncepter.

På den baggrund forventes der et resultat i 2024 tilbage på niveau med 2022.

### K/S Danske Immobilien

K/S Danske Immobilien ejer og udlejer 3.392 lejligheder i Nordtyskland og leverede igen et solidt, positivt bidrag til KFI's resultat. Selskabet overtog i 2. halvår 2023 en række ejendomme bestående af 160 lejligheder. Resultatet på 94 mio. kr. (113) er som forventet, men dog lavere end i 2022 som følge af lavere dagsværdiregulering af ejendomme. Udlejningsprocenten er 98,5%, hvorved lejlighederne er stort set fuldt udlejede. Ejendomsmarkedet i de byer, hvor K/S Danske Immobilien er aktive, udviser fortsat positive takter. En tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet i 18 år i træk har konstateret en stigende nettoleje. I 2023 steg huslejeindtægterne med 8,3%, blandt andet som følge af køb af boligejendomme. Uden køb ville huslejestigningen have været 4%.

Resultatet er væsentligt positivt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme. I 2023 har den stigende nettoleje resulteret i en værdiregulering på 41 mio. kr. (64). Selskabets gennemsnitlige afkast udviste 4,70% (4,80). Resultatet eksklusivt dagsværdireguleringer af investeringsejendommene udviser 53 mio. kr. (49).

Da størstedelen af selskabets rentebærende gæld er variabelt forrentet, er selskabet udsat for en renterisiko. Denne risiko er delvist imødegået ved, at selskabet har afdækket sine realkreditlån i en årrække med fire renteswaps. Kursregulering af disse udviser ultimo 2023 en positiv dagsværdi på 33 mio. kr. (58). Årets regulering på -25 mio. kr. er indregnet direkte på selskabets egenkapital. Risikoafdækningen medfører, at nettorentudgifterne, trods det markant stigende rentemarked, alene stiger med 8 mio. kr., svarende til en vægtet rentestigning på 0,49%, da 4 mio. kr. skyldes optagelse af nyt lån ved køb af ejendomme i årets løb.

I 2024 forventes der et resultat i niveauet 60-75 mio. kr.

### KFI's andel af resultat i associerede virksomheder

Mio. kr.	2023	2022
Dagrofa-koncernen	112	47
Pisiffik A/S	7	15
K/S Danske Immobilien	33	40

# Risikostyring

## Stram risikostyring

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

### Markedsrisiko

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

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

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

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

KFI er væsentligt eksponeret mod boligudlejningsmarkedet i Nordtyskland, hvor den associerede virksomhed K/S Danske Immobilen ejer og udlejer 3.392 lejligheder. K/S Danske Immobilen er en del af den børsnoterede virksomhed Prime Office, der er underlagt børsretlige regler i forhold til regnskabsprincipper og rapportering, hvilket giver KFI et godt og kontinuert indblik i virksomhedens finansielle stilling og governancemodel.

### Kreditrisiko

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

### Investeringsrisiko

KFI's beholdning af værdipapirer medfører en eksponering mod de finansielle markeder. KFI's investeringspolitik sætter rammerne for forvaltningen af aktiverne, og risici søges balanceret ved en spredning af investeringerne på brancher og geografier. Alle investeringer skal være Investment Grade, børsnoterede og likvide. KFI har valgt at outsource

arbejdet med investeringerne til tredjepart, som arbejder ud fra et investeringsmandat, fastsat af bestyrelsen.

### Likviditetsrisiko

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

### Renterisiko på gæld

Finanspolitikken sætter rammerne for KFI's gældsætning inkl. renterisici. Realkreditgæld er kort- og variabelt forrentet med fortrinsvis årlig rentetilpasning, fordelt over året. Risikoen er delvist afdækket ved leje- og 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. K/S Danske Immobiliens ejendomme er i Tyskland og selskabets regnskab aflægges i EUR. DKK/EUR handler historisk i et meget snævert bånd, hvilket er en erklæret politik i Nationalbanken. Håndteringen af valutarisici er en del af investeringspolitikken.

### Operational risiko

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

### Omdømmerisiko

KFI fokuserer meget på at opretholde et godt omdømme såvel internt som eksternt. Internt består indsatsen i udøvelsen af en velbeskrevet Governance-model, der sikrer, at vi kontinuerligt følger op på, at vi følger en ansvarlig og velbeskrevet forretningsførelse, herunder medarbejderpolitik. Eksternt følges op på Komiteen for god Fondsledelses anbefalinger for god fondsledelse, ligesom vi arbejder proaktivt for at hindre negative historier om fonden og dennes aktiviteter. Åbenhed og transparens er her vigtige elementer i det daglige kommunikationsarbejde.

### Cyberisiko

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

# Samfundsansvar

## Redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen

Dette afsnit udgør KFI's årlige, lovpligtige redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. ÅRL §99b.

### Øverste ledelsesorgan

KFI har en målsætning om en ligelig kønsfordeling i det øverste ledelsesorgan. KFI's øverste ledelsesorgan udgøres af en bestyrelse på fire personer, hvorfor KFI's måltal for en ligelig kønsfordeling er 25% / 75%, jf. Erhvervsstyrelsens vejledning om ligelig kønsfordeling.

Frem til KFI's konstituerende bestyrelsesmøde i maj 2023 bestod bestyrelsen af én kvinde (25%) og tre mænd (75%). KFI levede dermed op til måltallet om en ligelig kønsfordeling.

På dette bestyrelsesmøde skete der en udskiftning i bestyrelsen, så bestyrelsen derfra består af fire mænd (100%), da det kvindelige medlem udtrådte, og det nye bestyrelsesmedlem er en mand. Det nye bestyrelsesmedlem blev udpeget af en af de stiftende organisationer, som har vurderet, at denne person var den mest kvalificerede.

KFI arbejdede i 2023 for at fremme diversitet og mangfoldighed på tværs af organisationen, herunder også bestyrelsen, jf. KFI's politik for diversitet og mangfoldighed, som kan tilgås på [www.kfi.dk/politikker](http://www.kfi.dk/politikker).

KFI forventer, at måltallet om en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen vil være opfyldt inden udgangen af 2026. Målopfølgelsen udfordres dog af, at tre ud af fire medlemmer sker ved udpegningsret henvises til side 22.

