

ÅRSRAPPORT 2021

KFI opfører ny ejendom
med MENY-butik på
Toftengårds Plads i Valby
(Illustration: Arkitema)



KFI - vi støtter
købmændene

ERHVERVSDRIVENDE FOND

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 frie købmand samt at uddele midler til denne på en samfundsmæssigt ansvarlig måde

Vision

KFI's vision er at styrke den frie købmands position

Uddrag fra fondens fundats:

Formål

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

Anvendelse af overskud

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

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

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

Uddelinger

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

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Adm. direktør/CEO Terje List



INDHOLD

LEDELSESBERETNING

- 5** Brev til KFI's interessenter
- 7** Året i tal
- 9** Strategi
- 11** Uddelinger
- 14** Ejendomme
- 16** Finansieringsaktiviteter
- 17** Investering
- 18** Associerede virksomheder
- 19** Risikostyring
- 20** Samfundsansvar
- 23** Ledelse og organisation
- 26** Bestyrelse
- 27** Direktion
- 28** Koncerndiagram

ÅRSREGNSKAB

- 30** Påtegninger
- 33** Resultatopgørelse
- 34** Balance
- 36** Egenkapitalopgørelse
- 37** Pengestrømsopgørelse
- 38** Noter



LEDELSES- BERETNING



BREV TIL KFI'S INTERESSEENTER

2021 blev et ekstraordinært godt år for KFI. Uddelingsevnen blev sikret flere år frem.

Et meget tilfredsstillende resultat i 2020 blev i 2021 markant forbedret til det bedste i fondens historie. Resultatet af den primære drift inklusive værdiregulering af ejendomme nåede et rekordhøjt niveau på 469 mio. kr. Udover en fortsat effektiv ejendomsdrift bidrog værdistigningen i eksisterende ejendomme og begyndende realisering af værdien i ejendomsudviklingsprojekter i betydelig grad til det ekstraordinært høje resultat. I tillæg hertil oplevede KFI en samlet resultatforbedring hos associerede selskaber samt et positivt afkast på fondens værdipapirer. Dette gav et rekordresultat før skat på 594 mio. kr., hvilket anses som særdeles tilfredsstillende og sikrer fondens høje uddelingsevne flere år frem.

Fortsat øgede uddelinger

En betydelig uddelingsramme, en proaktiv uddelingsstrategi og en initiativrig købmændssektor har i 2021 igen skabt rekordhøje uddelinger til de selvstændige købmænd. I 2021 foretog vi således 1088 uddelinger til en samlet værdi af 165 mio. kr. mod 146 mio. kr. i 2020.

Høj transparens og gode relationer til købmænd og øvrige samarbejdspartnere

Vi har et erklæret mål om en høj grad af transparens i forhold til fondens arbejde samt om en god og tæt relation til købmændene og vo-

res øvrige samarbejdspartnere. Vi er meget glade og ydmyge i forhold til, at målinger i 2021 viste en meget høj kendskabs- og tilfredshedsgrad i forhold til KFI hos såvel købmænd som blandt øvrige interessenter.

Ny strategi 2024

I 2021 færdiggjorde vi vores nye strategi 2024, hvor bæredygtighed og samfundsansvar bliver et øget fokusområde og omdrejningspunkt. Med den nye strategi er vi sikret et godt og robust fundament for at føre KFI succesfuldt og sikkert igennem de kommende år.

Forventningerne til 2022

I en verden fuld af forandringer og med betydelige, geopolitiske usikkerheder er KFI begunstiget af, at hovedparten af vore aktiviteter er eksponeret mod forhold i Danmark. Stigende inflation, stigende renter samt højere energi- og fødevarerpriser vil naturligvis påvirke ejendomsmarkedet, vore lejere og låntagere og dermed KFI. Trods disse risici vurderer vi, at KFI's robuste ejendomsportefølje også i 2022 vil sikre et tilfredsstillende resultat, omend på et lavere niveau end dette, ekstraordinært gode 2021.

Der skal lyde en stor tak til købmændene og vores samarbejdspartnere samt en ekstra stor tak til vores medarbejdere for en god og dedikeret indsats i 2021.



Bo Rygaard
Bestyrelsesformand

God læselyst!



Terje List
Adm. direktør/CEO



KONCERNEN: HOVED- OG NØGLETAL

Mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	477	469	472	447	426
Resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme	244	230	206	193	187
Resultat af primær drift efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme	469	295	240	246	238
Finansielle poster	18	23	34	-16	16
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	107	36	3	-64	-213
Resultat før skat	594	355	278	165	41
Årets resultat	490	294	215	118	-17
Balance					
Balancesum	7.115	6.666	6.679	6.506	5.572
Egenkapital	3.768	3.434	3.288	3.186	3.116
Uddelinger	165	146	115	59	83
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	335	300	144	414	176
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-76	13	-227	-1.019	-444
Heraf investering i materielle anlægsaktiver	-219	-72	-403	-812	-209
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-162	-332	60	628	129
Årets pengestrøm/forskydning i likvider	98	-19	-23	23	-139
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	98,3	63,0	50,9	54,9	55,8
Afkastningsgrad	6,6	4,4	3,6	3,8	4,3
Soliditetsgrad	53,0	51,5	49,2	49,0	55,9
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	40	42	42	40	41

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

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

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

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



ÅRET I TAL

Markant resultatforbedring. Årets resultat stiger til 490 mio. kr., og fondens uddelinger stiger til 165 mio. kr.

Omsætningen slog rekord igen og udviste 477 mio. kr.

Lejeindtægterne fra ejendommene steg i 2021 til 390 mio. kr. (387), primært som følge af anskaffelse af nye ejendomme og fastholdelse af en lav tomgang. Stigningen er sket på trods af årets og helårseffekten af tidligere års frasalg af ikke strategisk vigtige ejendomme.

Ultimo 2021 udgjorde antallet af ejendomme 147. I 2021 blev der investeret for 191 mio. kr. i ejendommene, herunder anskaffelse af to nye ejendomme. Der blev i året frasolgt 11 ejendomme til en samlet bogført værdi på 84 mio. kr. Frasalgene er udtryk for et bevidst valg om at afhænde ejendomme, der ikke længere anses som strategisk vigtige for KFI's fremtidige udvikling.

KFI realiserede en række projekter i ejendomme med et større udviklingspotentiale. 125 mio. kr. ud af den samlede dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 225 mio. kr. kan henføres til udviklingsprojekter på ejendommene. Disse udviklingsejendomme anses som værende af strategisk vigtighed for KFI's fremtidige, positive udvikling. I 2022 forventer KFI at realisere konkrete byggeplaner for flere af disse, ligesom fremdriften på øvrige udviklingsejendomme forventes yderligere intensiveret.

Indtægter fra leasing steg til i 2021 at udgøre 78 mio. kr. (70) som følge af årets – og helårseffekt af tidligere års nye leasingaftaler i form af tilgang af nye kunder og udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder.

Omkostninger

De eksterne omkostninger, som vedrører drift af ejendomme samt administrationsudgifter, faldt i 2021 til 122 mio. kr. (131).

Faldet i de eksterne omkostninger og i andre driftsomkostninger er primært et resultat af optimeringen af ejendomsporteføljens sammensætning. Omkostninger relateret til ejendomme faldt således som følge af årets – og helårseffekt af tidligere års frasalg af ikke strategisk vigtige ejendomme.

Derudover er der i 2021, som følge af en bedre driftsindtjening i den frie købmands sektor og bedre sikkerhedsstillelser, nedjusteret i hensættelser til tab på udlån, garantier og kautioner med 6 mio. kr.

Årets bruttoresultatet udgjorde 355 mio. kr. (338).

Personaleomkostningerne udgjorde 43 mio. kr. (41).

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig i 2021 til 68 mio. kr. (66)

Dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme udviste i 2021 en positiv regulering på 225 mio. kr. (65), heraf 175 mio. kr. (64) i dagsværdiregulering og 50 mio. kr. (1) i avance fra salg af investeringsejendomme. Den betydelige, positive resultatpåvirkning fra dagsværdireguleringen kan i høj grad henføres til markant fremgang i udviklingsprojekter på ejendomme og avance fra salg af investeringsejendomme kan i høj grad henføres til salg af ejendomsudviklingsprojekter efter tilvirkning af lokalplan.

Resultat af primær drift

Resultatet af den primære drift, før dagsværdiregulering af investeringsejendomme, udviste i 2021 et overskud på 244 mio. kr. (230), mens resultatet af den primære drift inklusive dagsværdiregulering af investeringsejendomme udviste et overskud på 469 mio. kr. (295).

Associerede virksomheder

Resultatet af associerede virksomheder udgjorde i 2021 et overskud på 107 mio. kr. (36), en betydelig stigning, som i høj grad kan henføres til resultatforbedring i Dagrofa-koncernen. Andel af resultat i Dagrofa-koncernen inklusive afskrivning på goodwill udgjorde 31 mio. kr. (-37), svarende til en forbedring på 68 mio. kr. Resultatet er større end forventningen ved årets begyndelse, primært som en direkte følge af COVID-19 situationen og det medfølgende kanalskifte. Detailforretningen og Dagrofa Logistiks resultater er positivt påvirket, mens Dagrofa Foodservice har oplevet en betydelig negativ effekt.

Andel af resultat i K/S Danske Immobilen udgjorde 63 mio. kr. (57), svarende til en forbedring på 6 mio. kr. Resultatet er større end forventningen ved årets begyndelse som følge af en særdeles tilfredsstillende udlejning. Sammen med en gennemsnitlig afkastrente på 4,55% har dette resulteret i en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendommene i 2021, hvoraf fondens andel udgør 46 mio. kr.

Andel af resultat i Pisiffik A/S udgjorde 16 mio. kr. (17), svarende til et fald på 1 mio. kr. Resultatet for 2021 er større end forventningen ved årets begyndelse henset til, at resultatet i 2020 var ekstraordinært påvirket af en regnskabsmæssig gevinst fra salg af en butiksbygning, hvoraf fondens andel udgjorde 5 mio. kr. I tillæg hertil har selskabet i 2021 dog korrigeret for en afgiftsfejl vedrørende tidligere år. Fondens



andel heraf udgør -3 mio. kr. som er indregnet via resultatopgørelsen i 2021.

Finansielle indtægter og udgifter

De finansielle indtægter steg i 2021 til 41 mio. kr. (30) og de finansielle omkostninger steg til 24 mio. kr. (7).

Stigningen i både de finansielle indtægter og omkostninger kan henføres til udviklingen på værdipapirer, som i 2021 udviste et nettoafkast, inklusiv urealiserede kursreguleringer, på 25 mio. kr. (13), svarende til et afkast på ca. 7,5% (4%). Hertil er en private equity ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, dagsværdireguleret med en nedskrivning på 12 mio. kr. (0) som konsekvens af, at fonden er under afvikling samt betydelig usikkerhed omkring dens realisationsværdi.

Resultat

Resultatet før skat blev i 2021 594 mio. kr. (355), svarende til en markant stigning på 239 mio. kr. eller 67%, og årets resultat blev 490 mio. kr. (294).

Resultatet er ekstraordinært og overstiger i høj grad forventningerne ved årets begyndelse, hvor der for 2021 forventedes et solidt resultat, dog på et lavere niveau end 2020. Årsagen kan primært henføres til stigningen i resultat af primær drift, betydelig positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt markant stigning i resultat af associerede virksomheder.

