ÅRSRAPPORT 2020

KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND

CVR: 61232028

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

KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND

KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI) arbejder for at styrke den frie købmands position. KFI tilbyder lejemål og finansielle ydelser til frie købmænd i Danmark og uddeler derudover midler til købmændene. KFI udøver en del af sin virksomhed gennem datterselskaber og associerede virksomheder, jf. koncernoversigten på s. 26.

Formål

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

Mission

KFI's mission er at stille lokationer og finansielle ydelser til rådighed for den frie købmand samt at uddele midler til denne

Vision

KFI's vision er at styrke den frie købmands position

Uddelinger

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

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

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

Bestyrelse

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

Direktion

Adm. direktør/CEO Terje List

KFI ERHVERVSDRIVENDE FOND
- vi støtter købmændene

INDHOLD

LEDLESESBERETNING

5 Brev til KFI´s interessenter

7 Året i tal

9 Strategi

10 Uddelinger

13 Ejendomme

15 Finansieringsaktiviteter

16 Investering

17 Associerede virksomheder

18 Risikostyring

19 Samfundsansvar

22 Ledelse og organisation

24 Bestyrelse

25 Direktion

26 Koncerndiagram

ÅRSREGNSKAB

28 Påtegninger

31 Resultatopgørelse

32 Balance

34 Egenkapitalopgørelse

35 Pengestrømsopgørelse

36 Noter

LEDELSES-BERETNING

BREV TIL KFI'S INTERESSENTER

For KFI Erhvervsdrivende Fond (KFI) blev 2020 et rekordår for både indtjening og uddeling.

I 2020 fortsatte KFI den positive resultatudvikling, underbygget af vores "Strategi 2021". En effektiv ejendomsadministration, drift og udvikling af ejendomsporteføljen samt en positiv regulering af værdien af ejendomsporteføljen skabte et historisk højt resultat af primær drift efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 295 mio. kr. I tillæg hertil oplevede KFI en positiv resultatudvikling hos de associerede virksomheder og et positivt afkast fra værdipapirerne. Tilsammen skabte dette grundlaget for et rekordresultat på 294 mio. kr. Resultatet er således skabt i alle dele af virksomhedens aktivitetsområder og må på denne baggrund anses som værende særdeles tilfredsstillende.

Øgede uddelinger og optimering af uddelingsfunktionen

I løbet af 2020 er KFI's arbejde med uddelingsområdet optimeret betydeligt. Et vigtigt element har været, at KFI har indtaget en mere proaktiv rolle i forhold til uddelingsmodtagerne. En interaktion, der har øget antallet, kvaliteten og effekten af uddelingerne betydeligt. Det kan særligt nævnes, at KFI's uddelinger under COVID-19 opnåede at spille en positiv rolle for såvel købmændene, deres kunder og de lokalsamfund, hvor købmandsbutikkerne ligger placeret.

I 2020 foretog KFI 1.145 uddelinger til mere end 550 købmænd for i alt 146 mio. kr. Uddelingsbeløbet er det højeste i fondens historie og en stigning på 27% i forhold til 2019.

KFI kom tættere på købmændene

Gennem proaktiv dialog og tilbud om attraktive leje- og finansieringsvilkår er det også i 2020 lykkedes at tilknytte endnu flere købmænd som kunder hos KFI. Antallet af købmandsengagementer steg således med 18 til ved årets udgang at udgøre 135.

Forventninger til 2021

I 2021 vil vi fortsætte vores "Strategi 2021", med fortsat fokus på et robust indtjeningsgrundlag og en uddelingsstrategi, der i størst mulig udstrækning støtter og styrker den frie købmand i Danmark. Ved indgangen til 2021 er planen derudover, at KFI skal fortsætte sit ejerskab af nuværende associerede virksomheder.

Det er naturligvis vanskeligt at vurdere de langsigtede økonomiske konsekvenser af COVID-19, men på baggrund af de hidtidige erfaringer med pandemiens økonomiske påvirkning, er det KFI's opfattelse, at vi også i 2021 vil skabe et solidt økonomisk resultat.

Med resultatet og et fortsat solidt kapitalberedskab har KFI igen sikret muligheden for at fastsætte en rekordstor uddelingsramme for uddelingsåret maj 2021 til maj 2022 på 225 mio. kr.

God læselyst!

Bo Rygaard
Bestyrelsesformand

Terje List
Adm. Direktør/CEO

KONCERNEN: HOVED- OG NØGLETAL

Mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	469	472	447	426	392
Resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme	231	206	193	187	183
Resultat af primær drift efter dagsværdiregulering af investeringsejendomme	295	240	246	238	205
Finansielle poster	23	34	-16	16	17
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	36	3	-64	-213	-269
Resultat før skat	355	278	165	41	-47
Årets resultat	294	215	118	-17	-91
Balance					
Balancesum	6.666	6.679	6.506	5.572	5.440
Egenkapital	3.434	3.288	3.186	3.116	3.211
Uddelinger	146	115	59	83	99
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	300	144	414	176	156
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	13	-227	-1.019	-444	-242
Heraf investering i materielle anlægsaktiver	-72	-403	-812	-209	-408
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-332	60	628	129	140
Årets pengestrøm/forskydning i likvider	-19	-23	23	-139	54
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	63,0	50,9	54,9	55,8	52,3
Afkastningsgrad	4,4	3,6	3,8	4,3	3,8
Soliditetsgrad	51,5	49,2	49,0	55,9	59,0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	42	42	40	41	38

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

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

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

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

ÅRET I TAL

Markant resultatforbedring i KFI i 2020. Årets resultat stiger til 294 mio. kr. (215 mio. kr.) og fondens uddelinger stiger til 146 mio. kr. (115 mio. kr.).

Omsætningen i 2020 udviste 469 mio. kr. (472 mio. kr.).

Lejeindtægterne fra ejendommene faldt i 2020 til 387 mio. kr. (392 mio. kr.) som følge af årets – og helårseffekten af tidligere års frasalg af ikke strategisk vigtige ejendomme.

Ultimo 2020 udgjorde antallet af ejendomme 155. I 2020 blev der frasolgt 13 ejendomme til en bogført værdi på 75 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.

Der har i året været fokuseret på fremdrift i projekter på ejendomme med et større udviklingspotentiale. Disse udviklingsejendomme anses som værende af strategisk vigtighed for KFI's fremtidige, positive udvikling. I 2021 forventer KFI at realisere konkrete byggeplaner for flere af disse ejendomme, ligesom fremdriften på øvrige udviklingsejendomme forventes intensiveret.

Faldet i lejeindtægter er delvist reduceret i en stigning i indtægter fra leasing, som steg til 70 mio. kr. (66 mio. kr.) 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 2020 til 131 mio. kr. (144 mio. kr.), ligesom der var et fald i andre driftsomkostninger på 6 mio. kr.

Årets bruttoresultatet udgjorde således 338 mio. kr. (322 mio. kr.).

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

Faldet i andre driftsomkostninger er et resultat af realiserede regnskabsmæssige avancer fra de frasolgte ejendomme.

Derudover er der i 2020, som følge af fremgangen i den frie købmandssektor og bedre sikkerhedsstillelser, nedjusteret i hensættelser til tab på udlån, garantier og kautioner med 6 mio. kr.

Personaleomkostningerne udgjorde 41 mio. kr. (52 mio. kr.). Faldet skyldes, at 2019 var ekstraordinært påvirket af aftrædelsesvederlag til afgående direktør i forbindelse med direktørskifte.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver beløb sig i 2020 til 66 mio. kr. (65 mio. kr.), mens dagsværdireguleringerne af investeringsejendomme var positive med 64 mio. kr. (35 mio. kr.).

Resultat af primær drift
Resultatet af den primære drift, før dagsværdiregulering af investeringsejendomme, udviste i 2020 et overskud på 231 mio. kr. (206 mio. kr.), mens resultatet af den primære drift inklusive dagsværdiregulering af investeringsejendomme udviste et overskud på 295 mio. kr. (240 mio. kr.).