### Øvrige ledelsesniveauer

KFI's samlede arbejdsstyrke er under 50 personer, hvorfor KFI ikke har fastsat måltal om kønsfordeling for de øvrige ledelsesniveauer.

KFI's øvrige ledelsesniveauer udgøres af fire personer; KFI's direktør samt tre personer med personaleansvar, der refererer direkte til direktøren.

I 2023 var der ingen udskiftning på posten som administrerende direktør i KFI, som varetages af en mand. Der var heller ikke nogen udskift-

		2023	2022
<b>Øverste ledelsesorgan: Bestyrelsen</b>	Samlet antal medlemmer	4	4
	Underrepræsenterede køn i %	0	25
	Måltal i %	25	25
	Forventet årstal for opfyldelse af måltal	2026	N/A*
<b>Øvrige ledelsesniveauer (1 og 2)</b>	Samlet antal medlemmer	4	4
	Underrepræsenterede køn i %	25	25
	Måltal i %	N/A**	N/A**
	Forventet årstal for opfyldelse af måltal	N/A**	N/A**

\* Da KFI i 2022 opfyldte måltallet for en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen, var det ikke relevant at opstille et årstal for opfyldelse af måltal.

\*\* Da KFI's samlede arbejdsstyrke er under 50 personer, har KFI ikke fastsat måltal om kønsfordeling for de øvrige ledelsesniveauer.

ninger blandt de tre andre ledere, hvoraf én person er kvinde og to er mænd.

Den kønslige sammensætning af KFI's øvrige ledelsesniveau består samlet set af én kvinde (25%) og tre mænd (75%), hvorfor der er en ligelig kønsfordeling, jf. Erhvervsstyrelsens vejledning om ligelig kønsfordeling.

### Redegørelse for samfundsansvar og dataetik

KFI's årlige lovpligtige redegørelse for samfundsansvar, jf. ÅRL §99a, samt lovpligtige redegørelse for politik for dataetik, jf. ÅRL §99d, afrapporteres i KFI's Bæredygtighedsrapport.

Bæredygtighedsrapporten udgør således en del af KFI's ledelsesberetning og forefindes på [www.kfi.dk/baeredygtighedsrapport2023](http://www.kfi.dk/baeredygtighedsrapport2023).

# Ledelse og organisation

## Bestyrelsens sammensætning og arbejde

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

På årsmødet i maj 2023 udtrådte købmand Lisbeth Dalgaard Svanholm af bestyrelsen og blev erstattet af forhenværende direktør hos DSK John Wagner Nielsen.

### Bestyrelsens arbejde

I 2023 afholdt bestyrelsen seks bestyrelsesmøder. Arbejdet følger et årshjul, som blandt andet sikrer behandling af resultatudvikling i forhold til budget, ejendomsporteføljen, ejendomsudviklingsprojekter, finansiering, kapitalforvaltning, uddelinger, risikostyring, investering, bæredygtighed, kommunikation, IT og organisation. I marts evaluerer bestyrelsen sit arbejde, herunder samarbejdet med direktionen samt fastsætter honoreringen af bestyrelsen. Årsrapporten og uddelingsrammen godkendes i maj. I efteråret holder bestyrelsen et heldagsmøde om strategi, og i december godkendes budgettet.

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

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

De menige medlemmer af bestyrelsen modtog i 2023 hver et honorar på 365.000 kr. Formanden modtog 1.115.000 kr. og næstformanden 755.000 kr. Det samlede honorar til bestyrelsen udgjorde i 2023 dermed 2.600.000 kr.

Næstformanden er indsat af KFI Erhvervsdrivende Fond i Dagrofakonnens bestyrelse som næstformand og medlem af kompensationsudvalget. I denne sammenhæng blev næstformanden honoreret med 685.000 kr. fra KFI Erhvervsdrivende Fonds associerede virksomhed.

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

### God fondsledelse

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

### Medarbejdere

Ved udgangen af 2023 var det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere 41. KFI har i de senere år ansat nye medarbejdere, som har givet organisationen et kompetencemæssigt løft. Der foregår en løbende udvikling af medarbejdernes kompetencer i form af relevant efteruddannelse, ligesom KFI gennemfører årlige medarbejderudviklingssamtaler og trivselsmålinger.

### Købmænd og andre vigtige interessenter

KFI lægger vægt på at være en troværdig, transparent og tilgængelig partner for alle interessenter. KFI mødes løbende med købmændene og repræsentanter for disse. KFI har tæt kontakt til de enkelte købmænd og kædelederne i det daglige. Ved de årlige købmændsmøder bibringes organisationen inspiration i forhold til de fremadrettede uddelinger og aktiviteter. I september 2023 samlede KFI for sjette gang købmændene til regionale købmændsmøder i henholdsvis Aalborg, Middelfart og Roskilde med mere end 200 deltagende købmænd og butikschefer. KFI har samtidig tæt kontakt til fondens "Founding Fathers", købmændenes brancheorganisation, DSK, Mærkevareleverandørerne (MLDK) og DI Fødevarer.

I efteråret 2023 gennemførte analysehuset AIM Create, med KFI som opdragsgiver, en undersøgelse af købmændenes kendskab og tilfredshed med KFI. Undersøgelsen viste, at kendskabet til KFI nu er på 96%, og at købmændenes tilfredshed med KFI er steget til 98%. Stigningen kommer fra et i forvejen højt niveau i 2021 på henholdsvis 92% og 94%.

### Visuel identitet

KFI gennemførte i 2023 en opdatering og modernisering af fondens visuelle identitet. Dette skete i forlængelse af den udvikling, KFI har gennemgået de senere år, karakteriseret ved en stadig tættere dialog med købmændene og et skift i købmændenes opfattelse af KFI fra at være en "bank" til en uddelende fond og værdiskabende samarbejdspartner. KFI's logo og visuelle identitet afspejler nu købmændenes opfattelse af fonden som fremadskuende, menneskelig og en vigtig samarbejdspartner, der kan være med til at muliggøre deres drømme på en bæredygtig måde. KFI fik ligeledes en helt ny hjemmeside i henhold til det nye design.