Uddelingsramme

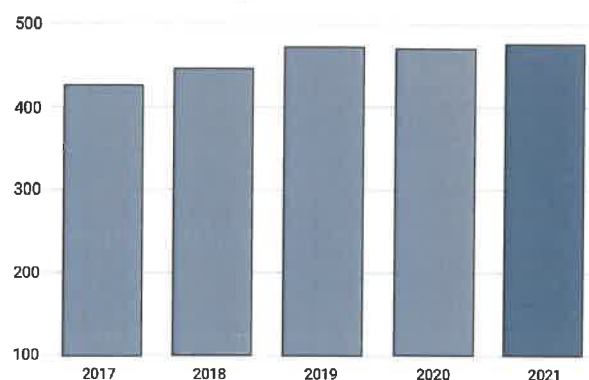
Fondens uddelinger udviser i 2021 165 mio. kr. (146), svarende til en stigning på 19 mio. kr. eller 13%. Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 240 mio. kr., som for det kommende regnskabsår udgør 300 mio. kr.

Kapitalberedskab

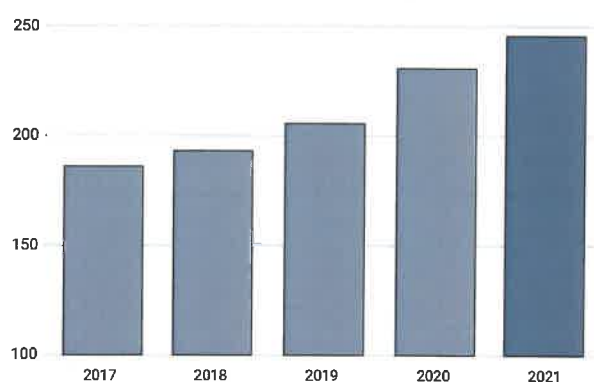
KFI er fortsat velkonsolideret med en egenkapital på 3.768 mio. kr. (3.434), svarende til en soliditetsgrad på 53% (52%).

Det finansielle beredskab ultimo 2021 består af uudnyttede kreditfaciliteter på 324 mio. kr. I tillæg til dette likviditetsberedskab ejer fonden noterede og let omsættelige, likvide værdipapirer med en merværdi ultimo 2021 på 35 mio. kr. i forhold til sikkerhedsstillelserne. Derudover er der et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 41% (43%) af de regnskabsmæssige værdier (dagsværdi). Kapitalberedskabet er dermed fortsat betryggende og tilstrækkeligt til at opfylde de langsigtede mål og planlagte aktiviteter.

Nettoomsætning (mio. kr.)



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



Forventninger til 2022

Forventningen til 2022 er et resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme i niveauet 210-240 mio. kr. Dette skyldes primært en forventet stigning i omkostninger til vedligehold af ejendomme i 2022, samt at positive reguleringer af hensættelser til tab i 2021 ikke forventes i 2022.

Resultat af associerede virksomheder forventes at være positivt men på et lavere niveau end i 2021. Som følge af krigen i Ukraine samt en høj og stigende inflation er resultatforventningen hos såvel KFI som hos de associerede virksomheder behæftet med en vis usikkerhed. Omfanget af påvirkningerne er dog vanskeligt at vurdere på nuværende tidspunkt.

Disse usikkerhedsfaktorer forventes i høj grad også at diktere udviklingen på de finansielle markeder og påvirker dermed værdipapirerne. Derfor er det også forventningen til 2022, at afkastet på værdipapirerne vil være lavere end i 2021.

Det er ledelsens forventning, at KFI også i 2022 vil levere et solidt, økonomisk resultat før skat i niveauet 300-400 mio. kr.



STRATEGI

Ny strategi 2024

Ved udgangen af 2021 afsluttede KFI en succesfuld treårig strategiperiode, og fonden kunne konstatere, at man havde opfyldt de væsentligste målsætninger, fastsat ved strategiens start i 2018, herunder en markant forbedring af boniteten i ejendomsporteføljen, en forbedret driftsøkonomi, en samlet forbedring af resultaterne hos associerede selskaber samt øgede uddelinger. Hertil kom et stærkt øget kendskab og en markant øget tilfredshed blandt købmænd og interessenter i forhold til fondens aktiviteter.

I efteråret 2021 vedtog bestyrelsen en ny treårig strategi, som skal være retningsgivende for fondens aktiviteter frem til udgangen af 2024.

Grundlaget for 2024 strategien er en videreførelse af eksisterende forretningsområder, aktiviteter og ejerskab af associerede virksomheder. I tillæg hertil fokuserer strategien 2024 på en naturlig integration af samfundsansvar og bæredygtighed i alle væsentlige aktiviteter og beslutninger både i forhold til de aktiviteter, fonden selv kontrollerer, men i høj grad også som katalysator i forhold til udlevelsen af en højere grad af samfundsansvar og bæredygtighed hos fondens uddelingsmodtagere og interessenter.

Strategiens hovedsigte er fortsat, på såvel kort som længere sigt, at være i stand til at tilbyde købmænd attraktive leje og finansieringsvilkår og samtidig kunne uddele flest mulige midler til effektfulde og fremtidssikrende aktiviteter i den frie købmændssektor. Sikringen af den høje uddelingsevne skal ske via fastholdelse og videreudvikling af de eksisterende indtjeningsområder, herunder opretholdelse af en stor og robust ejendomsportefølje.

Forretningsstrategi

Forretningsstrategien har fokus på optimering af fondens operative drift, optimering af ejendomsporteføljen, øget leasing og udlån, sikring af den fortsatte, positive resultatudvikling hos associerede virksomheder samt på kapitalforvaltning og investering af selskabets frie midler.

De operative forretningsområder er og vil fortsat være:

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

Forretningsstrategiens hjørnesteen er fortsat udvikling af fondens ejendomsportefølje og sikring af dennes langsigtede værdi og afkast. I 2021 er arbejdet med at frasælge ejendomme, hvor KFI ikke anser sig selv som langsigtet ejer, fortsat. Ved udgangen af 2021 havde KFI kun et mindre antal ejendomme til salg. Disse forventes solgt i løbet 2022-23. Samtidig er det strategisk vigtigt for KFI at foretage opkøb af yderligere ejendomme, som også på lang sigt kan sikre fondens uddelingsevne. Fokus på nye ejendomme ligger i segmentet for butiksejendomme, der enten allerede indeholder eller som på sigt kan indeholde en fri, selvstændig købmand.

KFI ejer en række ejendomme, som har et væsentligt, uudnyttet udviklings- og værdipotential. I løbet af 2021 fik fonden for alvor sat gang i realiseringen af værdipotentialet, hvilket skete ved såvel frasalg af projekter til 3. mand som ved egen videreudvikling af eksisterende ejendomsprojekter. Arbejdet med udvikling og værdirealiseringer fortsætter i 2022, og potentialet anses fortsat som betydeligt.

Det er endvidere et strategisk mål for KFI at øge antallet af kunder blandt de frie købmænd samt øge forretningsomfanget med disse. Et vigtigt middel hertil er en proaktiv kontakt til købmændene samt løbende kommunikation omkring fondens aktiviteter, ydelser og uddelinger.

De associerede virksomheder udvikles aktivt via repræsentation i selskabernes bestyrelser og/eller via aktiv deltagelse i ejermøder med øvrige ejere. Udviklingen i de associerede virksomheder udviser samlet en positiv retning, ikke mindst Dagrofa-koncernen, der har skabt et positivt driftsresultat for første gang i en længere årrække.

Opgaven med at optimere afkastet på fondens værdipapirbeholdning er udlagt til eksterne kapitalforvaltere, der på baggrund af et veldefineret mandat, fastlagt af bestyrelsen, har som mål at skabe de bedst mulige resultater og samtidig en høj grad af fleksibilitet i forhold til at kunne realisere papirerne. I mandaterne lægges vægt på ESG i forvalternes valg af investeringspapirer.

Uddelingsstrategi

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

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



den frie købmandssektors kort- og langsigtede behov. De aktuelle hovedtemaer i 2021 var:

- Købmanden og hans butik
- Den digitale købmand
- Købmandsudvikling og motivation
- Konceptudvikling og markedsføring
- Samfundsansvar (CSR)

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, der støtter idé-genereringen i forhold til hvilke uddelinger, der anses som vigtigst for den frie købmands langsigtede position og succes. Der er i den nye strategi øget fokus på uddelinger til "helhedsløsninger", hvor hjælp til

implementeringen af uddelingsformålet indgår som et fast element i uddelingen. Derudover vil uddelingsstrategien i fremtiden have stærkt øget fokus på at fremme bæredygtighed og på at måle effekten af de foretagne uddelinger.

Organisation

Det er et strategisk mål for KFI at udøve en effektiv drift og besidde de medarbejderkompetencer, der sikrer optimale, forretningsmæssige resultater. Ved udgangen af 2021 havde KFI en velfungerende og højt præsterende organisation, som i strategiperioden vil suppleres med yderligere ressourcer indenfor CSR, uddeling, byggeri samt købmandsfinansiering og ejendomsopkøb.

UDDDELINGER

Ny rekord for uddelinger.

Med samlede uddelinger på 165 mio. kr. blev 2021 det største i KFI's historie. Uddelingsbeløbet var fordelt på i alt 1088 enkeltuddelinger.

KFI har et stort fokus på uddelingsområdet og har siden 2014 uddelt mere end 700 mio. kr. til de frie købmænd i Danmark. Kommunikationen omkring KFI's rolle som uddelende fond er øget markant, hvilket har stimuleret antallet af ansøgninger og øget kendskabet til de konkrete uddelingsområder. KFI har en tæt dialog med købmændene og andre ansøgere med henblik på at sikre kvalificerede ansøgninger af høj kvalitet. For at lette overskueligheden og ansøgningsprocessen foregår denne via hjemmesiden, hvor ansøgerne med få klik kan nå frem til de relevante ansøgningskemaer. Samtidig arbejder KFI målrettet med effektmåling. Alt sammen indsætter, der skal sikre, at KFI lever op til sit formål om at fremme den frie, danske købmænds interesser.

Uddelingsområder

KFI foretager uddelinger i henhold til fondens formål og anvendelse af overskud jævnfør nedenstående tabel. Under "støtte til institutioner, virksomheder, foreninger og personer, der direkte eller indirekte arbejder til fordel for den frie danske købmand og dennes interesser", indgår hovedtemaerne "Købmanden og hans butik" samt "Konceptudvikling og markedsføring".

(mio. kr.)	2021	2020
Støtte til erhvervsudvikling og andre forretningsmæssige og sociale tiltag til fremme af den frie købmænds interesser i Danmark	30	58
Støtte til uddannelse og dygtiggørelse af købmænd	19	6
Støtte til institutioner, virksomheder, foreninger og personer, der direkte eller indirekte arbejder til fordel for den frie danske købmand og dennes interesser	116	82
I alt	165	146

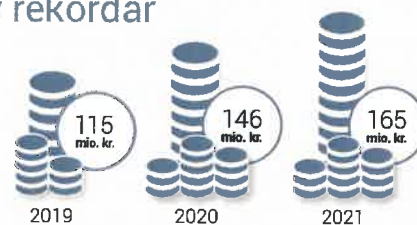
Uddelingstemaer

Med udgangspunkt i de overordnede uddelingsområder arbejdes der operationelt med hovedtemaer, som i 2021 var: Købmanden og hans butik, Den digitale købmand, Købmændsudvikling og motivation, Konceptudvikling og markedsføring og Samfundsansvar. Under disse overskrifter blev der i 2021 arbejdet med konkrete uddelingstemaer,

KFI UDDDELINGER

2021 blev rekordår

Siden 2014 har KFI uddelt mere end 727 mio. kr. til de frie købmænd. Uddelingerne er steget med 43% fra 2019 til 2021.