Associerede virksomheder
Resultatet af associerede virksomheder udgjorde i 2020 et overskud på 36 mio. kr. (3 mio. kr.), som skyldes en resultatforbedring i alle tre associerede virksomheder. Andel af underskud i Dagrofa-koncernen inklusive afskrivning på goodwill udgjorde -37 mio. kr. (-51 mio. kr.), svarende til en forbedring på 14 mio. kr. Resultatet er under forventning som følge af den uundgåelige indvirkning fra COVID-19 på Dagrofa Foodservice, den del af Dagrofa-koncernen, der servicerer blandt andet kantiner, hoteller og restauranter. Resultatet er dog en væsentlig forbedring i forhold til tidligere år.

I 2020 blev der i Dagrofa-koncernens moderselskab Mahia 17 ApS foretaget en kapitalforhøjelse på 110 mio. kr., idet KFI og NorgesGruppen hver konverterede 55 mio. kr. af ansvarlige lån til egenkapital.

Resultatudviklingen i fondens to øvrige associerede virksomheder har været markant og tilfredsstillende. Begge virksomheder indgår med en positiv resultatandel: Pisiffik A/S med 17 mio. kr. (14 mio. kr.) og K/S Danske Immobilien med 57 mio. kr. (40 mio. kr.).

Finansielle indtægter og udgifter
De finansielle indtægter faldt i 2020 til 30 mio. kr. (50 mio. kr.), og de finansielle omkostninger faldt til 7 mio. kr. (15 mio. kr.).

Faldet i de finansielle indtægter er primært en følge af et lavere afkast på værdipapirer, som netto udgjorde 13 mio. kr. (29 mio. kr.), hvilket, inklusive kursregulering, svarer til et afkast på 4% (9%).

Resultat
Resultatet før skat blev i 2020 355 mio. kr. (278 mio. kr.), svarende til en stigning på 77 mio. kr. eller 28%, og årets resultat blev 294 mio. kr. (215 mio. kr.).

Resultatet overstiger i betydelig grad forventningerne ved årets begyndelse, hvor der for 2020 forventedes et solidt resultat, dog på et lavere niveau end 2019. Årsagen skal primært henføres til dagsværdiregulering af investeringsejendomme, resultat af associerede virksomheder og afkast på værdipapirer.

Uddelingsramme
Fondens uddelinger udviser i 2020 146 mio. kr. (115 mio. kr.), svarende til en stigning på 31 mio. kr. eller 27%. Bestyrelsen har i resultatdisponeringen besluttet at tilføre den samlede uddelingsramme 171 mio. kr., som for det kommende regnskabsår udgør 225 mio. kr.

Kapitalberedskab
KFI er fortsat velkonsolideret med en egenkapital på 3.434 mio. kr. (3.288 mio. kr.), svarende til en soliditetsgrad på 52% (49%).

Det finansielle beredskab ultimo 2020 består af værdipapirer med en kursværdi på 327 mio. kr. (317 mio. kr.) og likvide beholdninger på 1 mio. kr. (20 mio. kr.). Der er et uudnyttet belåningspotentiale i porteføljen af ejendomme, som ved årets udgang var belånt med 43% (44%) af de regnskabsmæssige værdier (dagsværdi). Herudover har KFI uudnyttede kreditfaciliteter. Kapitalberedskabet er dermed fortsat betryggende og tilstrækkeligt til at opfylde de langsigtede mål og planlagte aktiviteter.

Forventninger til 2021
Forventningen til 2021 er et resultat af primær drift før dagsværdiregulering af investeringsejendomme på et lidt lavere niveau end 2020. Dette primært som følge af årets – og helårseffekt af tidligere års frasalg af ikke strategisk vigtige ejendomme.

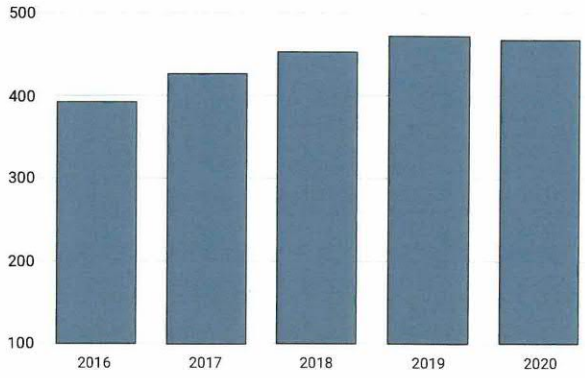
Fondens omsætning kan for over 80% vedkommende henføres til udlejning til dagligvarebutikker, som kun i mindre grad er ramt af nedlukningen af samfundet. Som følge heraf forventes kun en mindre påvirkning af eventuelle følger af COVID-19.

Resultat af associerede virksomheder forventes på samme niveau som 2020. Der forventes dog ikke dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i K/S Danske Immobilien på samme niveau som i 2020, mens der forventes en resultatfremgang i Dagrofa-koncernen.

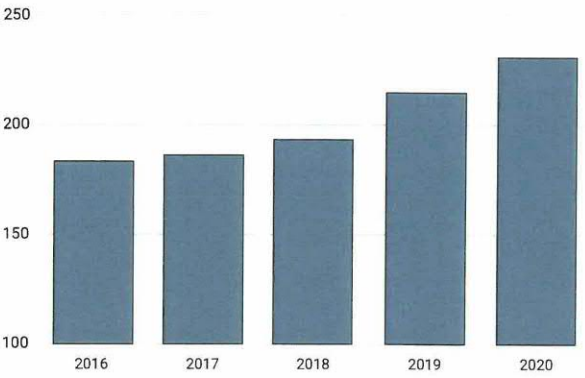
Som følge af COVID-19-situationen, kan det imidlertid ikke undgås, at forventningen til resultatfremgangen i Dagrofa-koncernen er behæftet med en vis usikkerhed. Udviklingen i COVID-19 og nedlukningerne af samfundet har en betydelig negativ effekt på aktivitetsniveauet i kantiner, hoteller og restauranter og dermed på Dagrofa Foodservice, der servicerer denne del. Det er imidlertid meget vanskeligt på nuværende tidspunkt at fastslå omfanget af påvirkningen, der i høj grad afhænger af perioden, samfundet er nedlukket og hvor hurtigt, aktivitetsniveauet vender tilbage efter en genåbning.

Det er således ledelsens forventning, at KFI Erhvervsdrivende Fond også i 2021 vil levere et solidt økonomisk resultat, omend på et lidt lavere niveau end 2020.

Nettoomsætning (mio. kr.)



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



STRATEGI

Fortsættelse af "Strategi 2021".

Overordnet er det strategiens mål at øge uddelingsniveauet mest muligt med henblik på at forbedre de frie købmænds position og konkurrenceevne. Det højere uddelingsniveau skal sikres gennem vedvarende, gode økonomiske resultater.

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.

Det er et strategisk mål for KFI at udøve en effektiv drift og besidde de medarbejderkompetencer, der sikrer optimale forretningsmæssige resultater. Ved udgangen af 2020 havde KFI en velfungerende og højt præsterende organisation.

Strategien indebærer ligeledes et stærkt fokus på udvikling af fondens ejendomsportefølje og sikring af dennes langsigtede værdi. I 2020 er arbejdet med at frasælge ejendomme, hvor KFI ikke anser sig selv som langsigtet ejer, fortsat. Ved indgangen til 2020 ejede KFI 37 såkaldte afviklingsejendomme, og havde ved udgangen af året solgt 13 af disse. De resterende forventes solgt over de kommende 1-2 år.