## Kommunikation

KFI har udarbejdet en kommunikationspolitik, der beskriver, hvordan KFI kommunikerer internt og eksternt. Politikken betoner, at det er købmænd og deres rolle i lokalsamfundet, der skal være i fokus. Kommunikationen skal samtidig understøtte KFI's status som en uddelende og erhvervsdrivende fond, der støtter købmændenes konkurrenceevne i et bæredygtigt perspektiv. Fokus i kommunikationen er primært på uddelingerne, købmændenes rolle lokalt og sekundært på fondens finansielle resultater og erhvervsaktiviteter.

KFI har igennem de senere år øget sin synlighed betydeligt - både den direkte og den indirekte. KFI blev i 2023 nævnt i mere end 460 presseklip og webartikler. Hertil kommer cirka 300 artikler, hvor købmænd fra MENY, SPAR, Min Købmand eller REMA 1000 blev omtalt på baggrund af uddelinger fra KFI. KFI's presseomtale er helt overvejende positiv og understøtter købmændenes rolle som vigtige omdrejningspunkter i lokalsamfundene over hele landet. Hertil kommer den eksponering, købmændene får på sociale medier på baggrund af uddelinger fra KFI. KFI arbejder målrettet med at understøtte købmændene med lokalt tilpassede pressemeddelelser og tekster til sociale medier i forbindelse med

uddelingerne, blandt andet i forhold til lokale sponsorer, den lokale købmændspulje og energioptimering.

KFI betragter tilstedeværelsen på de sociale medier som et meget væsentligt element i den samlede kommunikation med muligheden for at nå ud til mange interessenter, samarbejdspartnere og beslutningstagere. KFI offentliggør regelmæssigt opslag på LinkedIn, ligesom medarbejderne har modtaget undervisning i brugen af mediet som et værktøj i deres professionelle virke hos KFI. Antallet af følgere og interaktionen i forbindelse med KFI's opslag er øget betragteligt de senere år. Samtidig har KFI etableret en Facebook side, som blandt andet anvendes i forbindelse med annoncering af ledige lejemål.

KFI ønsker generelt en tæt og direkte dialog med uddelingsmodtagere, samarbejdspartnere og interessenter.

# Bestyrelse

## Tillidshverv opgjort ved årsrapportens aflæggelse



### Bo Rygaard

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

**Ledelseshverv:** Adm. direktør Dreyers Fond. Best. fmd.: Netcompany A/S, Opti Group Int., Sovino Brands, KV Fonden og Richters Fond. Næstfmd. Statens Ejendomsselskab A/S. Best. medl.: Fondenes Videnscenter, Wexøe A/S, Real Care Fonden og Knud & Dagny Gad Andresens Fond.

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



### Michael August Bonde Christiansen

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

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

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



### Jesper Eigen Møller

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

**Ledelseshverv:** Best. fmd. Den Nationale Storebæltskomité, Thornæs Destilleri A/S, Entrepreneurship Denmark, Linkfire A/S og Konsolidator A/S.

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



### John Wagner Nielsen

**Menigt bestyrelsesmedlem** Best.medlem og politisk kommentator. Udpeget af De Samvirkende Købmænd (DSK).

**Ledelseshverv:** Adm. direktør for DSK 1995-2023. Formand for erhvervsministerens Indstillingsudvalg for Bæredygtig Byudvikling. Best.fmd. Fonden af 1. oktober 1959. Næstfmd. VANA – dansk emballageansvar. Best.medl.: Dansk Selskab for Virksomhedsledelse, Madkulturen og Aveny-T. Medlem af Advisory Board Stop Spild af Mad.

**Særlige erfaringer og kompetencer:** Sagkyndig dommer i Sø- og Handelsretten (markedsføring og konkurrenceret). Tidligere medlem af en række udvalg og kommissioner på det erhvervspolitiske område og generalsekretær for Det konservative Folkeparti, politisk redaktør på Jyllands-Posten, Weekendavisen, Børsens Nyhedsmagasin og Berlingske samt medlem af DR's bestyrelse.



Bestyrelse	Titel	Fødselsår	Køn	Årstal for indtræden	Længde af valgerperiode	Årstal for genudpegning	Anses for uafhængig
Bo Rygaard	Formand	1965	Mand	2014	4 år	2026	Ja
Michael Christiansen	Næstformand	1964	Mand	2014	4 år	2026	Nej
John Wagner	Bestyrelsesmedlem	1956	Mand	2023	2 år	2025	Ja
Jesper E. Møller	Bestyrelsesmedlem	1956	Mand	2017	4 år	2025	Ja