- vi støtter købmændene

KFI ERHVERVSLEDELSE FOND

for eksempel "Energioptimering", "butikernes ydre rammer", "Grønne investeringer" samt "Bygherrerådgivning og Advokathjælp". KFI foretog samtidig uddelinger fra "Den lokale købmandspulje" og til "Lokale sponsorer", der understøtter købmændenes rolle som vigtige lokale omdrejnings- og samlingspunkter. I forlængelse heraf foretog KFI samtidig en uddeling til et forskningsprojekt på Syddansk Universitet, der analyserer fænomenet borgerdrevne/borgerinitierede butikker, som der er blevet stadigt flere af de senere år, en udvikling KFI støtter med uddelinger til indledende analyser vedrørende rentabilitet. KFI uddelte ligeledes til en analyse, der belyser den frie købmænds betydning for samfundet.

Fremtidens købmænd

Den frie sektor er afhængig af nye købmandstalenter. Derfor støttede KFI i 2021 en kampagne med De Samvirkende Købmænd, DSK, som afsender. Kampagnen havde to formål: Image og rekruttering. Image-mæssigt satte den fokus på betydningen af de frie købmænd. Dette blev kombineret med en række aktiviteter på de sociale medier, der appellerer direkte til den unge målgruppe, som skal overtage butikkerne i fremtiden.

IT og uddannelse

KFI understøttede den fortsatte, digitale udvikling af den frie sektor med fokus på øget digital interaktion med kunderne, yderligere udvikling af loyalitetsprogrammer, digital læring, målrettet kundekommunikation og scan-selv løsninger. KFI bidrager til at sikre uddannelsesniveaet i den frie købmændssektor. Det sker blandt andet med uddelinger til oplærings- og uddannelsesforløb for købmandstalenter, herunder selvstændige købmænd, der, inden de overtager egen butik, har mulighed for oplæring fra allerede etablerede og mere erfarne købmænd.

Uddelingspolitik og organisation

Bestyrelsen er ansvarlig for at godkende KFI's uddelingspolitik. Den daglige forvaltning af uddelingspolitikken er forankret hos direktionen, mens den daglige administration af enkeltuddelinger, rettet direkte



KFI UDDELINGER

KFI-uddelinger rammer bredt

Øget fokus på uddelingsområdet giver stigning i både antallet af uddelinger, uddelte midler og modtagere. KFI uddelte i 2021 **165 mio. kr.** Det højeste beløb nogensinde

*- vi støtter købmændene*

KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND

mod købmændene, varetages af afdelingen for finansiering og udlån til købmændene. Administrationen af uddelinger, rettet bredt mod den frie købmandssektor, varetages af uddelingschefen i samarbejde med en Uddelingskomité, der herudover består af CEO, COO, CFO, kommunikationschefen, sekretariatschefen samt en relevant økonomimedarbejder.

KFI har defineret retningslinjer for indholdet i ansøgninger om uddelinger. De fremgår på hjemmesiden kfi.dk/uddelinger, hvor ansøgerne også kan se en vejledning til indholdet i ansøgningen, processen og de kriterier, KFI lægger vægt på, ved vurderingen af en ansøgning.

Alle uddelinger rapporteres årligt til Erhvervsstyrelsen ved indsendelse af den bestyrelsesgodkendte legatarfortegnelse sammen med årsrapporten. Bestyrelsen godkender på hvert bestyrelsesmøde i KFI alle udmøntede uddelinger inkl. afslag - og modtager herudover relevant overblik over uddelinger inden for de besluttede uddelingstemaer på uddelinger.

Fremtiden

KFI's uddelinger vil også fremadrettet have til formål at skabe den størst mulige, positive effekt for de frie købmænd og sektoren som helhed. I forlængelse af den nye strategi, som er retningsgivende for fondens aktiviteter frem til udgangen af 2024, vil uddelingsstrategien i fremtiden have stærkt øget fokus på at fremme bæredygtighed. De overordnede hovedtemaer i 2022 vil fortsat være:

- Købmanden og hans butik
- Den digitale købmand
- Købmandsudvikling og motivation
- Konzeptudvikling og markedsføring
- Samfundsansvar og bæredygtighed

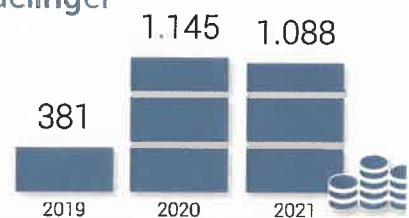
På baggrund af fondens resultater er der fastsat en rekordhøj uddelingsramme for 2022 på kr. 300 mio.

Læs mere på www.kfi.dk/uddelinger

KFI UDDELINGER

Antallet af uddelinger

Øget fokus på uddelingsområdet giver stigning i både antallet af uddelinger, uddelte midler og modtagere. KFI uddelte i 2021 **165 mio. kr.** Det højeste beløb nogensinde

*- vi støtter købmændene*

KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND



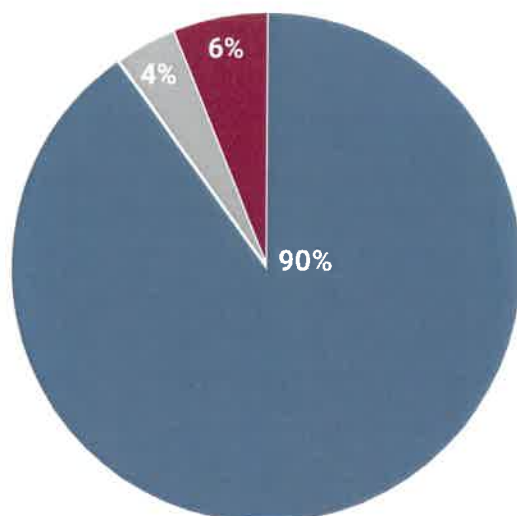
FORRETNINGSOMRÅDER

KFI har tre forretningsområder:

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

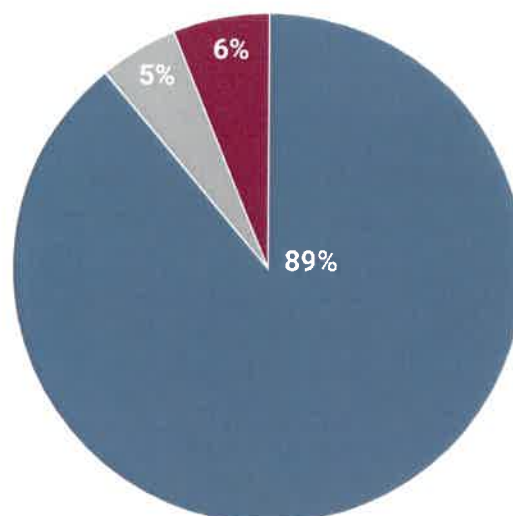
2021

Fordeling af værdi



2020

Fordeling af værdi



EJENDOMME



Fokus på fremdrift i udviklingsprojekter, udvidelse og modernisering af købmandsbutikker samt salg af afviklingsejendomme.

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

KFI's forretningsstrategi bygger på en kontinuerlig optimering af ejendomsporteføljen. Som led i denne strategi har KFI i 2021 sikret en markant fremdrift i udnyttelsen af værdipotentialet i fondens udviklingsejendomme. I tillæg hertil har KFI investeret i nye ejendomme samt byggeri, udvidelser og moderniseringer af butiksljemål. KFI har desuden frasolgt ejendomme, der ikke anses at have strategisk betydning og fastholdt tomgangen på et lavt niveau.

Indtægterne fra udlejning udviste i 2021 390 mio. kr. (387), og udgør 82% (83%) af den samlede omsætning. Det direkte afkast på ejendomsporteføljen blev 5,3% (5,1%). Medregnes dagsværdiregulering af investeringsejendomme var afkastet dog på 9,6% (6,3%). Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med EjendomDanmarks anbefalinger. Afkastet på ejendomsporteføljen er beregnet under hensyntagen til potentielle lejeindtægter på tomme arealer. Målet er et direkte afkast på ejendomsporteføljen, som er markedskonformt.

Udviklingsejendomme

KFI har identificeret en række ejendomme som udviklingsejendomme. Ejendommene kan udvikles ved for eksempel istandsættelse, nedrivning, nybyggeri eller udnyttelse af eksisterende byggeretter. I nogle tilfælde er projekterne så omfattende, at der er behov for en ændring af ejendommens plangrundlag.

I 2021 solgte KFI udviklingsprojekt til en bogført værdi på 13 mio. kr. med en regnskabsmæssig avance på 43 mio. kr. Dette salg og videreudviklingen af udviklingsprojekterne S&E huset i København NV, Vigerslev Allé i Valby og Nivå bymidte, fase 1, har været hovedårsagen til denne betydelige værditilvækst.

KFI fortsætter arbejdet med at tilrettelægge fremtidsplanerne for den del af ejendomsporteføljen. I 2022 forventer KFI at fastlægge kon-

krete byggeplaner for flere af disse ejendomme, ligesom fremdriften på øvrige udviklingsejendomme forventes intensiveret. Det gælder for eksempel Dildhaven i Herlev, Nivå Bymidte, fase 2, og Brøndby Strand Centrum.

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

Investeringer i ejendomme

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

KFI investerede i 2021 i alt 191 mio. kr. i ejendomme i form af nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af især butiksljemål. KFI købte to nye kernejendomme indeholdende frie købmandsbutikker, beliggende henholdsvis på Koldingvej i Viborg og Gefionvej i Kolding.

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

I 2022 forventer KFI at anskaffe nye ejendomme og foretage yderligere investeringer i eksisterende ejendomme.

Mio. kr.	2021	2020
Investering i ejendomme	191	44
– Køb af ejendomme	110	0
– Nybyggeri, udvidelse, modernisering	81	44
Salg af ejendomme, bogført værdi	84	75
Indtægter udlejning	390	387



Afviklingsejendomme

I 2021 er der solgt 12 afviklingsejendomme, som betyder en samlet afgang i bogført værdi på 71 mio. kr. med en regnskabsmæssig avance på 7 mio. kr. Ud af de oprindeligt ca. 80 afviklingsejendomme resterer der ved udgangen af 2021 således 11 ejendomme. Den bogførte værdi af disse udgør ca. 123 mio. kr., svarende til ca. 2% af den bogførte værdi af den samlede ejendomsportefølje i KFI.

Reduktion i tomgang

Et andet fokusområde har været at fastholde en lav tomgang. Eksklusive udviklingsejendomme udgør tomgangen ultimo 2021 ca. 9.000 m² (16.000). Det svarer til en tomgangsprocent opgjort efter lejepo-

tentiale på 4,8% (4,5) og efter areal på ca. 2% (4) ud af en samlet ejendomsportefølje på 412.500 m² (415.000).

Fokus på 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 købmændenes ønsker om kundeendt vedligehold tilgodeses, hvor det er muligt.