KFI ejer en række ejendomme, som har et væsentligt, uudnyttet udviklingspotentiale. Ved indgangen til 2020 var 23 ejendomme identificeret som udviklingsejendomme. KFI fortsatte i 2020 arbejdet med at tilrettelægge fremtidsplaner for disse, og fik i 2020 skabt konkret retning for de største og væsentligste projekter. I 2021 fortsættes udviklingsarbejdet og retning for udviklingen af yderligere ejendomme fastsættes.

Det er strategien at sikre en tilpas stor ejendomsportefølje for at opretholde en langsigtet høj indtjening og dermed et fortsat højt uddelingsniveau. KFI er således løbende i markedet for køb af nye investeringsejendomme.

Det er 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. Tilgangen af nye kunder forløb i 2020 tilfredsstillende, således at KFI ved udgangen af 2020 havde øget antallet af kunder i forhold til ultimo 2019 med 18 nye kunder.

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 alle en positiv retning, der lover godt for de kommende år.

Opgaven med at optimere afkastet på fondens værdipapirbeholdning er udlagt til ekstern kapitalforvalter, der på baggrund af et veldefineret mandat fastlagt af bestyrelsen har som mål at skabe de bedst mulige resultater.

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 købmands- og den frie købmandssektors kort- og langsigtede behov. De aktuelle hovedtemaer fra 2020 fortsættes i 2021:

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

I løbet af 2020 har KFI udviklet en række politikker, arbejdsgange og processer for, hvordan uddelingsområdet skal forvaltes og administreres i fremtiden. Et vigtigt element i dette arbejde har været at gøre KFI til en proaktiv partner, der støtter idé-genereringen i forhold til hvilke uddelinger, der anses som vigtigst for den frie købmands langsigtede position og succes. Uddelingsstrategien har således sigte på inden for få år at sikre tidssvarende butiksanlæg og optimale konkurrencevilkår i øvrigt for hovedparten af alle frie købmænd i Danmark.

UDDELINGER

2020 blev et rekordår for uddelinger.

Med samlede uddelinger på 146 mio. kr. blev regnskabsåret 2020 det største uddelingsår i KFI's historie. Uddelingsbeløbet var fordelt på i alt 1.145 enkelt uddelinger.

KFI foretog første gang uddelinger i uddelingsåret 2014/2015 og har ved udgangen af 2020 samlet uddelt mere end en halv milliard kr. til de frie, danske købmænd. Fokus på KFI's rolle som uddelende fond er øget gennem årene og blev yderligere understreget, da KFI i 2018 vedtog en uddelingsstrategi, som er sideordnet med forretningsstrategien. Sidstnævnte definerer, hvordan fonden skal tjene penge, mens uddelingsstrategien definerer, hvordan de skal anvendes.

I 2020 er kommunikationen omkring KFI's virke som uddelende fond øget markant, og profilen er dermed skærpet. Det har været med til at stimulere potentielle ansøgere og øge kendskabet til de konkrete uddelingsområder. KFI har fortsat fokus på en tæt dialog med købmænd og andre ansøgere og på at sikre kvalificerede ansøgninger af høj kvalitet. Endelig har KFI i løbet af 2020 arbejdet målrettet med effektmåling. Alt sammen indsatser, der også i fremtiden skal sikre, at KFI i størst muligt omfang lever op til sit formål om at sikre den frie købmandssektor i Danmark de bedst mulige vilkår.

Attraktive butikker

Et robust og veludviklet butiksnet med velbeliggende, moderne og opdaterede butikker er en forudsætning for en styrket, fri sektor. Langt størstedelen af KFI's betydelige uddelingsramme er, som de foregående år, anvendt til modernisering, ombygning og udvidelse af butikker. Også i 2020 var der afsat øremærkede beløb til forskellige uddelingstemaer. Ved udgangen af 2020 havde 93 købmænd fået gennemgået energiforbruget i deres butikker via uddelingsprogrammet "Spar på energien". Det har betydet, at KFI i det forgangne år har medvirket til at reducere butikkernes forbrug af strøm med det, der svarer til forbruget i 1.068 parcelhuse, beboet af en familie med to voksne og to børn.

KFI har også i 2020 sammen med SPAR-kæden sat fokus på udviklingen af netop disse butikker med to målrettede programmer, der har sikret et højere, ensartet niveau i SPAR-butikkerne. Endelig har KFI med KFI-partnerprogrammer uddelt midler målrettet de butikker, KFI har et økonomisk engagement med. Det har blandt andet givet KFI-partnerne mulighed for at sætte ekstra fokus på medarbejdertrivsel i et år præget af travlhed, særligt grundet den ekstraordinære situation, afledt af COVID-19.

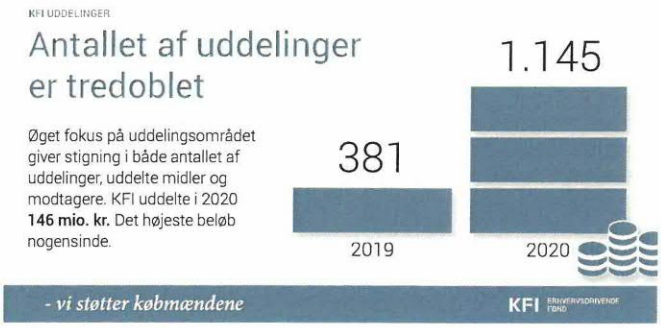
KFI understøttede ligeledes i 2020 REMA-købmændene med en betydelig uddeling til udvikling af udeområderne foran butikkerne, som kommer kunderne til gode hele året.

COVID-19

COVID-19 medførte et behov for særlige tiltag ude i butikkerne. KFI foretog uddelinger, der var med til at gøre butikkerne til trygge og sikre steder at handle. Det skete i kraft af uddelinger til blandt andet afskærmning med plexiglas og spritdispensere. KFI uddelte også penge, der sikrede muligheden for, at kunder i risikogrupper kunne bestille varer online og få dem leveret til døren. Den frie købmandssektor har været i fuld drift, og købmændene har, blandt andet via uddelingerne fra KFI, været i stand til at sikre tryghed for kunderne i hele perioden.

Den frie sektor er digital og lokal

KFI understøttede den fortsatte digitale udvikling med en uddeling til et digitalt løft af sektoren, med generelt fokus på øget digital interaktion med blandt andet yderligere udvikling af loyalitetsprogrammer, digital læring og målrettet kundekommunikation. 2020 blev samtidig året, hvor KFI på uddelingsområdet for alvor satte fart på understøttelsen af den frie købmands forankring i lokalområdet. Med to dedikerede programmer, henholdsvis "Lokale sponsorater" og "Lokal julepakke", fik de frie købmænd mulighed for at ansøge KFI om en uddeling og herefter støtte det lokale foreningsliv med et sponsorat, eller med den lokale julepakke at sikre en god, lokal jul med blandt andet pynt og lys. Mere end 200 købmænd benyttede sig af muligheden for yderligere at styrke det lokale tilhørsforhold med de to pakker. Det kan



også konstateres, at der fortsat er interesse for at etablere nye, frie købmandsbutikker rundt om i landet. Det ses blandt andet i den fortsatte interesse for uddeling til de så kaldte "Borgerprojekter", hvor en gruppe borgere med en uddeling fra KFI får mulighed for at undersøge potentialet i at etablere en fri købmandsbutik i området. KFI ser frem til også de kommende år at understøtte denne dagsorden.

Uddannelse er livslang

KFI bidrager betydeligt til at sikre uddannelsesniveauet i den frie købmandssektor, hvilket blandt andet sker med uddelinger til oplærings- og uddannelsesforløb for kommende, selvstændige REMA-købmænd, der, inden de overtager egen butik, har mulighed for oplæring fra allerede etablerede og mere erfarne købmænd.

Siden uddelingsåret 2014/2015 og også i 2020 har KFI uddelt til både købmandstalenter og mere erfarne købmænd med uddelinger til henholdsvis "Købmandsuddannelsen" og "Købmandsakademiet". KFI har blandt andet uddelt til videreudvikling af uddannelsen, så endnu flere købmænd får mulighed for at dygtiggøre sig yderligere.