## Direktion



### Terje Lauerberg Lyngø List

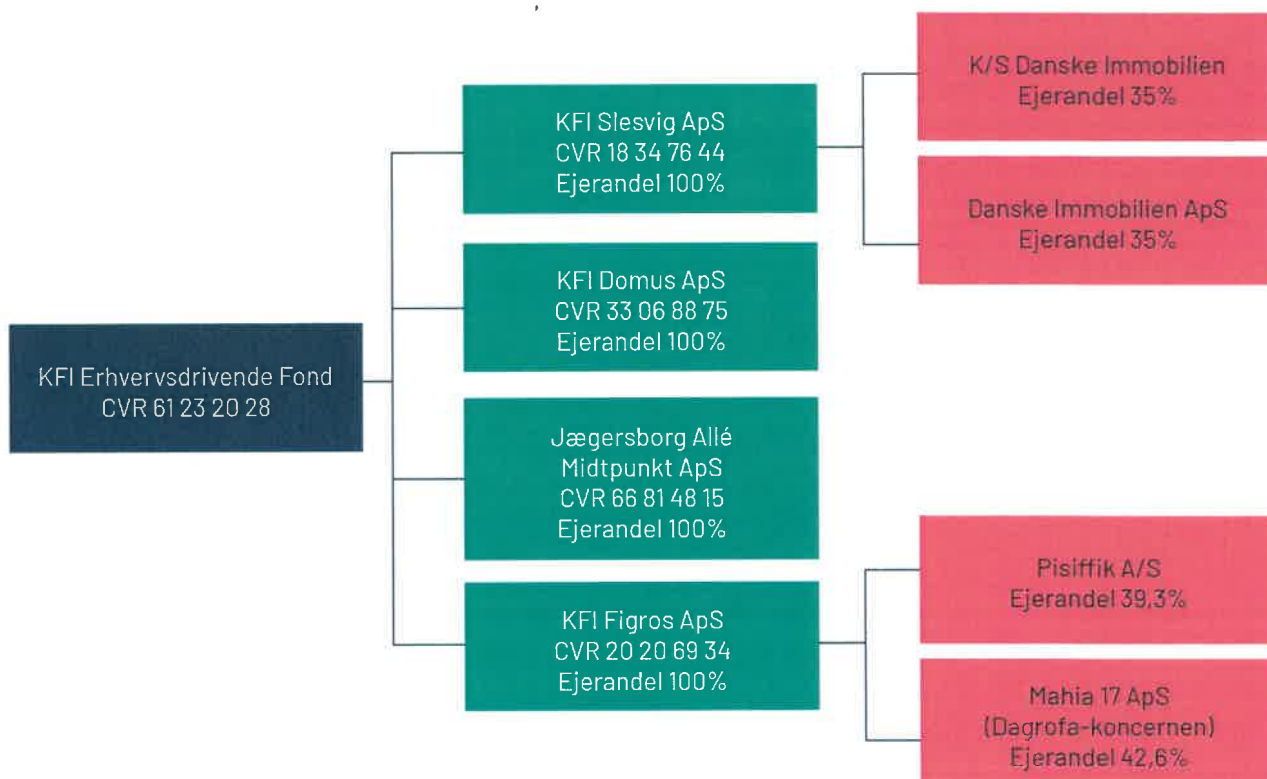
Adm. direktør/CEO

Cand.merc.

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

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

# Koncerndiagram



# Årsregnskab

<b>28</b>	Påtegninger
<b>31</b>	Resultatopgørelse
<b>32</b>	Balance
<b>34</b>	Egenkapitalopgørelse
<b>35</b>	Pengestrømsopgørelse
<b>36</b>	Noter

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

nansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Kongens Lyngby, den 14. maj 2024

## Direktion



Terje Laurberg Lyngø List  
Adm. direktør

## Bestyrelse



Bo Rygaard  
Formand



Jesper Eigen Møller



Michael August Bonde Christiansen  
Næstformand



John Wagner Nielsen

# 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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

## Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

## Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

## Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

ke en konklusion om effektiviteten af koncernens og fondens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkelig og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 14. maj 2024

**EY**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Mona Blønd  
statsaut. revisor  
mne11697

Simon Blendstrup  
statsaut. revisor  
mne44060

# Resultatopgørelse

1. januar – 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2023	2022	2023	2022
Nettoomsætning	2	510.698	497.309	483.634	471.712
Andre driftsindtægter og -omkostninger		61	-125	81	-125
Andre eksterne omkostninger	3	-142.413	-133.459	-137.867	-132.192
<b>Bruttoresultat</b>		<b>368.346</b>	<b>363.725</b>	<b>345.828</b>	<b>339.395</b>
Personaleomkostninger	4	-47.078	-43.606	-47.078	-43.606
Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	5	-60.641	-66.410	-60.594	-66.362
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	61.123	120.231	66.465	96.234
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>321.750</b>	<b>373.940</b>	<b>304.621</b>	<b>325.661</b>
Resultat af tilknyttede virksomheder	7	0	0	153.539	164.333
Resultat af associerede virksomheder	8	148.559	98.644	0	0
Finansielle indtægter	9	36.389	9.827	44.846	14.763
Finansielle omkostninger	10	-81.910	-49.132	-89.233	-55.381
<b>Resultat før skat</b>		<b>424.788</b>	<b>433.279</b>	<b>413.773</b>	<b>449.376</b>
Skat af årets resultat	11	-41.444	-7.039	-30.429	-23.136
<b>Årets resultat</b>	23	<b>383.344</b>	<b>426.240</b>	<b>383.344</b>	<b>426.240</b>

# Balance

Pr. 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2023	2022	2023	2022
<b>AKTIVER</b>					
Goodwill	12	23.441	27.145	23.441	27.145
<b>Immaterielle aktiver</b>		<b>23.441</b>	<b>27.145</b>	<b>23.441</b>	<b>27.145</b>
Investeringsejendomme		6.263.575	5.709.776	5.507.308	4.954.440
Indretning af lejede lokaler		8.767	12.233	8.767	12.233
Driftsmidler og inventar		161.865	178.587	161.694	178.369
<b>Materielle aktiver</b>	<b>13, 17</b>	<b>6.434.207</b>	<b>5.900.596</b>	<b>5.677.769</b>	<b>5.145.042</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	0	0	1.346.986	1.200.139
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	911.126	786.631	0	0
Deposita	16	14.484	14.821	19.612	20.016
Tilgodehavender associerede virksomheder	16	145.680	153.801	145.680	153.801
Udlån og andre tilgodehavender	16	121.058	110.663	121.058	110.663
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>1.192.348</b>	<b>1.065.916</b>	<b>1.633.336</b>	<b>1.484.619</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>7.649.996</b>	<b>6.993.657</b>	<b>7.334.546</b>	<b>6.656.806</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.647	842	4.620	771
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		0	0	180.589	182.864
Tilgodehavende selskabsskat		1.860	3.014	915	1.551
Andre tilgodehavender		18.821	4.441	19.519	4.827
Periodeafgrænsningsposter		1.643	1.770	1.593	1.764
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.971</b>	<b>10.067</b>	<b>207.236</b>	<b>191.777</b>
<b>Værdipapirer og andre kapitalandele</b>	<b>16, 17</b>	<b>326.194</b>	<b>299.945</b>	<b>326.194</b>	<b>299.945</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.945</b>	<b>1.331</b>	<b>1.321</b>	<b>1.262</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>355.110</b>	<b>311.343</b>	<b>534.751</b>	<b>492.984</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.005.106</b>	<b>7.305.000</b>	<b>7.869.297</b>	<b>7.149.790</b>