Ejendomme: Geografisk spredning efter værdi

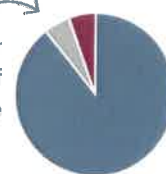
KFI ejer og administrerer 173 ejendomme med 412.500 m² udlejningsareal og ca. 1.200 lejemål.

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

KFI er den største uafhængige udlejer til dansk dagligvarehandel.

FINANSIERINGS- AKTIVITETER

Finansieringsaktiviteter udgør
4% af værdien af
forretningsområderne



Vækst i omsætning fra leasing grundet stor investeringslyst hos frie købmænd.

KFI er den eneste udbyder af finansielle løsninger, der er skræddersyet til de frie 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 2021

Den samlede omsætning i forretningsområdet "Finansiering" voksede med 11% i forhold til året før og udgjorde 84 mio. kr. (76). Der er således tale om en positiv udvikling i forretningsområdet, der udgør 17% af den samlede omsætning. 23 købmænd blev i 2021 nye kunder hos KFI, der samtidig gennemførte 16 moderniseringer af butikker.

Væksten i forretningsområdet kan henføres til indtægter fra leasing, som steg til 78 mio. kr. (70). Leasing er således den største aktivitet under "Finansiering". Leasingaktivitetens bogførte værdi var ved udgangen af 2021 191 mio. kr. (217).

Udlån til købmænd udgjorde efter tab og hensættelser en samlet regnskabsmæssig værdi på 82 mio. kr. (95) og kautioner udgjorde 73 mio. kr. (77). Indtægterne fra kautioner og udlånsvirksomhed beløb sig i 2021 til 5 mio. kr. (5).

KFI forventer, at disse tendenser fortsætter i 2022, og tillagt helårseffekter fra 2021 forventes der en samlet stigning i indtægterne fra finansieringsaktiviteterne.

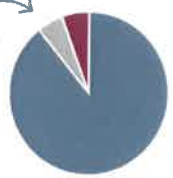
Kundefokus

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. KFI's størrelse og finansielle styrke skal gøre det muligt at opnå attraktive priser på finansielle ydelser til gavn for fondens kunder.



INVESTERING

Investeringer udgør
6% af værdien af
forretningsområderne



Højt afkast på 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 339 mio. kr. (327). Aktier udgjorde 30% (34) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 69% (62). Investeringen i en private equity ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, tegnede sig for 1% (4) af porteføljen. Investeringen i denne fond er under afvikling. 99% (86) af porteføljen var nomineret i DKK.

Afkast af investeringer i 2021

Markedet toppede ultimo december 2021 og resulterede i et nettoafkast, inklusive urealiserede kursreguleringer, på 25 mio. kr. (13). Det svarer til et afkast på ca. 7,5% (4). En investering i en Private Equity Fond, administreret af Morgan Stanley, blev i tillæg hertil nedskrevet med 12 mio. kr. Det skete som konsekvens af,

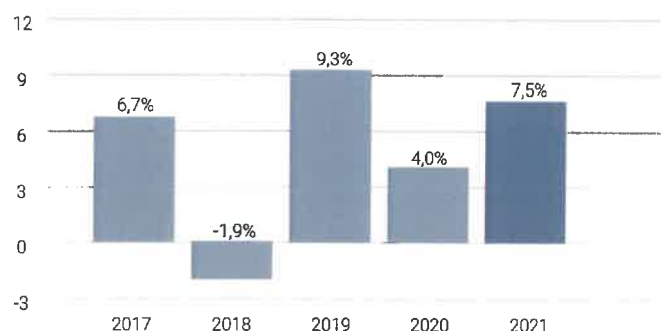
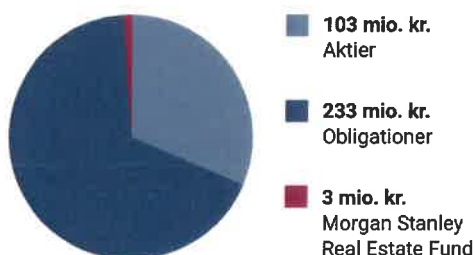
at fonden er under afvikling samt betydelig usikkerhed omkring fondens realisationsværdi.

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

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





ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Betydelig positiv udvikling i associerede virksomheder.

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

Dagrofa-koncernen

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

Med udgangspunkt i en treårig koncernstrategi arbejdede Dagrofa-koncernen i 2021 på at give sine kæder en stærkere position i markedet samt på at effektivisere forretningen. Overskriften for strategien var "Stærkere Sammen" og fokuserede på at samle og udnytte synergier og kompetencer på tværs af koncernens tre forretningsben, detail, foodservice og grossist. Målet med strategien var at gøre Dagrofa-koncernen profitabel i 2021.

Resultatet for 2021 udviser et overskud på 81 mio. kr., en væsentlig forbedring af resultatet for 2020, som udviste et underskud på 81 mio. kr. Resultatet er større end forventningen ved årets begyndelse, primært som følge af COVID-19 situationen og det medfølgende kanalskifte. Detailforretningen og Dagrofa Logistiks resultater blev positivt påvirket, mens Dagrofa Foodservice oplevede en betydelig negativ effekt.

Arbejdet med strategien har været succesfuldt. Resultatudviklingen er i overensstemmelse med strategien, og der forventes også i 2022 et positivt resultat.

Pisiffik A/S

Detailhandelskæden Pisiffik A/S driver 53 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 2021 for 1,4 mia. kr. indenfor selskabets syv koncepter, der dækker food, non-food og engros.

Resultatet for 2021 overstiger forventningerne ved årets begyndelse og udviser 40 mio. kr. (42), selvom 2020 var ekstraordinært påvirket af regnskabsmæssig gevinst på 12 mio. kr. fra salg af butiksbygning. Selskabet har i året korrigeret for en afgiftsfejl vedrørende tidligere år, hvoraf KFI's andel udgør 3 mio. kr. Som følge af fejlsens beløbsmæssige indvirkning på regnskabet, er denne alene korrigeret via resultatopgørelsen i 2021.

K/S Danske Immobilen

K/S Danske Immobilen ejer ca. 3.200 lejligheder i Nordtyskland og leverede igen et solidt, positivt bidrag til KFI's resultat. Resultatet på 181 mio. kr. (162) er væsentligt positivt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme. Lejlighederne er stort set fuldt udlejede og ejendomsmarkedet i de byer, hvor K/S Danske Immobilen er aktive, udviser fortsat positive takter. En tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet de seneste 16 år har konstateret en stigende nettoleje, der, sammen med et gennemsnitligt afkast på 4,55% (4,75), i 2021 har resulteret i en værdiregulering på 131 mio. kr. (114).

KFI's andel af resultat (mio. kr.)

	2021	2020
Dagrofa-koncernen	34	-34
Pisiffik A/S	12	17
K/S Danske Immobilen	63	57



RISIKOSTYRING

Stram risikostyring

De væsentligste risici rapporteres løbende til direktionen. Risikoevalueringen forelægges ligeledes løbende bestyrelsen og behandles på årets bestyrelsesmøder.

Markedsrisiko

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

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

Med en betydelig ejendomsportefølje er KFI eksponeret for udsving i prissætningen på ejendomsmarkedet, herunder efterspørgslen på dagligvareejendomme og skiftende konjunkturer. 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, især værdipapirer og investeringsejendomme uden tilknytning til dagligvarehandlen. Desuden arbejder KFI proaktivt for at skabe værdi gennem udvikling af ejendomsprojekter indenfor egen ejendomsportefølje, også uden tilknytning til dagligvarebranchen.

Kreditrisiko

KFI kan lide 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 som hovedregel i systemiske pengeinstitutter. KFI skal altid 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 funding af ejendomsporteføljen.

Renterisiko på gæld

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

Valutarisiko

KFI ejer i mindre omfang værdipapirer, nomineret i udenlandsk valuta, primært EUR og USD, og kan dermed blive udsat for risiko som følge af udsving i valutakurserne. 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.

Særlige risici

Samfundet er i starten af 2022 markant præget af stigende inflation og krigen i Ukraine. KFI's værdipapirer er som følge heraf påvirket af et moderat værdifald i de første måneder af 2022. Ved udsendelsen af årsrapporten forventer KFI dog kun i mindre grad at blive negativt påvirket af disse faktorer på fondens øvrige aktiviteter i 2022.



SAMFUNDSANSVAR

Fokus på lokalsamfund, klima og medarbejdere.

I dette afsnit redegør vi for aktiviteterne i henhold til den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens §99a.

KFI bidrager til samfundet via støtte til frie købmænd, der sikrer borgerne dagligvarebutikker og indkøbsmuligheder over hele Danmark. Ikke bare dér, hvor det er mest rentabelt, men også i yderområder, hvor et lokalt supermarked er et vigtigt element i lokalsamfundets trivsel og overlevelse. KFI arbejder målrettet på at understøtte de frie købmænds rolle som lokalt omdrejningspunkt. Samtidig hjælper KFI købmændene, når det gælder bæredygtighed - en opgave, den enkelte købmand ikke kan løse alene, og hvor KFI kan gøre en forskel. Det gælder for eksempel energioptimering af butikkerne, solceller, jordvarme og varmegenvinding. Bæredygtighed vil også få en stigende betydning i driften af fondens ejendomme og tilgangen til de mange byggeprojekter, KFI er involveret i. Som direkte konsekvens heraf vil KFI oprette en egentlig CSR-funktion.

CO2 reduktion og energibesparelser i fortsat fokus i 2021

Energibesparelser er et vigtigt fokusområde for KFI, der har øget indsatsen med investeringer i både teknologi, systemer og adfærdssænderinger for at skåne miljøet ved at sænke energiforbrug. KFI arbejder på at reducere energiforbruget i egne ejendomme og søger mod mere klimavenlige energiformer samt på at hjælpe købmændene med at reducere klimabelastende energiforbrug.

Under overskriften "Spar på Energien" har KFI iværksat en systematisk gennemgang af en række butikkers energiforbrug. Købmændene kan søge uddeling til en gennemgang af installationerne, herunder forbruget til kølemøbler, ventilation og belysning. Ved udgangen af 2021 var i alt 104 butikker blevet gennemgået og energioptimeret.

Gennemgangen og de efterfølgende justeringer på anlæggene har medført gennemsnitlige besparelser på forbruget på 11,5 procent. Det svarer til ca. 75.000kWh i årlig reduktion hos de store og 30.000kWh hos de mindre butikker. På landsplan er der tale om en samlet besparelse på 6.000.000kWh. Det svarer til forbruget i 1.364 parcelhuse og medfører en årlig reduktion i CO2 udledningen på 834 tons. Som led i reduktionen af forbruget af energi kunne købmændene ligeledes søge uddelinger til udskiftning af belysning til LED.

På baggrund af erfaringerne fra butikkerne, iværksatte KFI i 2021 en udrulning af energistyring på KFI's egne domicilejendomme. Herudover oprettede KFI i 2021 en uddelingspulje, hvor købmændene kan søge medfinansiering til grønne investeringer i vedvarende energi, for eksempel solceller, varmegenvinding og ladestandere til el-biler.