På uddannelsesområdet har KFI også haft lejlighed til at understøtte et af tidens vigtigste temaer med MENY-købmændenes uddannelse inden for klima-området. Flere end 600 medarbejdere hos MENY tilegnede sig i det forgangne år viden om klimavenlige indkøb på kurser eller gennem en særligt udviklet "klima app". KFI har ligeledes understøttet projektet "Ren Natur", hvor borgere, kommuner og erhvervsliv kan fortsætte det gode projekt med indsamling af affald i naturen.

Den frie købmands DNA

Udover ovenstående uddelte KFI også til en lang række enkeltstående aktiviteter og projekter i butikker og sektor til glæde og gavn for den frie købmand i Danmark. KFI uddelte blandt andet til Kraka Advisory, der med en omfattende analyse er ved at kortlægge den frie købmands særlige DNA. Analyseresultaterne danner grundlag for en potentiel kampagne, der skal tiltrække talenter til sektoren, en indsats, som De Samvirkende Købmænd (DSK) står i spidsen for med udgangspunkt i en uddeling fra KFI.

Uddelinger, formål og anvendelse

Nedenstående tabel viser årets uddelinger i henhold til fondens formål og anvendelse af overskud. 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.)	2020	2019
Støtte til erhvervsudvikling og andre forretningsmæssige og sociale tiltag til fremme af den frie købmands interesser i Danmark	58	23
Støtte til uddannelse og dygtiggørelse af købmænd	6	6
Støtte til institutioner, virksomheder, foreninger og personer, der direkte eller indirekte arbejder til fordel for den frie danske købmand og dennes interesser	82	86
I alt	**146**	**115**

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. Det betyder, at KFI fortsat vil tilpasse området inden for rammerne af fundatsen. Også i 2021 vil uddelingerne koncentreres indenfor aktuelle og målrettede hovedtemaer, der både afspejler og understøtter udviklingen i den frie købmandssektor på kort og langt sigt. KFI arbejder fortsat med de overordnede hovedtemaer, der også i 2021 er:

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

Fordelingen af uddelingsrammens midler mellem de oplistede temaer fastsættes af bestyrelsen.

Læs mere på www.kfi.dk/uddelinger

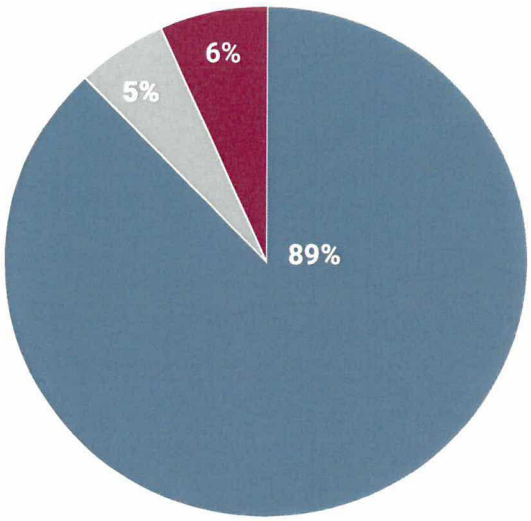
FORRETNINGSOMRÅDER

KFI har tre forretningsområder:

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

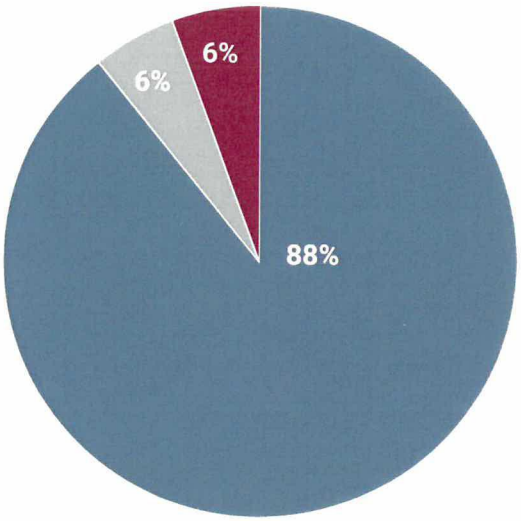
2020

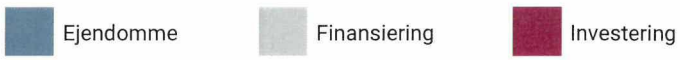
Fordeling af værdi



2019

Fordeling af værdi





EJENDOMME

I 2020 har KFI fokuseret 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 forudsætningen for, at KFI kan udmønte strategien og ambitionerne om et højt uddelingsniveau.

KFI's forretningsstrategi bygger derfor i særlig grad på en kontinuerlig optimering af ejendomsporteføljen. Som led i denne strategi har KFI i 2020 sikret fremdrift i udviklingsprojekter med henblik på udnyttelsen af værdipotentialet i udviklingsejendomme, investeret i nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af butikslejemål. KFI har desuden frasolgt ejendomme, der ikke anses at have strategisk betydning, og fastholdt tomgangen på et lavt niveau.

Som følge af årets og tidligere års effekt af frasalg af afviklingsejendomme faldt indtægterne fra udlejning i 2020, til 387 mio. kr. (392 mio. kr.), og udgør 83% af den samlede omsætning. Det direkte afkast på ejendomsporteføljen blev 5,1% (5,2%). Medregnes dagsværdiregulering af investeringsejendomme var afkastet dog på 6,3% (5,8%). Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med EjendomDanmarks anbefalinger. Afkastet på ejendomsporteføljen er beregnet under hensyntagen til potentielle lejeindtægter på tomme arealer. Målet er fortsat et direkte afkast på ejendomsporteføljen, som er markedskonformt.

Udviklingsejendomme

Ved indgangen til 2020 var 23 ejendomme identificeret 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 ændring af lokalplaner, offentlige høringer og forhandlinger med myndighederne. Det gælder for eksempel ombygningen af udviklingsejendommene "Vigerslev Allé" i Valby, "Dommervænget" i Roskilde og "Nivå Centret" i Nivå, som er centralt placeret i byen og derfor nyder stor bevågenhed hos både borgerne og kommunen. Andre projekter er i princippet klar til at blive sat i gang, men også hér kan der være tale om længere aftaleforløb, der involverer både private og offentlige interessenter.

Mio. kr.	2020	2019
Investering i ejendomme	**44**	**312**
– Køb af ejendomme	0	244
– Nybyggeri, udvidelse, modernisering	44	68
Salg af ejendomme	**75**	**185**
Indtægter udlejning	**387**	**392**

KFI fortsatte arbejdet med at tilrettelægge fremtidsplanerne for denne del af ejendomsporteføljen og kom for flere projekter igennem med tilvirkningen af lokalplaner i 2020, herunder fastlæggelse af den endelige retning og projektering. I 2021 forventer KFI at realisere konkrete byggeplaner for flere af disse ejendomme, ligesom fremdriften på øvrige udviklingsejendomme forventes intensiveret.

Der ligger over de kommende år et væsentligt, uudnyttet værdipotentiale i udviklingen af disse udviklingsejendomme, uanset om ejendommene udvikles af KFI selv eller sælges til tredjemand. Realiseringen af potentialerne i udviklingsejendommene er et strategisk fokusområde i KFI, der skal sikre værditilvækst med henblik på at fastholde en høj uddelingsevne.

Investeringer i ejendomme

Formålet med investeringerne i ejendommene er at skabe attraktive rammer i form af butikker for de frie købmænd samt at sikre det økonomiske grundlag for fremtidige uddelinger til både den enkelte købmand og købmandssektoren som helhed. KFI investerede i 2020 i alt 44 mio. kr. i ejendomme i form af nybyggeri, udvidelser og moderniseringer af især butikslejemål.

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

I 2021 forventer KFI at anskaffe nye ejendomme og foretage yderligere investeringer i ejendomme.