# Balance

Pr. 31. december

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2023	2022	2023	2022
<b>PASSIVER</b>					
Grundkapital		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Uddelingsramme		350.000	350.000	350.000	350.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi		0	0	393.081	246.234
Overført resultat		2.380.939	2.179.805	1.987.858	1.933.571
<b>Egenkapital</b>		<b>4.230.939</b>	<b>4.029.805</b>	<b>4.230.939</b>	<b>4.029.805</b>
Udskudt skat	18	582.159	553.674	437.387	410.082
Gæld til realkreditinstitutter	19	2.414.977	2.205.213	2.105.511	1.895.747
Skyldige uddelinger		160.492	130.586	160.492	130.586
Deposita		141.696	137.580	133.647	130.036
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>3.299.324</b>	<b>3.027.053</b>	<b>2.837.037</b>	<b>2.566.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter	19	4.335	0	4.335	0
Andre hensatte forpligtelser	20	9.856	8.700	9.615	8.700
Kreditinstitutter		278.362	121.229	278.362	121.229
Skyldige uddelinger		91.404	72.670	91.404	72.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.059	35.788	75.252	33.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	328.873	308.384
Anden gæld		7.357	7.329	7.058	6.691
Periodeafgrænsningsposter		6.470	2.426	6.422	2.422
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>474.843</b>	<b>248.142</b>	<b>801.321</b>	<b>553.534</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>3.774.167</b>	<b>3.275.195</b>	<b>3.638.358</b>	<b>3.119.985</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.005.106</b>	<b>7.305.000</b>	<b>7.869.297</b>	<b>7.149.790</b>

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

# Egenkapitalopgørelse

DKK '000	Grund- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi	Uddelings- ramme	Overført resultat	Samlet
	Koncern				
Egenkapital pr. 1. januar 2023	1.500.000	0	350.000	2.179.805	4.029.805
Årets resultat	0	0	0	383.344	383.344
Årets uddelinger	0	0	-175.518	0	-175.518
Hensat til uddelingsramme	0	0	175.518	-175.518	0
Regulering af udskudt skat af sikringsinstrumenter	0	0	0	1.187	1.187
Egenkapitalreguleringer i associerede virksomheder	0	0	0	-7.879	-7.879
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>350.000</b>	<b>2.380.939</b>	<b>4.230.939</b>

	Fond				
	Grund- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi	Uddelings- ramme	Overført resultat	Samlet
Egenkapital pr. 1. januar 2023	1.500.000	246.234	350.000	1.933.571	4.029.805
Årets resultat	0	0	0	383.344	383.344
Årets uddelinger	0	0	-175.518	0	-175.518
Hensat til uddelingsramme	0	0	175.518	-175.518	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	146.847	0	-146.847	0
Egenkapitalreguleringer i tilknyttede virksomheder	0	0	0	-6.692	-6.692
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>1.500.000</b>	<b>393.081</b>	<b>350.000</b>	<b>1.987.858</b>	<b>4.230.939</b>

# Pengestrømsopgørelse

1. januar – 31. december

DKK '000	Koncern	
	2023	2022
Resultat af primær drift	321.750	373.940
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	60.641	66.410
Avance ved salg af anlægsaktiver	-61	125
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-61.123	-120.231
Øvrige reguleringer	0	-1
Ændring i driftskapital:		
• Tilgodehavender	-18.058	1.356
• Kortfristede gældsforpligtelser	45.343	-29.021
• Hensatte forpligtelser	1.156	-3.319
Finansielle indbetalinger	5.566	9.827
Finansielle udbetalinger	-81.910	-9.626
Betalt selskabsskat	-10.619	-17.288
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>262.685</b>	<b>272.172</b>
Køb/salg af immaterielle aktiver, netto	-2.800	0
Køb/salg af materielle aktiver, netto	-526.564	-146.484
Køb/salg af finansielle aktiver, netto	4.574	-865
Ændring i udlånsaktivitet	-2.274	-20.114
Modtagne udbytter	16.186	18.274
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-510.878</b>	<b>-149.189</b>
Ændring i gæld hos realkreditinstitutter	214.099	-16.739
Ændring i gæld hos kreditinstitutter	157.133	-23.610
Ændring i deposita	4.453	4.693
Udbetalte uddelinger	-126.878	-185.017
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>248.807</b>	<b>-220.673</b>
Årets pengestrøm	614	-97.690
Likvider pr. 1. januar	1.331	99.021
<b>Likvider pr. 31. december</b>	<b>1.945</b>	<b>1.331</b>

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

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr. 1.000. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

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

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

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

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

Der er ved konsolideringen foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelse 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.

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

### Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

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

### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem 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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholds-

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

vis aktiver eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indregning af nettoomsætning foretages i henhold til fortolkning i IAS 18. I nettoomsætning indgår indtægt af følgende aktiviteter:

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

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

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens aktiviteter, herunder 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, inklusive feriepenge, pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til koncernens ledelse og medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat og den andel af udenlandske udbytteskatter, der ikke kan lempes, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen, dog indregnes skat af uddelinger, der er fradraget, direkte i resultatopgørelsen.

### Balance

#### Immaterielle aktiver

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

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Materielle aktiver

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

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

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

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

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

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

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

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

### Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

### Kapitalandele i 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.

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

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabs-

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

mæssige 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.

### Udlån og andre tilgodehavender

Udlån måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab. Indestående deponeringer på bankkonti vedrørende ejendomshandler, som ikke er frigivet, indregnes under andre tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

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

### Værdipapirer og andre kapitalandele

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

### Egenkapital

#### Grundkapital

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

#### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

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

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

#### Reserve for sikringstransaktioner

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

# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraxis (fortsat)

### Uddelinger og uddelingsramme

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

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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

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

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

i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Hensatte forpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

### 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 regnskabspraxis, 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.