Ren natur

KFI bidrog også i 2021 til en forbedring af miljøet i Danmark via en uddeling til kampagnen "Ren Natur", som skal styrke bevidstheden og ændre adfærden hos danskerne, så affald ikke havner i naturen. KFI bevilgede i 2018 første gang en uddeling til den lokalt baserede indsamlingskampagne, der blandt andet har SPAR-kæden som sponsor og aktiv deltager. KFI forlængede i 2020 støtten, til kampagnen, så den kunne fortsætte i 2021, hvor der blev indsamlet affald på 483 ruter rundt om i Danmark med involvering af 8.565 frivillige. Projektet koordineres af nonprofitorganisationen "Hold Danmark Rent", der arbejder for at nedbringe mængderne af henkastet affald i naturen. KFI's uddeling gør købmændene i stand til at støtte lokale foreninger, der har gennemført en affaldsindsamling.

Madspild og fødevarer sikkerhed

Aktiviteter for reduktion af madspild er blevet en fast del af KFI's uddelingsprogram. Ca. 25% af det globale udslip af klimagasser kan henføres til fødevarerproduktionen, og madspild vurderes at være ansvarlig for 8-10% af den menneskeskabte drivhusgasudledning. KFI har ydet en uddeling til projektet "Whywaste", som skal mindske madspild og bidrage til færre datovarer. Ved hjælp af elektronisk skanning kan købmanden reducere forbruget af timer til datokontrol og nedbringe mængden af varer, der skal smides ud.

KFI er også aktiv, når det gælder tiltag, der skal sikre sundhed og fødevarer sikkerhed. I 2021 støttede KFI den fortsatte udvikling af Risk-Minder, der er et system, som købmændene anvender til elektronisk egenkontrol. KFI uddelte ligeledes penge til programmer, hvor butikkerne bliver gennemgået med henblik på at forebygge indtrængen af skadedyr.

Arbejdsmiljø

KFI lægger stor vægt på at skabe et positivt og stimulerende arbejdsmiljø for de ansatte. Ud over at tilbyde markedskonforme arbejdsvilkår og løbende uddannelses tilbud gøres der meget ud af det sociale samvær og respekten for den enkelte. KFI er imod enhver form for diskrimination og personrettet chikane. Endelig tilstræbes det at holde et højt kommunikationsniveau i forhold til medarbejderne, så de kontinuerligt er velorienterede om såvel virksomhedens mål som egne resultater.

I 2021 lagde Covid-19-pandemien pres på det fysiske og psykiske arbejdsmiljø som følge af sundhedsrisici og hjemsendelser. KFI har haft skærpet fokus på at beskytte og hjælpe medarbejderne, samt på at indføre retningslinjer og stille værnemidler til rådighed. Det har været med til at sikre medarbejdernes helbred under pandemien.



Hvert år gennemføres medarbejderudviklingssamtaler for derigennem at sikre, at alle medarbejdere, i fortrolige rammer, har mulighed for at afgive og modtage evaluering af jobbet og trivslen i forhold til nærmeste chef og kollegaer. Som de foregående år foretog KFI også i 2021 en undersøgelse af medarbejdernes trivsel og tilfredshed. I undersøgelsen besvarer medarbejderne en række spørgsmål på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er meget utilfreds og 5 er meget tilfreds. Scoren lå i 2021 på 4,37, hvilket anses at være et meget højt niveau. KFI fortsætter arbejdet med at sikre, at medarbejdernes trivsel og tilfredshed udgør en score på mindst 4,0 i 2022.

Mangfoldighed

I dette afsnit rapporteres der om kønsfordeling i ledelsen, jf. årsregnskabslovens §99b. KFI's mål er, at begge køn er repræsenteret med mindst 25% i bestyrelsen, der på nuværende tidspunkt udgøres af 4 personer - 3 mænd og en kvinde. Da KFI har under 50 medarbejdere, er der ikke formuleret en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i de øvrige ledelsesniveauer, hvor dette dog udgør 40%.

Forretningsetik

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

KFI søger at opretholde en høj grad af etik i alle forretningsmæssige handlinger. Det betyder, at KFI modarbejder korrupsion, bestikkelse og hvidvask i alle former. I 2021 fortsatte arbejdet med at informere alle vores forretningspartnere om overholdelse af vores anti-korrupsionspolitikker/Code of Conduct.

KFI ønsker ligeledes at minimere det klima- og miljømæssige aftryk fra indkøb, især byggematerialer, der medfører risiko for negativ påvirkning af miljøet. Også dette arbejde fortsatte i 2021.

Uddelinger og bevillinger af lån til købmænd er forbundet med risiko for korrupsion. Derfor er der fastsat procedurer til håndtering af personlige interesser, der kunne have indflydelse på processen. Der blev i 2021 ikke identificeret brud på KFI's anti-korrupsionspolitikker. I 2022 vil vi fortsætte vores arbejde med at informere alle vores forretningspartnere om overholdelse af vores anti-korrupsionspolitikker/Code of Conduct.

KFI vurderer håndteringen af personfølsomme data som en væsentlig risiko for brud på privatlivets fred og derved menneskerettighederne. KFI arbejder således målrettet for at overholde lovgivningen vedrørende beskyttelse af persondata (GDPR). I 2021 fortsatte KFI arbejdet med at værne om personfølsomme data og trænedede alle medarbejdere i virksomhedens procedurer vedrørende håndteringen af persondata. KFI identificerede ikke brud på procedurerne vedrørende personfølsomme data i 2021. KFI vil også fremadrettet fortsætte arbejdet med at værne om personfølsomme data og håndtere eventuelle overtrædelser.

Bæredygtige investeringer

KFI vægter bæredygtige investeringer højt og ønsker, at ESG (Environmental, Social and Governance) spiller en vigtig rolle i investeringsbeslutningerne. Derfor vælger KFI udelukkende at samarbejde med forvaltere, der har integreret ESG-aspekter i investeringsprocesserne.

KFI samarbejder med forvaltere, der har integreret ESG-aspekterne gennem udførelsen af aktive ejerskaber i de selskaber, der investeres i. Det sker med udgangspunkt i kundernes og samfundets interesser, således at forvalterne påtager sig forpligtelsen som ansvarlige investorer ved at udøve aktivt ejerskab gennem dialog, stemmeafgivning og samarbejde med de enkelte selskaber, der investeres i. Derudover benytter forvalterne sig af screening som værktøj. Screening foretages ved anvendelse af eksterne ESG-data og -information samt forvalternes ekspertise i forhold til at vurdere portefølje-selskabernes ESG-performance.

Vurderingen sker med henblik på identificering af risici og muligheder, herunder ekskludering af investeringer i virksomheder, der underperformer med hensyn til ESG.

Øvrige aktiviteter

KFI har et ønske om at støtte et finmasket og lokalt baseret handelsliv overalt i Danmark. KFI uddeler således til foranalyser af muligheden for og renetabiliteten i etableringen af købmændsenheder i mindre bysamfund, hvor borgere støtter op om projektet. I 2021 var KFI involveret i 11 såkaldte borgerprojekter.

KFI har betydelige kapitalandele i tre associerede virksomheder. Gennem aktivt ejerskab søger KFI indflydelse, således at disse agerer på en måde, der lever op til KFI's værdier, når det gælder ansvarlighed. Samfundsansvar er i det hele taget højt på agendaen og fundamentet i KFI's 2024 strategi

SAMFUNDSANSVAR: UDDRAG FRA CSR-POLITIK

KFI agerer som en ansvarlig samfundsborger – både når det gælder medarbejderne, miljøet, investeringerne og den samlede forretningspraksis.

KFI's CSR-politik kan opdeles i fire hovedområder: Forretningsetik, Mennesker, Miljø og Klima samt Købmænd:

Forretningsetik

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

Mennesker

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

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

Miljø og Klima

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

Købmænd

Fondens vision er at styrke den frie købmands position i Danmark. Vi tilbyder konkurrencedygtig finansiering og sikrer en høj grad af gennemsigtighed i muligheder og betingelser. Vi bidrager til de lokalsamfund, vi og købmændene opererer i, blandt andet med uddelinger til borgerprojekter, hjertestartere og RiskMinder, samt med vækstpakker til den frie danske købmand. Vi måler effekten af vores uddelinger.

Vi støtter uddannelse, der har til formål at kompetenceudvikle og klar-gøre branchens købmandstalenter. Derudover arbejder vi med uddelinger til efteruddannelse, mentorordninger, deltagelse i fagkurser og studierejser.

Målsætning og rapportering

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

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



LEDELSE OG ORGANISATION

Bestyrelsens sammensætning og arbejde.

Der skete ikke ændringer i sammensætningen af bestyrelsen i det forgangne regnskabsår. 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. To af bestyrelsens medlemmer anses for at være uafhængige af KFI, ifølge definitionen fra Komitéen for god Fondsledelse.

Bestyrelsens arbejde

I 2021 afholdt bestyrelsen seks bestyrelsesmøder. Arbejdet følger et årshjul, som blandt andet sikrer behandling af resultatudvikling i forhold til budget, Ejendomsporteføljen, Ejendomsudviklingsprojekter, Finansiering, Kapitalforvaltning, Uddelinger, Risikostyring, Investering, Kommunikation, IT, Organisation med videre. I marts evaluerer bestyrelsen sit arbejde, herunder samarbejdet med direktionen, samt fastsætter honoreringen af bestyrelsen. Årsrapporten og uddelingsrammen godkendes i maj. I august holder bestyrelsen et heldagsmøde om strategi, og i december godkendes budgettet.

Bestyrelsen har nedsat et "Udvalg til bestyrelsens udvikling", der løbende drøfter dennes opgaver, vederlag og sammensætning. Bestyrelsens næstformand er formand for udvalget, der overvåger, at medlemmerne opfylder de krav, der stilles til dem. Udvalget beskriver ligeledes de kompetencer, der er brug for i bestyrelsen. Beskrivelsen tilgår de tre 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 komite for ejerforhold og Pissifik A/S, som udgøres af formanden og næstformanden.

De menige medlemmer af bestyrelsen modtog i 2021 hver et honorar på 345.000 kr. Formanden modtog 805.000 kr. og næstformanden 517.000 kr.

Formand og næstformand blev derudover honoreret med henholdsvis 250.000 kr. og 200.000 kr. for arbejdet i forbindelse med komité for ejerforhold og Pissifik A/S. Det samlede honorar til bestyrelsen udgjorde i 2021 dermed 2.462.000 kr.

Næstformanden er indsat af KFI Erhvervsdrivende Fond i Dagrofa-koncernens bestyrelse som næstformand og medlem af kompensationsudvalget. I denne sammenhæng blev næstformanden honoreret med 600.000 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. Komitéen 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/om-kfi som en del af årsberetningen.

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

Dataetik

I dette afsnit redegøres for fondens politik for dataetik jf. årsregnskabslovens §99d. I forlængelse heraf udarbejdede KFI Erhvervsdrivende Fond i 2021 en Dataetik Politik, som blev godkendt af bestyrelsen den 8. februar 2021.

Politikken fastsætter rammerne for KFI's anvendelse af de data, KFI opbevarer om vores interessenter. KFI håndterer interessenternes data ud fra den gældende lovgivning og på en ansvarlig og ærlig måde, som minimerer sandsynligheden for, at data misbruges af uvedkommende personer. KFI bestræber sig på at være transparent med hensyn til de formål, som vi anvender data til, samt at kommunikere dette klart.

KFI Erhvervsdrivende Fond anvender udelukkende opsamlede data til brug for det formål, hvortil de er bestemt. De indsamlede data svarer til dem, der indsamles af andre lignende ejendomsoperatører og fi-

nansielle virksomheder i forbindelse med opretholdelse af en effektiv drift og kreditvurdering. Fondslovgivningen indeholder samtidig bestemmelser om indsamling af data og oplysninger om modtagerne af fondens uddelinger, som fonden lever op til. KFI lever op til Fonds- og GDPR-lovgivningen.