Afviklingsejendomme

Tilbage i 2018 var KFI igennem en tilbundsgående, strategisk proces med fokus på at øge den langsigtede indtjening og uddelingsevne. Denne strategi løber frem mod 2021 og omfatter blandt andet realisering af ca. 80 ikke strategisk vigtige ejendomme.

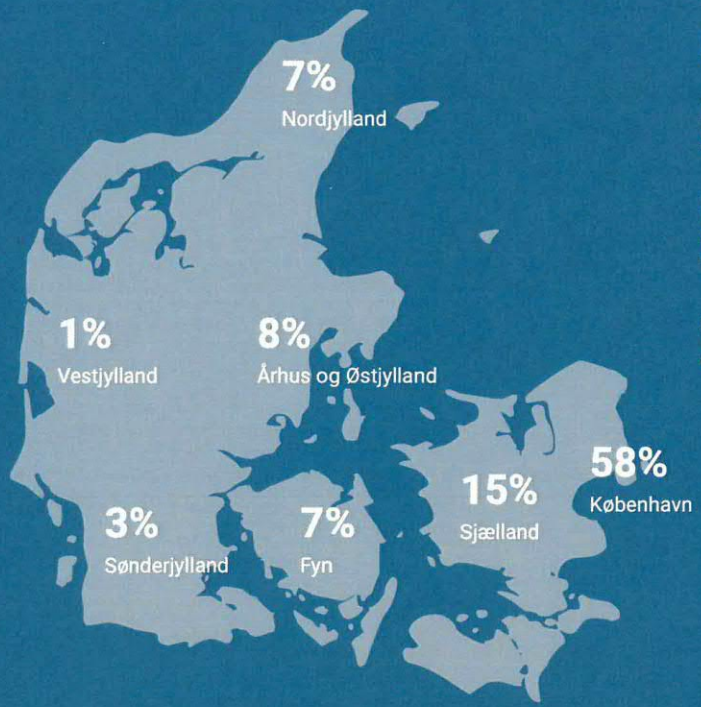
I 2020 er der solgt 13 afviklingsejendomme, to lejligheder, et grundstykke og foretaget et mageskifte, som betyder en samlet afgang i bogført værdi på 75 mio. kr. Ud af de oprindeligt ca. 80 afviklingsejendomme resterer der ved udgangen af 2020 således 24 afviklingsejendomme. Den bogførte værdi af de resterende afviklingsejendomme udgør ca. 206 mio. kr., svarende til ca. 4% af den bogførte værdi på den samlede ejendomsportefølje i KFI.

Reduktion i tomgang

Et andet fokusområde i KFI's 2021-strategi er et lavt antal af tomme m² i ejendomsporteføljen. På trods af indvirkning af Covid-19 på ejendomsmarkedet for erhvervsejendomme har et fortsat målrettet fokus i 2020 resulteret i en reducering af tomgangen. Eksklusive udviklingsejendomme udgør tomgangen ultimo 2020 ca. 16.000 m² (mod ca. 17.000 m² ultimo 2019). Dette svarer til en tomgangsprocent opgjort efter leje på 4,5% og m² på under 4% ud af en samlet ejendomsportefølje på ca. 415.000 m² (ca. 430.000 m² ultimo 2019), hvilket først og fremmest skyldes, at organisationen har styrket området, både når det gælder bemanding og kompetencer.

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, således at købmændenes ønsker om kundevendt vedligehold tilgodeses, hvor det er muligt.



Ejendomme: Geografisk spredning efter værdi

KFI ejer og administrerer 182 ejendomme med ca. 415.000 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

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 2020
Den samlede omsætning i forretningsområdet "Finansiering" voksede med 5% i forhold til året før og udgjorde 76 mio. kr. (72 mio. kr.). Der er således tale om en positiv udvikling i forretningsområdet, der udgør 16% af den samlede omsætning.

20 frie købmænd blev nye kunder og KFI afsluttede 37 moderniseringer af butikker i 2020. Projektcheferne og medarbejderne i Byg & Vedligehold er i stigende grad opsøgende i forhold til købmændene. Den øgede, direkte og løbende kontakt til købmændene hen over året, på trods af aflysning af de planlagte købmandsmøder, har genereret nye kunder, og samtidig er forretningsomfanget med nye og tidligere kunder blandt købmændene vokset.

Væksten i forretningsområdet kan henføres til indtægter fra leasing, som steg til 70 mio. kr. (66 mio. kr.). Leasing er den mest omfattende aktivitet under "Finansiering", og leasing-forretningens aktiver voksede med 6%. Leasingaktivernes bogførte værdi var ved årets udgang 2020 217 mio. kr. (247 mio. kr.).

Som en direkte følge af fremgangen i den frie købmandssektor under COVID-19 pandemien, mødte KFI en faldende efterspørgsel på udlån, garantier og kautioner. Udlån til købmænd udviste efter tab og hensættelser en samlet regnskabsmæssig værdi på 95 mio. kr. (108 mio. kr.) og kautioner udgjorde 77 mio. kr. (90 mio. kr.). Indtægterne fra kautioner og udlånsvirksomhed beløb sig i 2020 til 5 mio. kr. (5 mio. kr.).

KFI forventer at disse tendenser fortsætter i 2021, og tillagt helårseffekter fra 2020 forventes der således i 2021 en samlet stigning i indtægterne fra finansieringsaktiviteterne.

Kundefokus
KFI har en særlig indsigt i den enkelte købmands muligheder, marked og risici. Den position vil KFI bruge til, også fremadrettet, at tilbyde købmændene konkurrencedygtige, finansielle ydelser. Målet er at udvide porteføljen og øge KFI' s markedsandel, og KFI vil derfor fortsat styrke indsatsen for at gøre sine tilbud mere kendte og relevante. KFI udvikler løbende nye finansieringsprodukter og har samtidig fokus på individuelle løsninger. KFI´s størrelse og finansielle styrke gør det muligt at opnå attraktive priser på finansielle ydelser til gavn for fondens kunder.

INVESTERING

KFI opnåede i 2020 et afkast på 4% på værdipapirer og øgede dermed værdien af værdipapirporteføljen på trods af et turbulent investeringsår.

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 vis 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 327 mio. kr. (317 mio. kr.). Aktier udgjorde 34% (29%) af porteføljen, mens stats-, realkredit- og virksomhedsobligationer udgjorde 62% (67%). Investeringen i en ejendomsfond, der administreres af Morgan Stanley, tegnede sig for 4% (4%) af porteføljen. Investeringen i denne fond stod til afvikling i 2020 men blev for tredje gang af tre mulige forlænget til 2021. 86% (87%) af porteføljen var nomineret i DKK, resten var især værdipapirer, udstedt i EUR og en mindre del i USD.

Afkast af investeringer i 2020

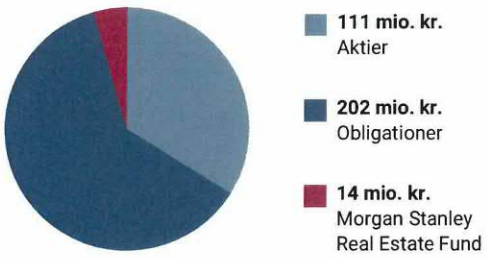
2020 var et turbulent investeringsår. I februar og marts faldt værdipapirerne markant som følge af Covid-19 og nedlukningerne verden over. Hen over sommeren rettede markederne sig dog i takt med genåbningerne. En yderligere stigning i årets sidste måneder betød, at værdipapirerne i 2020 resulterede i et nettoafkast inklusiv urealiserede kursreguleringer på 13 mio. kr. (29 mio. kr.), svarende til et afkast på ca. 4%.