# Noter

## 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

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

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Undladelse af pengestrømsopgørelse**

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

# Noter

DKK '000	Koncern		Fond	
	2023	2022	2023	2022
<b>2. Nettoomsætning</b>				
Udlejning af ejendomme og lejemål	417.663	401.290	390.971	376.039
Udlejning af driftsmidler og inventar	78.815	85.896	78.815	85.896
Kautions- og udlånsvirksomhed	6.263	5.659	6.263	5.659
Andet	7.957	4.464	7.585	4.118
	<b>510.698</b>	<b>497.309</b>	<b>483.634</b>	<b>471.712</b>
Geografiske markeder:				
Danmark	510.698	497.309	483.634	471.712
	<b>510.698</b>	<b>497.309</b>	<b>483.634</b>	<b>471.712</b>
<b>3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
Honorar lovpligtig revision	633	628	530	493
Skattemæssig rådgivning	114	123	114	123
Erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	268	180	233	180
Samlet honorar til EY	<b>1.015</b>	<b>931</b>	<b>877</b>	<b>796</b>
<b>4. Personaleomkostninger</b>				
Løn og gager	43.431	40.362	43.431	40.362
Pensioner	2.440	2.180	2.440	2.180
Andre udgifter til social sikring	300	304	300	304
Andre personaleomkostninger	907	760	907	760
	<b>47.078</b>	<b>43.606</b>	<b>47.078</b>	<b>43.606</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	41	39	41	39
Vederlag til bestyrelse				
- Formand	1.115	1.055	1.115	1.055
- Næstformand	755	717	755	717
- Menigt medlem afgående i 2023	131	345	131	345
- Menigt medlem tiltrædende i 2023	234	0	234	0
- Menigt medlem	365	345	365	345
	2.600	2.462	2.600	2.462
Vederlag til direktion	5.383	5.145	5.383	5.145
Ledelsesvederlag i alt	<b>7.983</b>	<b>7.607</b>	<b>7.983</b>	<b>7.607</b>

# Noter

DKK '000	Koncern		Fond	
	2023	2022	2023	2022
<b>5. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver</b>				
Immaterielle anlægsaktiver	6.504	8.238	6.504	8.238
Materielle anlægsaktiver	54.137	58.172	54.090	58.124
	<b>60.641</b>	<b>66.410</b>	<b>60.594</b>	<b>66.362</b>
<b>6. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>				
Regnskabsmæssig avance fra salg af investeringsejendomme*	2.062	23.811	2.062	23.811
Værdiregulering af investeringsejendomme	59.061	96.420	64.403	72.423
	<b>61.123</b>	<b>120.231</b>	<b>66.465</b>	<b>96.234</b>
* Regnskabsmæssig avance fra salg af investeringsejendom kan med 21.347 t.kr. i 2022 henføres til salg af ejendomsudviklingsprojekter efter tilvirkning af lokalplan.				
<b>7. Resultat af tilknyttede virksomheder</b>				
Andel overskud	0	0	153.539	164.333
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>153.539</b>	<b>164.333</b>
<b>8. Resultat af associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud	151.650	101.737	0	0
	151.650	101.737	0	0
Af- og nedskrivninger, goodwill	-3.091	-3.093	0	0
	<b>148.559</b>	<b>98.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

DKK'000	Koncern		Fond	
	2023	2022	2023	2022
<b>9. Finansielle indtægter</b>				
Værdipapirer	26.613	0	26.613	0
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	8.463	4.937
Renter lån associerede virksomheder	9.750	9.750	9.750	9.750
Øvrige finansielle indtægter	26	77	20	76
	<b>36.389</b>	<b>9.827</b>	<b>44.846</b>	<b>14.763</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>				
Værdipapirer	0	36.148	0	36.148
Realkreditinstitutter	72.795	11.665	62.646	10.361
Kreditinstitutter	8.859	1.116	8.875	1.099
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	17.460	7.574
Øvrige finansielle omkostninger	256	203	252	199
	<b>81.910</b>	<b>49.132</b>	<b>89.233</b>	<b>55.381</b>
<b>11. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	11.716	12.592	3.069	2.288
Årets regulering af udskudt skat	29.672	-7.195	27.304	19.206
Regulering af skat vedrørende tidligere år	56	1.642	56	1.642
	<b>41.444</b>	<b>7.039</b>	<b>30.429</b>	<b>23.136</b>
Specificeres således:				
Skat af årets resultat inkl. uddelinger	41.444	7.039	30.429	23.136
	<b>41.444</b>	<b>7.039</b>	<b>30.429</b>	<b>23.136</b>

# Noter

DKK '000	Goodwill	
	Koncern	Fond
<b>12. Immaterielle aktiver</b>		
Kostpris pr. 1. januar	193.386	193.086
Årets tilgang	2.800	2.800
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>196.186</b>	<b>195.886</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	166.241	165.941
Årets afskrivninger	6.504	6.504
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>172.745</b>	<b>172.445</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>23.441</b>	<b>23.441</b>
<b>Afskrives over</b>	10-20 år	10-20 år

# Noter

DKK '000	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
	Koncern			
<b>13. Materielle aktiver</b>				
Kostpris pr. 1. januar	4.762.025	93.430	632.227	5.487.682
Årets tilgang	500.864	2.172	35.930	538.966
Årets afgang	-6.126	0	-19.333	-25.459
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>5.256.763</b>	<b>95.602</b>	<b>648.824</b>	<b>6.001.189</b>
Værdiregulering pr. 1. januar	947.751	0	0	947.751
Årets værdiregulering	59.061	0	0	59.061
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>1.006.812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.006.812</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	81.197	453.640	534.837
Årets afskrivninger	0	5.638	48.499	54.137
Tilbageførsel vedrørende årets afgange	0	0	-15.180	-15.180
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>86.835</b>	<b>486.959</b>	<b>573.794</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>6.263.575</b>	<b>8.767</b>	<b>161.865</b>	<b>6.434.207</b>
<b>Afskrives over</b>		3-10 år	3-10 år	

# Noter

## 13. Materielle aktiver (fortsat)

Investeringsejendomme består af 330.570 m<sup>2</sup> erhvervslejemål, 12.144 m<sup>2</sup> boliglejemål og 5.770 m<sup>2</sup> øvrige lejemål. Godt halvdelen af ejendommene indeholder mindst ét lejemål til en selvstændig, dansk købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål. Alle ejendomme er beliggende i Danmark med følgende geografiske spredning:

### Geografisk spredning af ejendomsværdi (procent)

	Koncern	
	2023	2022
København og omegn	61	59
Øvrige Sjælland	13	14
Fyn	7	7
Nordjylland	6	6
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	8	8
Sønderjylland	3	4
Bornholm	1	1
	<b>100</b>	<b>100</b>

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 24% af antallet af ejendomme og kr. 1.850.469 t.kr. af værdien (30%) er der i 2023 endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,85% - 10,75% med et vægtet gennemsnit på 6,0% mod 5,9% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 7,4% mod 4,8% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022.