Den data, KFI anvender, kommer fra interessenter, primære kunder og modtagere af uddelinger, der selv fremsender/udleverer disse til KFI. KFI foretager alene uomtvistelige segmenteringer af data, som for eksempel segmentering i købmanskæder og lejetyper (bolig/erhverv

KFI indsamler udelukkende forretningskritiske data, der vurderes afgørende for en ansvarlig udøvelse af fondens aktiviteter. De indsamlede data betragtes som dybt konfidentielle og behandles i fuld overensstemmelse med de gældende regler, herunder GDPR. Indsamlede data formidles aldrig til tredjemand uden specifik godkendelse heraf fra datagiver. KFI Erhvervsdrivende Fonds Dataetik Politik er tilgængelig på kfi.dk

Organisation

Ved udgangen af 2021 var det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere 40. KFI har i de senere år ansat nye medarbejdere, som har givet organisationen et kompetencemæssigt løft. I strategiperioden frem til ultimo 2024, er det planen at ansætte yderligere medarbejdere, herunder en medarbejder, der er dedikeret til KFI's arbejde med CSR og bæredygtighed. Der foretages løbende kompetenceløft af medarbejderne i form af relevant efteruddannelse.

Købmand og andre vigtige interessenter

KFI lægger vægt på at være en troværdig, transparent og tilgængelig partner for alle interessenter. KFI's Kommunikationspolitik definerer KFI's interessenter og beskriver, hvordan de informeres og involveres. KFI mødes løbende med købmændene og repræsentanter for disse. KFI har tæt kontakt til de enkelte købmænd i dagligdagen samt i kraft af de årlige købmændsmøder, der bibringer organisationen inspiration i forhold til de fremadrettede uddelinger og aktiviteter. KFI har samtidig tæt kontakt til købmændenes brancheorganisation, DSK, Mærkevareleverandørerne (MLDK), DI Fødevarer og Dansk Erhverv, som alle er vigtige samarbejdspartnere.

I efteråret 2021 gennemførte analysehuset AIM Create, med KFI som opdragsgiver, en undersøgelse af købmændenes tilfredshed med KFI. Den viste, at tilfredsheden med KFI var steget markant i forhold til tilsvarende analyser fra 2017 og 2019. 92% af de frie købmænd siger, at de kender KFI "virkelig godt" eller "rimeligt godt". Samtidig giver 94% af købmændene udtryk for, at de er meget eller overvejende tilfred-

se med KFI. Siden 2017 er kendskabet til KFI steget fra 51% til de nuværende 92%. Stigningen er endnu mere markant, når det gælder tilfredsheden med KFI. Her er der sket en stigning fra 33% i 2017 til de nuværende 94%.

Som opfølgning på tilsvarende analyser i 2013 og 2017 gennemførte KFI i 2021 desuden en analyse af øvrige interessenter, herunder kædedirektører, DSK, Mærkevareleverandørerne (MLDK) og DI Fødevarers, opfattelse af KFI. Interessenterne gav udtryk for, at KFI har gennemgået en konsolidering og refokusering gennem de sidste 8 år, som omfatter kvalificering af aktiver, organisation og alle forretningsaktiviteter, så KFI nu fremstår som en meget solid forretning med sund governance og er en stærk "muskel" til gavn for købmændene. Interessenterne gav ligeledes udtryk for, at interne og eksterne produkter, leverancer, arbejdsprocesser, samarbejdsformer, materialer, brand mm. nu fremstår skarpere og mere professionelt. Konklusionerne fra Købmændsanalysen og Interessentanalysen indgik som baggrund for arbejdet med fastlæggelsen af KFI's fremadrettede strategi.

I 2021 samlede KFI igen købmændene til regionale købmændsmøder i henholdsvis Aalborg, Middelfart og Roskilde. Det var en stor glæde, at vi i 2021 kunne tangere den hidtidige rekord for tilmeldte købmænd. I alt 152 købmænd og butikshefer deltog i møderne, som gentages i 2022.

Kommunikation

Som beskrevet er der sket væsentlige ændringer i positiv retning, når det gælder udbredelsen af kendskabet til KFI's ydelser og produkter. Det gælder også fondens synlighed i mediebildet. Kommunikationsstrategien beskriver de vigtigste interessenter og den måde, KFI kommunikerer til og med dem på. Strategien betoner, at det altid er købmanden og hans rolle i lokalsamfundet, der skal være i fokus. Kommunikationen skal samtidig understøtte KFI's status som en uddelende, erhvervsdrivende fond, der støtter købmændene. Fokus skal primært rettes mod uddelingerne og sekundært på fondens finansielle resultater.

2021 var igen et år med positive resultater, når det gælder synligheden i medierne. KFI blev nævnt i lige under 600 presseklip og webartikler – en smule mindre end året før, der dog var kendetegnet ved ekstra stor omtale i forlængelse af KFI's initiativer i forbindelse med Corona. De foregående år lå tallet stabilt i omegnen af 350 årlige omtaler. Den positive udvikling skyldes et målrettet arbejde med at understøtte købmændene med lokalt tilpassede pressemeddelelser i forbindelse med uddelingerne, blandt andet i forhold til lokale sponsorer, den lokale købmandspulje og energioptimering. Presseomtalen er helt



overvejende positiv og understøtter købmændenes rolle som vigtige omdrejningspunkter i lokalsamfundene over hele landet.

KFI arbejder fortsat målrettet på at øge tilstedeværelsen på de sociale medier. KFI offentliggør regelmæssigt opslag på LinkedIn, ligesom

medarbejderne har modtaget undervisning i brugen af mediet som et værktøj i deres professionelle virke hos KFI. Antallet af følgere og interaktionen i forbindelse med KFI's opslag er steget betragteligt. Samtidig har KFI etableret en Facebook side, som blandt andet anvendes i forbindelse med annoncering af ledige boliglejemål og p-pladser.



BESTYRELSE

TILLIDSHVERV OPGJORT VED ÅRSRAPPORTENS AFLÆGGELSE



Bo Rygaard

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

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

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



Michael Christiansen

Næstformand Direktør, HD.

Udpeget af de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer.

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

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



Lisbeth Dalgaard

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

Udpeget af DSK (De Samvirkende Købmænd).

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

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



Jesper E. Møller

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

Ledelseshverv: Fmd. Den Nationale Storebæltskomiteé, Thornæs Destilleri ApS, Entrepreneurship Denmark, Linkfire A/S og The Speedrecruiters Company A/S. Næstfmd. Brøndbyernes IF Fodbold A/S. Best. medl. Fonden Ungdomsbureauet 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. Tidligere fmd. for Dansk Industri.



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

DIREKTION



Terje List

Adm. direktør/CEO

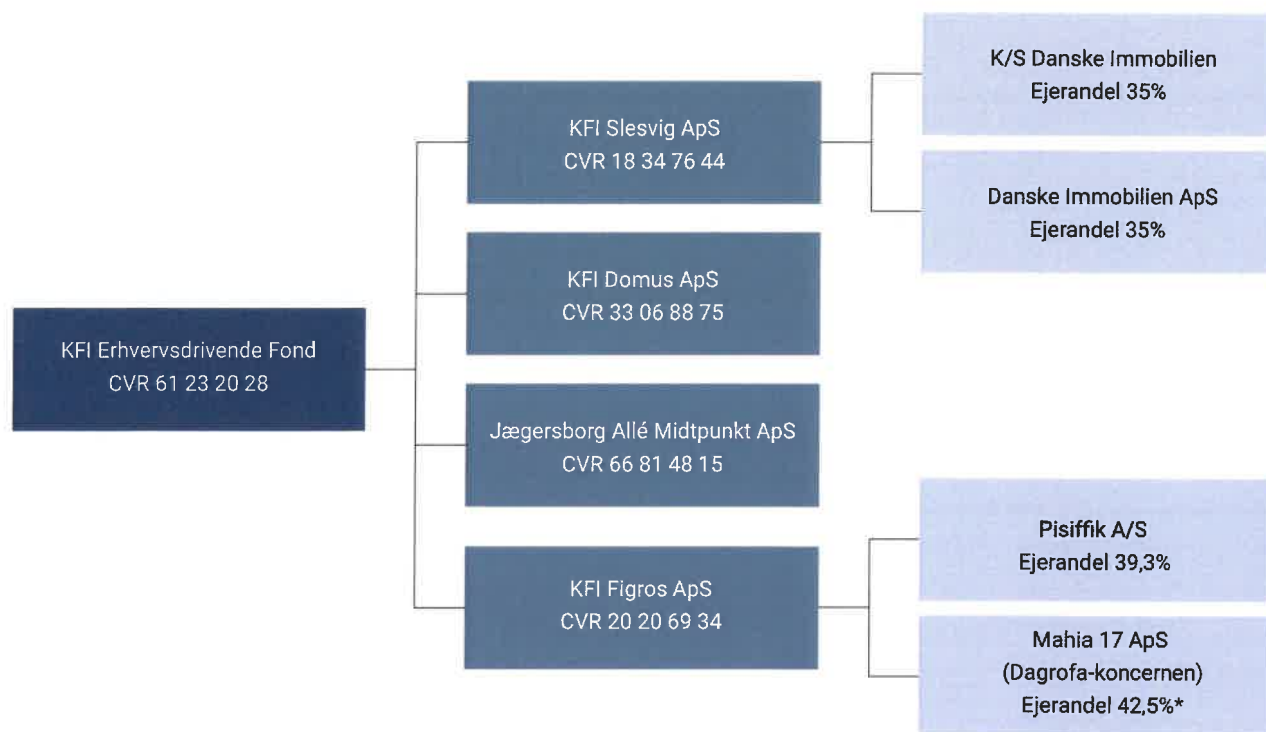
HA og cand.merc.

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

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



KONCERNDIAGRAM



* Baseret på alle anparter udgør ejerandel 41,5%.