Strategi

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

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

KFI samarbejder udelukkende med forvaltere, der har fokus på bæredygtige investeringer ved at have integreret ESG-aspekter (Environmental, Social and Governance) i investeringsprocesserne, aktivt ejerskab og screening som værktøj til identificering af ESG-risici og muligheder. KFI sikrer således, at ESG spiller en vigtig rolle i investeringsbeslutningerne.



ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Positiv udvikling i associerede virksomheder.

KFI har betydelige kapitalandele i de associerede virksomheder Mahia 17 ApS (Dagrofa-koncernen 42,6%), Pisiffik A/S (39,3%) og K/S Danske Immobilien (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 salgs- og logistikforretning. Dagrofa driver derudover Dagrofa Foodservice, der blandt andet servicerer kantiner, hoteller og restauranter.

Med udgangspunkt i en treårig koncernstrategi arbejdede Dagrofa-koncernen i 2020 på at give sine kæder en stærkere position i markedet samt på at effektivisere forretningen. Overskriften for strategien er "Stærkere Sammen" og fokuserer især på at samle og udnytte synergier og kompetencer på tværs af koncernens tre forretningsben, detail, foodservice og grossist. Målet med strategien er at gøre Dagrofa-koncernen profitabel i 2021. Implementeringen af strategien forløber planmæssigt.

Resultatet for 2020 udviser et underskud på 81 mio. kr., en væsentlig forbedring af resultatet for 2019, som udviste et underskud på 115 mio. kr., men dog under forventningen ved årets begyndelse, som en direkte følge af COVID-19 situationen. Udespisning er faldet og hjemmespisning steget, og som følge af dette kanalskifte er Detailforretningen og Dagrofa Logistiks resultater positivt påvirket, mens Dagrofa Foodservice har oplevet en betydelig negativ effekt.

Arbejdet med strategien bærer frugt, og resultatudviklingen er i overensstemmelse med den treårige strategiplan, hvorfor der også i 2021 forventes en positiv resultatudvikling.

I 2020 blev der i moderselskabet foretaget en kapitalforhøjelse på 110 mio. kr., idet majoritetsejerne KFI og NorgesGruppen hver konverterede 55 mio. kr. af ansvarlige lån til egenkapital.

Pisiffik A/S
Detailhandelskæden Pisiffik A/S driver 52 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 2020 for 1,3 mia. kr. indenfor selskabets syv koncepter, der dækker food, non-food og engros.

Resultatet for 2020 overstiger forventningerne ved årets begyndelse og udviser 42 mio. kr. (36 mio. kr.), ekstraordinært påvirket af regnskabsmæssig gevinst på 12 mio. kr. fra salg af butiksbygning i 2020.

K/S Danske Immobilien ApS
K/S Danske Immobilien ApS ejer ca. 3.200 lejligheder i Nordtyskland og leverede igen et solidt, positivt bidrag til KFI's drift. Resultatet på 162 mio. kr. (114 mio. kr.) er væsentligt positivt påvirket af dagsværdireguleringer af ejendomme. Lejlighederne er stort set fuldt udlejede og ejendomsmarkedet i de byer, hvor K/S Danske Immobilien ApS er aktive, udviser fortsat positive takter. En tilfredsstillende udlejning har betydet, at selskabet de seneste 15 år har konstateret en stigende nettoleje, der, sammen med en afkastrente på 4,75%, har resulteret i en værdiregulering på 114 mio. kr. (66 mio. kr.).

KFI's andel af resultat (mio. kr.)	2020	2019
Dagrofa-koncernen	-34	-49
Pisiffik A/S	17	14
K/S Danske Immobilien ApS	57	40

RISIKOSTYRING

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

De væsentligste risici rapporteres løbende til direktionen. Risikoeksponeringen forelægges ligeledes løbende for 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, Pisiffik A/S og Dagrofa-koncernen, der er en del af dagligvarebranchen i henholdsvis Grønland og Danmark.

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 Pisiffik A/S og Dagrofa 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 credit commitments (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 leasingkontrakternes reguleringsbestemmelser.

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

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

Særlige risici (COVID-19)
KFI var ved udsendelsen af årsrapporten kun i mindre grad negativt påvirket af COVID-19 pandemien. Det skyldes, at KFI har en stor overvægt af lejemål til dagligevarehandelen, der i det væsentlige ikke er negativt påvirket af restriktionerne i samfundet.

SAMFUNDSANSVAR

Fokus på COVID-19, klima, miljø og lokalsamfund.

KFI bidrager til samfundet via støtte til frie købmænd, der sikrer borgerne dagligvarebutikker og indkøbsmuligheder i hele Danmark. KFI stiller blandt andet lokaler, finansiering og uddelinger til rådighed for købmændene. 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.

COVID-19

2020 var et år, præget af COVID-19. KFI handlede hurtigt i forbindelse med den første bølge i marts 2020 og tilbød købmændene uddelinger til foranstaltninger, der gør butikkerne til trygge og sikre steder at handle. KFI sørgede, via uddelinger, for 1.600 plexiglasplader til værn mod smitte mellem kassemedarbejdere og kunder samt kunderne imellem. 600 spritdispensere ved indgangene til butikkerne og uddelinger til online bestilling og udbringning af varer var ligeledes en del af uddelingsmulighederne for købmændene.

CO_2 reduktion og energibesparelser i fortsat fokus i 2020

Energibesparelser er fortsat et fokusområde for KFI, der har optrappet indsatsen med investeringer i både teknologi, systemer og adfærdsændringer for at skåne miljøet ved at sænke energiforbrug, der har negativ indflydelse på klimaet. KFI arbejder for at nedsætte forbruget i egne ejendomme samt for at hjælpe købmændene med at reducere klimabelastende energiforbrug.

Under overskriften "Spar på Energien" iværksatte KFI allerede i 2018 en systematisk screening af en række udvalgte butikkers energiforbrug. Købmændene blev tilbudt en gennemgang af installationerne, herunder forbruget til kølemøbler, ventilation og belysning. Gennemgangen blev finansieret via uddeling i form af en særlig pulje til energioptimering. Arbejdet fortsatte i 2020, og ved udgangen af året var i alt 93 butikker i MENY, SPAR og Min Købmand-kæderne samt to store investeringsejendomme blevet gennemgået.

Gennemgangen af de 93 butikker og to investeringsejendomme har indtil nu medført en besparelse på minimum 4,7 mio. kWh. Det svarer til forbruget i 1.068 parcelhuse. Hvis man omregner de mange kWh til CO_2, er miljøet blevet skånet for en belastning på 996 ton CO_2. De opnåede besparelser vil fremadrettet betyde en årlig reduktion i butikkernes forbrug af kHw på 3.000.000. Potentialet for fremtidig reduktion er fortsat stort. Hvis alle frie købmænd får foretaget energigennemgangen, kan reduktionen ganges med 2. Hermed vil miljøet årligt blive sparet for 1.272 ton CO_2 - eller forbruget i 1.363 parcelhuse. Tallene er beregnet på baggrund af de faktiske reduktioner i de gennemgåede butikker og med baggrund i Energistyrelsens nøgletal om energiforbrug. I vurderingen af det fremtidige potentiale er der taget højde for, at de gennemgåede butikker forholdsmæssigt er større end de butikker, der fremadrettet vil blive tilbudt en gennemgang.

Som et led i reduktionen af forbruget af energi tilbød KFI ligeledes uddelinger til udskiftning af belysning til LED, der vil medføre yderligere reduktion i el-forbruget.

Ren natur

KFI bidrog også i 2020 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. I 2018 bevilgede KFI første gang en uddeling til den lokalt baserede indsamlingskampagne, der blandt andet har SPAR-kæden som sponsor og aktiv deltager. Også i 2019 støttede KFI projektet, så det kunne fortsætte i 2020, hvor KFI forlængede støtten til kampagnen, der dermed også løber af stablen i 2021. Det betyder, at lokale foreninger også fremadrettet kan tjene penge til deres aktiviteter. I 2020 blev der indsamlet affald på 391 ruter rundt om i Danmark med involvering af 6.200 frivillige. Projektet koordineres af nonprofitorganisationen "Hold Danmark Rent", der arbejder for at nedbringe mængderne af henkastet affald i naturen. KFI's uddeling gør SPAR-købmændene i stand til at støtte lokale foreninger, der har gennemført en affaldsindsamling.