# Noter

## 13. Materielle aktiver (fortsat)

### Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK'000	Koncern	
	2023	2022
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	83.809	74.792
3,5% - 5,5%	2.810.768	2.982.857
5,6% - 6,9%	1.722.882	1.350.228
7,0% - 8,5%	1.419.483	1.098.280
8,6% - 12,8%	118.486	96.014
Ejendomme optaget til pris pr. m <sup>2</sup> .	108.146	107.606
	<b>6.263.575</b>	<b>5.709.777</b>

### Følsomhedsanalyse

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

En stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre et fald i ejendommenes dagsværdi på 472 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 567 mio. kr.

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



# Noter

DKK '000	Investerings ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
	Fond			
<b>13. Materielle aktiver (fortsat)</b>				
Kostpris pr. 1. januar	4.379.670	93.340	631.550	5.104.650
Årets tilgang	494.591	2.172	35.930	532.693
Årets afgang	-6.126	0	-19.333	-25.459
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>4.868.135</b>	<b>95.602</b>	<b>648.147</b>	<b>5.611.884</b>
Værdiregulering pr. 1. januar	574.770	0	0	574.770
Årets værdiregulering	64.403	0	0	64.403
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>639.173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>639.173</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	81.197	453.181	534.378
Årets afskrivninger	0	5.638	48.452	54.090
Tilbageførsel vedrørende årets afgange	0	0	-15.180	-15.180
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>86.835</b>	<b>486.453</b>	<b>573.288</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>5.507.308</b>	<b>8.767</b>	<b>161.694</b>	<b>5.677.769</b>
<b>Afskrives over</b>		3-10 år	3-10 år	

# Noter

## 13. Materielle aktiver (fortsat)

Investerings ejendomme består af 314.415 m<sup>2</sup> erhvervslejemål, 7.415 m<sup>2</sup> boliglejemål og 3.811 m<sup>2</sup> øvrige lejemål. Godt halvdelen af ejendommene indeholder mindst ét lejemål til en selvstændig, dansk købmand eller har potentiale til at rumme et sådant lejemål. Alle ejendomme er beliggende i Danmark med følgende geografiske spredning:

### Geografisk spredning af ejendomsværdi (procent)

	Fond	
	2023	2022
København og omegn	55	52
Øvrige Sjælland	16	16
Fyn	7	8
Nordjylland	7	7
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	9	10
Sønderjylland	4	5
Bornholm	1	1
	<b>100</b>	<b>100</b>

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 22% af antallet af ejendomme og kr. 1.347.764 t.kr. af værdien (24%) er der i 2023 endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,75% - 10,75% med et vægtet gennemsnit på 6,1% mod 6,0% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 7,88% mod 5,11% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022.

# Noter

## 13. Materielle aktiver (fortsat)

### Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK'000

	Fond	
	2023	2022
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	83.809	74.792
3,5% - 5,5%	2.119.600	2.293.516
5,6% - 6,9%	1.722.882	1.350.228
7,0% - 8,5%	1.419.483	1.098.280
8,6% - 12,8%	118.486	96.014
Ejendomme optaget til pris pr. m <sup>2</sup> .	41.992	41.606
	<b>5.506.252</b>	<b>4.954.436</b>

### Følsomhedsanalyse

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

En stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre et fald i ejendommenes dagsværdi på 404 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 484 mio. kr.

En ændring af kvadratmeterprisen for byggeretter optaget til pris pr. m<sup>2</sup>. på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 1 mio. kr.

# Noter

DKK '000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Koncern	Fond
<b>14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar	0	953.905
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>953.905</b>
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	0	246.234
Årets resultat	0	153.539
Egenkapitalreguleringer	0	-6.692
<b>Op-/nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>393.081</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>1.346.986</b>

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
	Fond				
Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	Kgs. Lyngby	100%	500	471.856	10.091
KFI Figros ApS	Kgs. Lyngby	100%	146	253.989	105.587
KFI Slesvig ApS	Kgs. Lyngby	100%	1.200	435.240	28.766
KFI Domus ApS	Kgs. Lyngby	100%	6.100	185.901	9.095
				<b>1.346.986</b>	<b>153.539</b>

# Noter

DKK '000	Kapitalandele i associerede virksomheder	
	Koncern	Fond
<b>15. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar	1.156.889	0
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>1.156.889</b>	<b>0</b>
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	-370.258	0
Andel af årets resultat	151.650	0
Afskrivning goodwill	-3.091	0
Valutakursregulering	1.010	0
Regulering af sikringsinstrumenter	-8.739	0
Egenkapitalreguleringer	-149	0
Udloddet udbytte	-16.186	0
<b>Op-/nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>-245.763</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>911.126</b>	<b>0</b>
<b>Heraf udgør ikke-afskrevne forskelsbeløb (goodwill)</b>	<b>43.264</b>	<b>0</b>

	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egen kapital	Egen kapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
	Koncern						
<b>Selskabsnavn:</b>							
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,6%	123.594	483.599	205.815	263.356	112.044
K/S Danske Immobilien	Ringsted	35,0%	EUR 20.000	1.366.727	478.355	93.576	32.752
Danske Immobilien ApS	Aarhus C	35,0%	125	57	20	-5	-2
Pisiffik A/S	Aarhus C	39,3%	100.000	467.894	183.672	17.465	6.856
					<b>867.862</b>	<b>374.392</b>	<b>151.650</b>

# Noter

DKK '000	Koncern			
	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
<b>16. Andre finansielle aktiver</b>				
Kostpris pr. 1. januar	14.821	320.423	153.801	125.331
Årets tilgang	968	169.068	9.750	36.424
Årets afgang	-1.305	-166.288	-17.871	-27.239
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>14.484</b>	<b>323.203</b>	<b>145.680</b>	<b>134.516</b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	-20.478	0	-14.668
Årets værdiregulering	0	30.823	0	0
Værdireguleringer årets afgang	0	-7.354	0	1.210
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>2.991</b>	<b>0</b>	<b>-13.458</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>14.484</b>	<b>326.194</b>	<b>145.680</b>	<b>121.058</b>