- Selskaber, der er 100% ejede datterselskaber af KFI Erhvervsdrivende Fond
- Associerede selskaber, hvor ejerandelen angives under det enkelte selskab



ÅRSREGNSKAB

- 30** Påtegninger
- 33** Resultatopgørelse
- 34** Balance
- 36** Egenkapitalopgørelse
- 37** Pengestrømsopgørelse
- 38** Noter



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Kongens Lyngby, den 10. maj 2022

Direktion

Terje Laurberg Lyngø List
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Rygaard
Formænd

Lisbeth Dalgaard Svanholm

Michael August Bonde Christiansen
Næstformand

Jesper Eigen Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i KFI Erhvervsdrivende Fond

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeldelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 10. maj 2022

EY

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



RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsætning	2	477.441	468.697	453.006	444.298
Andre driftsindtægter og -omkostninger		169	-136	169	-136
Andre eksterne omkostninger	3	-122.272	-130.854	-119.347	-129.609
Bruttoresultat		355.338	337.707	333.828	314.553
Personaleomkostninger	4	-42.620	-40.893	-42.620	-40.893
Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	5	-68.251	-66.402	-68.203	-66.398
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	224.972	65.086	142.423	51.275
Resultat af primær drift		469.439	295.498	365.428	258.537
Resultat af tilknyttede virksomheder	7	0	0	177.260	46.183
Resultat af associerede virksomheder	8	107.027	36.112	0	0
Finansielle indtægter	9	41.362	30.350	45.780	34.951
Finansielle omkostninger	10	-23.849	-7.233	-29.143	-12.682
Resultat før skat		593.979	354.727	559.325	326.989
Skat af årets resultat	11	-104.189	-60.841	-69.535	-33.103
Årets resultat	23	489.790	293.886	489.790	293.886



BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2021	2020	2021	2020
AKTIVER					
Goodwill	12	35.383	42.818	35.383	42.818
Immaterielle aktiver		35.383	42.818	35.383	42.818
Investeringsejendomme		5.483.902	5.201.447	4.757.985	4.523.904
Indretning af lejede lokaler		17.572	23.540	17.572	23.540
Driftsmidler og inventar		190.704	217.318	190.438	217.004
Materielle aktiver	13, 17	5.692.178	5.442.305	4.965.995	4.764.448
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	0	0	1.011.024	867.542
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	681.479	582.780	0	0
Deposita	16	16.044	15.793	19.544	19.042
Værdipapirer og andre kapitalandele	16, 17	338.586	327.386	338.586	327.386
Tilgodehavender associerede virksomheder	16	162.598	152.848	162.598	152.848
Udlån og andre tilgodehavender	16	81.752	95.404	81.752	95.404
Finansielle aktiver		1.280.459	1.174.211	1.613.504	1.462.222
Langfristede aktiver i alt		7.008.020	6.659.334	6.614.882	6.269.488
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		627	204	607	147
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		0	0	191.269	198.983
Tilgodehavende selskabsskat		0	652	0	0
Andre tilgodehavender		5.754	2.067	5.861	2.167
Periodeafgrænsningsposter		2.028	2.063	2.020	2.034
Tilgodehavender		8.409	4.986	199.757	203.331
Likvide beholdninger		99.021	1.467	98.434	754
Kortfristede aktiver i alt		107.430	6.453	298.191	204.085
AKTIVER I ALT		7.115.450	6.665.787	6.913.073	6.473.573



BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2021	2020	2021	2020
PASSIVER					
Grundkapital		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Uddelingsramme		300.000	225.000	300.000	225.000
Reserve for sikringstransaktioner		4.905	-900	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi		0	0	57.120	0
Reserve for valutakursreguleringer		-1.452	-1.308	0	0
Overført resultat		1.965.045	1.711.665	1.911.378	1.709.457
Egenkapital		3.768.498	3.434.457	3.768.498	3.434.457
Udskudt skat	18	560.869	475.345	390.876	330.202
Gæld til realkreditinstitutter	19	2.221.952	2.227.174	1.911.965	1.916.240
Deposita		134.110	134.561	125.478	126.083
Langfristede forpligtelser		2.916.931	2.837.080	2.428.319	2.372.525
Andre hensatte forpligtelser	20	12.019	13.748	12.019	13.748
Kreditinstitutter		144.839	195.339	144.839	195.339
Skyldige bevillinger		198.559	139.778	198.559	139.778
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.625	16.626	23.389	14.425
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	287.558	277.607
Skyldig selskabsskat		40	0	1.188	18
Anden gæld		46.119	25.177	45.888	22.121
Periodeafgrænsningsposter		2.820	3.582	2.816	3.555
Kortfristede forpligtelser		430.021	394.250	716.256	666.591
Forpligtelser i alt		3.346.952	3.231.330	3.144.575	3.039.116
PASSIVER I ALT		7.115.450	6.665.787	6.913.073	6.473.573

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	Reserve for sikrings-transaktioner	Reserve for valutakurs-reguleringer	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
Koncern							
Egenkapital pr. 1. januar 2021	1.500.000	0	-900	-1.308	225.000	1.711.665	3.434.457
Årets resultat	0	0	0	0	0	489.790	489.790
Årets uddelinger	0	0	0	0	-164.536	0	-164.536
Hensat til uddelingsramme	0	0	0	0	239.536	-239.536	0
Øvrige egenkapitalreguleringer	0	0	0	0	0	3.126	3.126
Regulering af sikringsinstrumenter	0	0	5.805	0	0	0	5.805
Valutakursreguleringer	0	0	0	-144	0	0	-144
Egenkapital pr. 31. december 2021	1.500.000	0	4.905	-1.452	300.000	1.965.045	3.768.498

	Fond						
Egenkapital pr. 1. januar 2021	1.500.000	0	0	0	225.000	1.709.457	3.434.457
Årets resultat	0	0	0	0	0	489.790	489.790
Årets uddelinger	0	0	0	0	-164.536	0	-164.536
Hensat til uddelingsramme	0	0	0	0	239.536	-239.536	0
Reserve for opskrivning efter indre værdi	0	57.120	0	0	0	-57.120	0
Øvrige egenkapitalreguleringer	0	0	0	0	0	3.126	3.126
Regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	0	5.805	5.805
Valutakursreguleringer	0	0	0	0	0	-144	-144
Egenkapital pr. 31. december 2021	1.500.000	57.120	0	0	300.000	1.911.378	3.768.498



PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Koncern	
	2021	2020
Resultat af primær drift	469.439	295.498
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	68.251	66.402
Avance ved salg af anlægsaktiver	-169	-124
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-224.972	-65.086
Øvrige reguleringer	6	0
Ændring i driftskapital:		
• Tilgodehavender	-2.771	15.477
• Kortfristede gældsforpligtelser	29.179	-13.160
• Hensatte forpligtelser	-1.729	-6.026
Finansielle indbetalinger	41.362	30.350
Finansielle udbetalinger	-23.849	-7.233
Betalt selskabsskat	-19.277	-16.386
Pengestrøm fra driftsaktivitet	335.470	299.712
Køb/salg af immaterielle aktiver, netto	-1.000	0
Køb/salg af materielle aktiver, netto	-84.548	4.872
Køb/salg af finansielle aktiver, netto	-11.200	-9.892
Ændring i udlånsaktivitet	3.902	55.058
Køb/salg af kapitalandele	0	-55.000
Modtagne udbytter	17.109	18.179
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-75.737	13.217
Ændring i gæld hos realkreditinstitutter	-5.222	-64.010
Ændring i gæld hos kreditinstitutter	-50.500	-148.886
Ændring i deposita	-702	-1.880
Uddelinger	-105.755	-116.905
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-162.179	-331.681
Årets pengestrøm	97.554	-18.752
Likvider pr. 1. januar	1.467	20.219
Likvider pr. 31. december	99.021	1.467

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



NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr. 1.000. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

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

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

En koncernoversigt fremgår af ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

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

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

Koncerninterne virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v., 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.



NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes som periodeafgrænsningsposter under aktiver eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktiver eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

I nettoomsætning indgår indtægt af følgende aktiviteter:

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

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens aktiviteter, herunder

fortjenester og tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, 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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Investeringsejendomme

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

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

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderfondens årsregnskab efter den indre værdis metode. I

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

koncernregnskabet måles kapitalandele i associerede virksomheder ligeledes efter den indre værdis metode. Fonden har valgt at anse indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

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

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

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

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

Udlejning af driftsmidler og inventar

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

Værdipapirer og andre kapitalandele

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

Udlån og andre tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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



NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Egenkapital

Grundkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

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

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

Reserve for valutakursreguleringer

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

Reserve for sikringstransaktioner

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

Uddelinger og uddelingsramme

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

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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

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



NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Hensatte forpligtelser

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

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktiviteter og geografiske markeder.

Segmentoplysninger følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.



NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2021	2020	2021	2020
2. Nettoomsætning				
Udlejning af ejendomme og lejemål	389.747	387.194	366.287	363.688
Udlejning af driftsmidler og inventar	78.197	70.182	78.197	70.182
Kautions- og udlånsvirksomhed	5.316	5.404	5.316	5.404
Andet	4.181	5.917	3.206	5.024
	477.441	468.697	453.006	444.298
Geografiske markeder:				
Danmark	477.441	468.697	453.006	444.298
	477.441	468.697	453.006	444.298
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til EY	813	1.017	689	894
Honorar lovpligtig revision	562	542	460	444
Skattemæssig rådgivning	136	362	136	362
Erklæringsopgaver med sikkerhed	33	0	33	0
Andre ydelser	82	113	60	88
	813	1.017	689	894
4. Personaleomkostninger				
Løn og gager	39.453	37.764	39.453	37.764
Pensioner	2.188	2.121	2.188	2.121
Andre udgifter til social sikring	305	261	305	261
Andre personaleomkostninger	674	747	674	747
	42.620	40.893	42.620	40.893
Gennemsnitligt antal medarbejdere	40	42	40	42
Af de samlede personaleomkostninger udgør:				
Vederlag til bestyrelse	2.462	2.462	2.462	2.462
Vederlag til direktion	5.017	4.832	5.017	4.832
	7.479	7.294	7.479	7.294



NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2021	2020	2021	2020
5. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver				
Immaterielle anlægsaktiver	8.435	8.319	8.435	8.319
Materielle anlægsaktiver	59.816	58.083	59.768	58.079
	68.251	66.402	68.203	66.398
6. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Regnskabsmæssig avance fra salg af investeringsejendomme*	49.582	631	6.855	631
Værdiregulering af investeringsejendomme	175.390	64.455	135.568	50.644
	224.972	65.086	142.423	51.275
* Regnskabsmæssig avance fra salg af investeringsejendom kan med 42.727 t.kr. henføres til salg af ejendomsudviklingsprojekt efter tilvirkning af lokalplan.				
7. Resultat af tilknyttede virksomheder				
Andel overskud	0	0	134.700	75.136
Andel af underskud	0	0	-167	-28.953
	0	0	134.533	46.183
Avance fra salg, tilknyttet selskab	0	0	42.727	0
	0	0	177.260	46.183
8. Resultat af associerede virksomheder				
Andel af overskud	110.121	73.259	0	0
Andel af underskud	-3	-34.465	0	0
	110.118	38.794	0	0
Andre værdireguleringer	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger, goodwill	-3.091	-2.682	0	0
	107.027	36.112	0	0



NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2021	2020	2021	2020
9. Finansielle indtægter				
Værdipapirer	31.607	17.369	31.607	17.369
Kreditinstitutter	0	92	0	92
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	4.421	4.816
Renter lån associerede virksomheder	9.750	12.543	9.750	12.543
Øvrige finansielle indtægter	5	346	2	131
	41.362	30.350	45.780	34.951
10. Finansielle omkostninger				
Værdipapirer	18.385	4.776	18.385	4.776
Realkreditinstitutter	3.521	1.030	3.085	770
Kreditinstitutter	996	1.133	987	1.126
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	5.739	5.745
Øvrige finansielle omkostninger	947	294	947	265
	23.849	7.233	29.143	12.682
11. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	19.179	16.788	9.375	6.121
Årets regulering af udskudt skat	85.524	46.987	60.674	29.916
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-514	-2.934	-514	-2.934
	104.189	60.841	69.535	33.103
Specificeres således:				
Skat af årets resultat inkl. uddelinger	104.189	60.841	69.535	33.103
	104.189	60.841	69.535	33.103



NOTER

DKK '000	Goodwill	
	Koncern	Fond
12. Immaterielle aktiver		
Kostpris pr. 1. januar	196.402	196.102
Årets tilgang	1.000	1.000
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	197.402	197.102
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	153.584	153.284
Årets afskrivninger	8.435	8.435
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	162.019	161.719
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	35.383	35.383
Afskrives over	10-20 år	10-20 år



NOTER

	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
DKK '000	Koncern			
13. Materielle aktiver				
Kostpris pr. 1. januar	4.677.471	98.772	593.397	5.369.640
Årets tilgang	191.276	271	26.973	218.520
Årets afgang	-152.392	0	-11.329	-163.721
Kostpris pr. 31. december	4.716.355	99.043	609.041	5.424.439
Værdiregulering pr. 1. januar	523.976	0	0	523.976
Årets værdiregulering	175.390	0	0	175.390
Værdiregulering årets afgang	68.181	0	0	68.181
Værdiregulering pr. 31. december	767.547	0	0	767.547
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	75.232	376.079	451.311
Årets afskrivninger	0	6.239	53.577	59.816
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	0	-11.319	-11.319
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	0	81.471	418.337	499.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	5.483.902	17.572	190.704	5.692.178
Afskrives over		3-10 år	3-10 år	



NOTER

13. Materielle aktiver (fortsat)

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

Geografisk spredning af ejendomsværdi (procent)

	Koncern	
	2021	2020
København og omegn	59	58
Øvrige Sjælland	14	15
Fyn	6	7
Nordjylland	6	7
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	9	8
Sønderjylland	4	3
Bornholm	1	1
	100	100

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

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

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen ud fra markedsniveau. For 21% af antallet af ejendomme er der endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,75% - 12,8% med et vægtet gennemsnit på 5,9% mod 6,0% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 4,8% mod 4,5% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2020.