Madspild

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 fødevareproduktionen, og madspild vurderes at være ansvarlig for 8-10% af den menneskeskabte drivhusgasudledning. I 2019 foretog KFI en uddeling til Dagrofa på vegne af købmændene til projektet "Whywaste", som skal mindske madspild og bidrage til færre datovarer i MENY og SPAR-kæderne. Ved hjælp af elektronisk scanning kan købmanden reducere forbruget af timer til datokontrol og nedbringe mængden af varer, der skal smides ud. Via en uddeling fra KFI blev projektet forlænget, så det også fortsatte i 2020.

Arbejdsmiljø

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

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 2020 en undersøgelse af medarbejdernes trivsel og tilfredshed. Resultaterne er generelt positive på begge områder.

Mangfoldighed
KFI's mål er, at begge køn er repræsenteret med mindst 25% i bestyrelsen. 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
Entreprenører og underentreprenører, der arbejder for KFI, er kontraktligt forpligtet til at sikre, at de ansatte er sikret løn og arbejdsvilkår i henhold til en kollektiv overenskomst. De forpligter sig samtidig til at overholde internationale konventioner, tiltrådt af Danmark, herunder grundlæggende ILO-konventioner.

KFI søger at opretholde en høj grad af etik i alle forretningsmæssige handlinger. Det betyder, at KFI modarbejder korruption, bestikkelse og hvidvask i alle former. I 2020 fortsatte arbejdet med at informere alle vores forretningspartnere om overholdelse af vores anti-korruptionspolitikker/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 2020.

Uddelinger og bevillinger af lån til købmænd er forbundet med risiko for korruption. Derfor er der fastsat procedurer til håndtering af personlige interesser, der kunne have indflydelse på processen. Der blev i 2020 ikke identificeret brud på KFI's anti-korruptionspolitikker.

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 2020 fortsatte KFI arbejdet med at værne om personfølsomme data og trænede alle medarbejdere i virksomhedens procedurer vedrørende håndteringen af persondata. KFI identificerede ikke brud på procedurerne vedrørende personfølsomme data i 2020.

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 porteføljе-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 har således støttet åbning af mindre købmandsenheder i mindre bysamfund, hvor borgere støtter op om projektet. KFI støtter med såvel uddelinger i opstartsfasen som finansiering af inventar og drift ved butiksetablering. I 2020 var KFI således involveret i syv såkaldte borgerprojekter.

KFI er også aktiv, når det gælder tiltag, der skal sikre sundhed og fødevaresikkerhed. I 2020 gav KFI en uddeling til den fortsatte udvikling af RiskMinder, 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.

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

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

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

Miljø og Klima
KFI ønsker løbende at reducere det miljø- og klimamæssige aftryk. Vi arbejder løbende på at nedbringe energiforbruget i vores ejendomme gennem energibesparende tiltag. KFI ønsker ligeledes at minimere det klima- og miljømæssige aftryk fra indkøb, især 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 klargøre 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, arbejde og vederlag.

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.

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 organisationer i forbindelse med udpegningen 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.

Bestyrelsens arbejde

I 2020 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 samarbejde med direktionen, samt fastsætter honoreringen af bestyrelsen. I maj godkendes årsrapporten og uddelingsramme. I juni godkendes Kommunikationspolitik, IT-strategi samt Finansieringsoversigt. I august holder bestyrelsen et heldagsmøde om strategi. I oktober godkendes Risikostrategi og i december godkendes budgettet.

Udover deltagelse på de faste bestyrelsesmøder deltager bestyrelsen i komité for ejerforhold og Pisiffik A/S, samt på ejermøder i associerede virksomheder.

De menige medlemmer af bestyrelsen modtog i 2020 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 Pisiffik A/S. Det samlede honorar til bestyrelsen udgjorde i 2020 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.

Organisation

KFI har i de senere år ansat en række nye medarbejdere, som har været medvirkende til at give organisationen et kompetencemæssigt løft. KFI har nu den organisation og de kompetencer, der er nødvendige for at gennemføre den lagte strategi. Ved udgangen af 2020 var det gennemsnitlige antal fuldtidsmedarbejdere 42. Der foretages løbende kompetenceløft af medarbejderne i form af relevant efteruddannelse.

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. I 2020 offentliggjorde Komiteén for god Fondsledelse de justerede anbefalinger for god fondsledelse. I en følg-eller-forklar gennemgang forholder KFI sig til de justerede anbefalinger. Redegørelsen kan ses på www.kfi.dk/om-kfi, og er 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. Dels finder bestyrelsen ikke alder afgørende for, om et medlem er valgbart, og dels sætter KFI's vedtægter under alle omstændigheder en grænse for, hvor længe medlemmer kan sidde i bestyrelsen (16 år). Danmark har indført et forbud mod (alders-) diskrimination på arbejdsmarkedet generelt, og desuden udpeges tre af fire bestyrelsesmedlemmer af eksterne organisationer, som KFI ikke kan pålægge en aldersgrænse. Herudover foretager bestyrelsen årligt en evaluering af medlemmernes kompetencer.

Forholdet til de vigtigste interessenter

KFI lægger vægt på at være en troværdig, transparent og tilgængelig partner for alle interessenter. KFI's Kommunikationspolitik definerer KFI's interessenter og bestemmer, hvordan de informeres og involveres. KFI mødes løbende med Dagrofa-koncernen, REMA 1000 og

flade med de enkelte købmænd i dagligdagen, hvor meget inspiration indhentes til brug for KFI´s fremadrettede uddelinger og aktiviteter. Endelig holder KFI tæt kontakt til købmændenes brancheorganisation, DSK, Mærkevareleverandørerne (MLDK) og Dansk Erhverv, som alle er vigtige samarbejdspartnere.

I efteråret 2019 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 en tilsvarende analyse fra 2017.

Den positive tendens vil forhåbentligt afspejle sig i en tilsvarende analyse af kundetilfredsheden, som gennemføres i 2021. Her er det ligeledes planen at gennemføre en analyse af de øvrige interessenters opfattelse af KFI som opfølgning på tilsvarende analyser i 2013 og 2017.

Kommunikation

I de senere år er der, som beskrevet, allerede sket væsentlige ændringer i positiv retning, når det gælder udbredelsen af kendskabet til KFI's ydelser og produkter. Dette gælder også fondens synlighed i mediebilledet. I sommeren 2020 vedtog bestyrelsen en kommunikationsstrategi, som beskriver de vigtigste interessenter og den måde, KFI kommunikerer til og med dem på. Strategien betoner, at kommunikationen skal understøtte KFI´s status som en uddelende, erhvervsdrivende fond, der støtter købmændene. Fokus skal primært rettes mod uddelingerne og sekundært på fondens finansielle resultater.

2020 var et år med meget positive resultater, når det gælder synligheden i medierne. KFI blev nævnt i mere end 720 presseklip og webartikler. I de foregående år har tallet ligget i omegnen af 350 årlige omtaler. Det lykkedes således at fordoble medieomtalen, der i helt overvejende grad var positiv med fokus på KFI´s uddelinger til købmændene, der bidrog til aktiviteter, som understøttede deres betydning som et vigtigt omdrejningspunkt i lokalsamfundene over hele landet.

KFI styrkede ligeledes sin tilstedeværelse på de sociale medier. KFI offentliggjorde regelmæssigt opslag på LinkedIn. Medarbejderne modtog 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 steg betragteligt. Samtidig etablerede KFI en Facebook side, som blandt andet anvendes i forbindelse med annoncering af ledige boliglejemål og p-pladser.