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

DKK '000	Fond			
	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
<b>Udlån og andre tilgodehavender</b>				
Kostpris pr. 1. januar	20.016	320.423	153.801	125.331
Årets tilgang	537	169.068	9.750	36.424
Årets afgang	-941	-166.288	-17.871	-27.239
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>19.612</b>	<b>323.203</b>	<b>145.680</b>	<b>134.516</b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	-20.478	0	-14.668
Årets værdiregulering	0	30.823	0	0
Værdireguleringer årets afgang	0	-7.354	0	1.210
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>2.991</b>	<b>0</b>	<b>-13.458</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>19.612</b>	<b>326.194</b>	<b>145.680</b>	<b>121.058</b>

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

# Noter

DKK '000

## 17. Oplysninger om dagsværdi

Koncernen har følgende aktiver der måles til dagsværdi:

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Øvrige værdipapirer
<b>Koncern</b>				
Dagsværdi pr. 31. december	6.263.575	89.864	233.419	2.911
Værdiregulering i resultatopgørelsen	59.061	12.284	18.466	73
Ændringer der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0	0	0	0
Dagsværdiniveau	3	1	1	2

Fonden har følgende aktiver der måles til dagsværdi:

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Øvrige værdipapirer
<b>Fond</b>				
Dagsværdi pr. 31. december	5.507.308	89.864	233.419	2.911
Værdiregulering i resultatopgørelsen	64.403	12.284	18.466	73
Ændringer der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0	0	0	0
Dagsværdiniveau	3	1	1	2

### Kategorisering af dagsværdier:

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

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

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

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

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

# Noter

DKK'000	Koncern		Fond	
	2023	2022	2023	2022
<b>18. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Udskudt skat pr. 1. januar	553.674	560.869	410.082	390.876
Årets regulering af udskudt skat på egenkapitalen	-1.187	0	0	0
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	29.672	-7.195	27.305	19.206
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>	<b>582.159</b>	<b>553.674</b>	<b>437.387</b>	<b>410.082</b>
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	4.102	4.532	4.102	4.532
Materielle anlægsaktiver	584.405	553.940	441.380	413.282
Finansielle instrumenter til sikring af fremtidige pengestrømme	1.840	3.026	0	0
Gældsforpligtelser	-8.188	-7.824	-8.095	-7.732
	<b>582.159</b>	<b>553.674</b>	<b>437.387</b>	<b>410.082</b>
<b>19. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Forfaldstidspunkterne for gæld til realkreditinstitutter er:				
Efter 5 år	2.343.132	2.205.213	2.042.980	1.895.747
Mellem 1 og 5 år	71.845	0	62.531	0
Langfristet del	2.414.977	2.205.213	2.105.511	1.895.747
Indenfor 1 år	4.335	0	4.335	0
	<b>2.419.312</b>	<b>2.205.213</b>	<b>2.109.846</b>	<b>1.895.747</b>
<b>20. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Forpligtelserne omfatter hensættelse til imødegåelse af tab på stillede kautioner, varegarantier, retssager m.v.				
<b>21. Sikkerhedsstillelser</b>				
Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	5.613.766	4.966.455	4.857.499	4.211.114
Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	14.484	14.821	19.613	20.016
Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter pr. 31/12:	325.928	300.031	325.928	300.031



# Noter

DKK '000

## 22. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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

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

Kautionsforpligtelser vedrørende købmænd udgør:

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

Garantier, associerede virksomheder:

Garantier, lejeforpligtelser og byggeprojekter:

Rejste krav mod koncernens selskaber skønnes at udgøre:

	Koncern		Fond	
	2023	2022	2023	2022
	165.783	183.289	165.783	183.289
	80.587	75.996	80.587	75.996
	4.379	7.551	4.379	7.551
	125.000	125.000	125.000	125.000
	7.869	20.681	7.869	20.681
	1.500	800	1.500	500

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

Fonden har overfor tilknyttede virksomheder afgivet støtteerklæring gældende indtil aflæggelsen af årsrapporten for 2024.

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

# Noter

DKK'000	Koncern		Fond	
	2023	2022	2023	2022
<b>23. Resultatdisponering</b>				
Årets resultat	383.344	426.240	383.344	426.240
Overført til uddelingsramme	175.518	239.714	175.518	239.714
Overført til reserver	0	-3.453	0	0
Regulering nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	146.847	189.114
Egenkapitalreguleringer i associerede- og tilknyttede virksomheder	6.692	-24.781	6.692	-24.781
Overført resultat	201.134	214.760	54.287	22.193
	<b>383.344</b>	<b>426.240</b>	<b>383.344</b>	<b>426.240</b>
Uddelinger efter regnskabsårets udløb frem til datoen for årsregnskabets godkendelse	<b>32.326</b>	<b>44.818</b>	<b>32.326</b>	<b>44.818</b>

# Noter

## 24. Nærtstående parter

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

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

DKK '000

Indhold af transaktion	Grundlag	Nærtstående part	2023	2022
Husleje	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-11.240	-11.624
Husleje og leasing	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	113.895	104.730
Honorarer, projektledelse m.m.	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-404	-563
Adm.vederlag	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	1.449	1.340
Renteindtægter	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	8.463	4.937
Rente- og provisionsindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	9.750	9.750
Renteomkostninger	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	17.460	7.574
Udbytter	Associeret virksomhed	Pisiffik A/S og K/S Danske Immobilien	16.186	18.274
<b>Mellemværende (31. december)</b>				
Løbende mellemregning	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-203.284	-180.520
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-7.377	-158
Huslejedeposita	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	5.129	5.195
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-40.297	-38.684
Lån	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	55.000	55.000
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	145.680	153.801
Uddelinger	Bestyrelsesmedlem	K.L.A. Food ApS / Lisbeth Dalgaard	0	146

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

Fonden har fra Erhvervsstyrelsen modtaget forhåndsgodkendelse om tilladelse til fusion af de 100% ejede datterselskaber KFI Figros ApS, KFI Domus ApS og Jægersborg Allé Midtpunkt ApS op i fonden med regnskabsmæssig virkning fra den 1. januar 2024.

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