NOTER

13. Materielle aktiver (fortsat)

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000

	Koncern	
	2021	2020
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	122.987	205.935
3,5% - 6,9%	4.084.480	3.553.928
7,0% - 8,5%	1.023.521	1.181.637
8,6% - 12,8%	156.321	168.347
Ejendomme optaget til pris pr. m ² .	96.593	91.600
	5.483.902	5.201.447

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 440 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 530 mio. kr.

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



NOTER

	Investerings ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
DKK '000	Fond			
13. Materielle aktiver (fortsat)				
Kostpris pr. 1. januar	4.307.639	98.772	592.720	4.999.131
Årets tilgang	179.985	271	26.973	207.229
Årets afgang	-148.201	0	-11.329	-159.530
Kostpris pr. 31. december	4.339.423	99.043	608.364	5.046.830
Værdiregulering pr. 1. januar	216.265	0	0	216.265
Årets værdiregulering	135.568	0	0	135.568
Værdiregulering årets afgang	66.729	0	0	66.729
Værdiregulering pr. 31. december	418.562	0	0	418.562
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	75.232	375.716	450.948
Årets afskrivninger	0	6.239	53.529	59.768
Tilbageførsel vedrørende årets afgang	0	0	-11.319	-11.319
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	0	81.471	417.926	499.397
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	4.757.985	17.572	190.438	4.965.995
Afskrives over		3-10 år	3-10 år	



NOTER

13. Materielle aktiver (fortsat)

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

Geografisk spredning af ejendomsværdi (procent)

	Fond	
	2021	2020
København og omegn	53	52
Øvrige Sjælland	16	17
Fyn	8	8
Nordjylland	7	8
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	10	9
Sønderjylland	4	4
Bornholm	1	1
	100	100

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

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

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen ud fra markedsniveau. For 22% af antallet af ejendomme er der endvidere indhentet ekstern vurdering til verifikation af de fastsatte værdier.

Koncernens ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 3,75% - 12,8% med et vægtet gennemsnit på 6,1% mod 6,2% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 4,6% mod 4,2% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2020.



NOTER

13. Materielle aktiver (fortsat)

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000

	Fond	
	2021	2020
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	122.987	205.935
3,5% - 6,9%	3.424.561	2.942.385
7,0% - 8,5%	1.023.523	1.181.637
8,6% - 12,8%	156.321	168.347
Ejendomme optaget til pris pr. m ² .	30.593	25.600
	4.757.985	4.523.904

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 372 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 446 mio. kr.

En ændring af kvadratmeterprisen for ejendomme optaget til pris pr. m². på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 0,8 mio. kr.



NOTER

DKK '000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Koncern	Fond
14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar	0	953.905
Årets tilgang	0	2.554
Årets afgang	0	-2.554
Kostpris pr. 31. december	0	953.905
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	0	-86.363
Årets resultat	0	134.533
Årets afgang	0	167
Egenkapitalreguleringer	0	8.783
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	0	57.120
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	1.011.025

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
	Fond				
Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	Kgs. Lyngby	100%	500	434.473	32.274
KFI Figros ApS	Kgs. Lyngby	100%	146	94.990	36.664
KFI Slesvig ApS	Kgs. Lyngby	100%	1.200	320.111	45.867
KFI Domus ApS	Kgs. Lyngby	100%	6.100	161.451	19.895
Dommervænget 27 P/S (solgt i året)	Kgs. Lyngby	-	-	-	-167
Komplementarselskabet Dommervænget 27 ApS (solgt i året)	Kgs. Lyngby	-	-	-	0
Værdi pr. 31. december				1.011.025	134.533



NOTER

DKK '000	Kapitalandele i associerede virksomheder	
	Koncern	Fond
15. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar	1.156.889	0
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	1.156.889	0
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	-574.109	0
Andel af årets resultat	110.118	0
Afskrivning goodwill	-3.091	0
Valutakursregulering	-144	0
Regulering af sikringsinstrumenter	5.804	0
Egenkapitalreguleringer	3.121	0
Udloddet udbytte	-17.109	0
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	-475.410	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	681.479	0
Heraf udgør ikke-afskrevne forskelsbeløb (goodwill)	49.554	0

	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egen kapital	Egen kapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
	Koncern						
Selskabsnavn							
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,5%	123.689	109.546	46.586	80.740	34.368
K/S Danske Immobilien	Aarhus C	35%	EUR 20.000	1.153.970	403.889	181.288	63.450
Danske Immobilien ApS	Aarhus C	35%	125	61	22	-9	-3
Pisiffik A/S	Nuuk	39,3%	100.000	462.178	181.428	31.342	12.303
					631.925		110.118



NOTER

DKK '000	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
	Koncern			
16. Andre finansielle aktiver				
Kostpris pr. 1. januar	15.793	309.655	152.848	123.395
Årets tilgang	259	66.216	9.750	34.790
Årets afgang	-8	-61.295	0	-61.007
Kostpris pr. 31. december	16.044	314.576	162.598	97.178
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	17.731	0	-27.991
Årets værdiregulering	0	-3.451	0	-130
Værdireguleringer årets afgang	0	9.730	0	12.695
Værdireguleringer pr. 31. december	0	24.010	0	-15.426
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	16.044	338.586	162.598	81.752

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			
	Udlån og andre tilgodehavender			
Kostpris pr. 1. januar	19.042	309.655	152.848	123.395
Årets tilgang	510	66.216	9.750	34.790
Årets afgang	-8	-61.295	0	-61.007
Kostpris pr. 31. december	19.544	314.576	162.598	97.178
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	17.731	0	-27.991
Årets værdiregulering	0	-3.451	0	-130
Værdireguleringer årets afgang	0	9.730	0	12.695
Værdireguleringer pr. 31. december	0	24.010	0	-15.426
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	19.544	338.586	162.598	81.752

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

17. Oplysninger om dagsværdi

Koncernen har følgende aktiver der måles til dagsværdi:

DKK '000	Koncern			
	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Øvrige værdipapirer
Dagsværdi pr. 31. december	5.483.902	100.149	232.832	5.605
Værdiregulering i resultatopgørelsen	175.390	9.828	-2.602	-11.858
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:

DKK '000	Fond			
	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Øvrige værdipapirer
Dagsværdi pr. 31. december	4.757.985	100.149	232.832	5.605
Værdiregulering i resultatopgørelsen	135.568	9.828	-2.602	-11.858
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	
	2021	2020	2021	2020
18. Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat pr. 1. januar	475.345	428.358	330.202	300.286
Årets regulering af udskudt skat	85.524	46.987	60.674	29.916
Udskudt skat pr. 31. december	560.869	475.345	390.876	330.202
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	3.817	3.125	3.817	3.125
Materielle anlægsaktiver	565.546	485.721	395.475	340.500
Gældsforpligtelser	-8.494	-13.501	-8.416	-13.423
	560.869	475.345	390.876	330.202
19. Gæld til realkreditinstitutter				
Forfaldstidspunkterne for gæld til realkreditinstitutter er:				
< 5 år	0	0	0	0
> 5 år	2.221.952	2.227.174	1.911.965	1.916.240
	2.221.952	2.227.174	1.911.965	1.916.240
20. Andre hensatte forpligtelser				
Forpligtelserne omfatter hensættelse til imødegåelse af tab på stillede kautioner, varegarantier m.v.				
21. Sikkerhedsstillelser				
Grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	4.918.498	4.692.349	4.245.109	4.065.332
Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	16.296	15.793	19.544	19.042
Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter pr. 31/12:	335.387	313.143	335.387	313.143
Af likvide beholdninger udgør indestående på deponerede konti pr. 31/12:	97.640	200	97.640	200



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	
	2021	2020	2021	2020
	200.331	222.534	200.331	222.534
	54.744	56.654	54.744	56.654
	7.106	6.561	7.106	6.561
	125.000	125.000	125.000	125.000
	21.252	22.332	21.252	22.332
	4.000	4.000	4.000	900

Fonden har overfor associeret virksomhed Mahia 17 ApS' pengeinstitutter, afgivet støtteerklæring gældende indtil den 1. maj 2025.

Fonden har overfor tilknyttede virksomheder afgivet støtteerklæring gældende indtil aflæggelsen af årsrapporten for 2022.

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 30,85 mio. kr. og samme beløb og A-anparter som anden majoritetsejer, Norgesgruppen er forpligtet til.



NOTER

DKK '000	Koncern		Fond	
	2021	2020	2021	2020
23. Resultatdisponering				
Årets resultat	489.790	293.886	489.790	293.886
Øvrige egenkapitalposter:				
Regulering nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	-57.120	0
Øvrige egenkapitalposter	3.126	1.201	8.787	-1.007
	492.916	295.087	441.457	292.879
Disponeres således:				
Uddelinger i henhold til fondens vedtægter	164.536	146.103	164.536	146.103
Heraf anvendt af uddelingsramme	-164.536	-146.103	-164.536	-146.103
Overført til uddelingsramme	239.536	171.103	239.536	171.103
Overført resultat	253.380	123.984	201.921	121.776
	492.916	295.087	441.457	292.879

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	2021	2020
Husleje	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-10.942	-9.670
Husleje og leasing	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	97.714	96.044
Honorarer, projektledelse m.m.	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-25.165	-24.134
Adm.vederlag	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	1.320	1.315
Renteindtægter	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	4.420	4.816
Rente- og provisionsindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	9.750	12.543
Renteomkostninger	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	5.739	5.746
Indskud af kapital	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	0	55.000
Salg af fordring	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	0	55.000
Konvertering af lån	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	0	-55.000
Mellemværende (31. december)	Grundlag	Nærtstående part		
Løbende mellemregning	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-151.289	-133.624
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	43	122
Huslejedeposita	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	4.896	4.645
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-38.746	-38.801
Lån	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	55.000	55.000
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	162.599	152.848
Uddelinger	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	0	270
Uddelinger	Bestyrelsesmedlem	K.L.A. Food ApS / Lisbeth Dalgaard	350	47

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

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