Købmænd

I de senere år har KFI hvert år samlet købmændene til regionale købmandsmøder i henholdsvis Aalborg, Middelfart og Roskilde – senest i september 2019. De planlagte møder i 2020 måtte desværre aflyses på grund af COVID-19. Der var rekord mange tilmeldte købmænd og butikschefer, og KFI havde derfor store forventninger til årets møderække, der genoptages i 2021, når COVID-19 pandemien forhåbentlig er under kontrol.

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, EET Group International, SKAMOL A/S samt KV Fonden. Næstfmd. Statens Ejendomsselskab A/S. Best. medl.: M. B. Richters Fond, Gad Andresen Fonden, Fondenes Videnscenter og HusCompagniet Group.
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 og Selskabet for virksomhedsledelse. 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.: Scanseason og Madkulturen. Medlem af repræsentantskabet: Teknologisk Institut og 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 og Dansk Handelsblad.

Jesper E. Møller

Direktør, cand.merc. Udpeget af DI, Fødevarer.
Ledelseshverv: Fmd. Den Nationale Storebæltskomité, Thornæs Destilleri ApS og Entrepreneurship Denmark. Næstfmd. Brøndbyernes IF Fodbold A/S og Industriens Fond. 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.

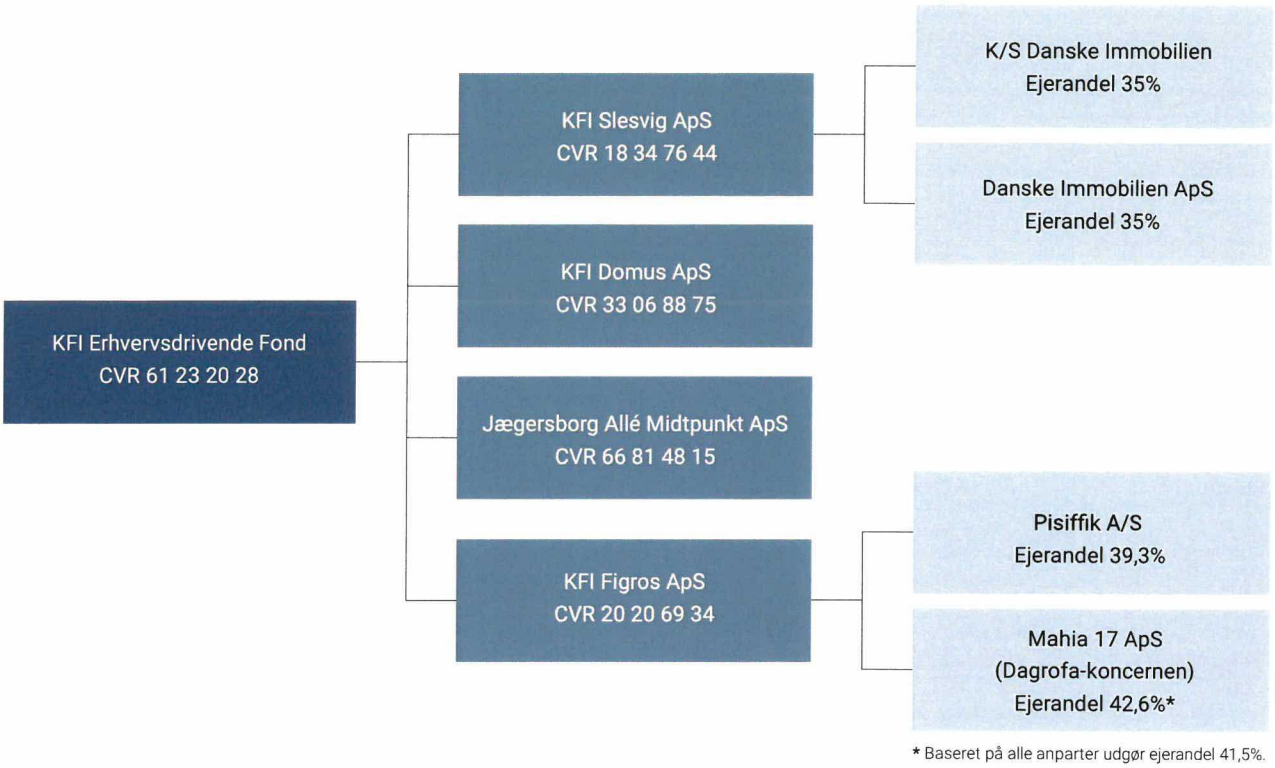
Bestyrelse	Titel	Fødselsår	Køn	Årstal for indtræden	Længde af valgperiode	Årstal for genudpegning	Anses for uafhængig
Bo Rygaard	Formand	1965	Mand	2014	4 år	2018	Ja
Michael Christiansen	Næstformand	1964	Mand	2014	4 år	2018	Nej
Lisbeth Dalgaard	Bestyrelsesmedlem	1959	Kvinde	2011	2 år	2013, 2015, 2017,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

28 Påtegninger

31 Resultatopgørelse

32 Balance

34 Egenkapitalopgørelse

35 Pengestrømsopgørelse

36 Noter

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 3. maj 2021

Direktion

Terje Laurberg Lyngø List
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Rygaard
Formand

Michael August Bonde Christiansen
Næstformand

Lisbeth Dalgaard Svanholm

Jesper Eigen Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i KFI Erhvervsdrivende Fond

Konklusion
Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for KFI Erhvervsdrivende Fond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og fondens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 3. maj 2021

EY

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

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern		Fond	
		2020	2019	2020	2019
Nettoomsætning	2	468.697	472.052	444.298	447.733
Andre driftsindtægter og -omkostninger		495	-5.968	495	-5.968
Andre eksterne omkostninger	3	-130.854	-143.783	-129.609	-141.413
Bruttoresultat		**338.338**	**322.301**	**315.184**	**300.352**
Personaleomkostninger	4	-40.893	-51.626	-40.893	-51.626
Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	5	-66.402	-65.004	-66.398	-64.969
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	64.455	34.758	50.644	43.032
Resultat af primær drift		**295.498**	**240.429**	**258.537**	**226.789**
Resultat af tilknyttede virksomheder	7	0	0	46.183	-4.753
Resultat af associerede virksomheder	8	36.112	2.771	0	0
Finansielle indtægter	9	30.350	49.976	34.951	54.229
Finansielle omkostninger	10	-7.233	-15.484	-12.682	-20.301
Resultat før skat		**354.727**	**277.692**	**326.989**	**255.964**
Skat af årets resultat	11	-60.841	-62.854	-33.103	-41.126
Årets resultat	23	**293.886**	**214.838**	**293.886**	**214.838**

BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern 2020	Koncern 2019	Fond 2020	Fond 2019
AKTIVER					
Goodwill	12	42.818	51.137	42.818	51.137
Immaterielle aktiver		**42.818**	**51.137**	**42.818**	**51.137**
Investeringsejendomme		5.201.447	5.167.963	4.523.904	4.506.619
Indretning af lejede lokaler		23.540	25.313	23.540	25.313
Driftsmidler og inventar		217.318	246.774	217.004	246.774
Materielle aktiver	13, 17	**5.442.305**	**5.440.050**	**4.764.448**	**4.778.706**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	0	0	867.542	767.365
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	582.780	510.854	0	0
Deposita	16	15.793	15.743	19.042	18.992
Værdipapirer og andre kapitalandele	16, 17	327.386	317.494	327.386	317.494
Tilgodehavender associerede virksomheder	16	152.848	195.305	152.848	195.305
Udlån og andre tilgodehavender	16	95.404	108.005	95.404	108.005
Finansielle aktiver		**1.174.211**	**1.147.401**	**1.462.222**	**1.407.161**
Langfristede aktiver i alt		**6.659.334**	**6.638.588**	**6.269.488**	**6.237.004**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		204	2.031	147	1.990
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		0	0	198.983	210.089
Tilgodehavende selskabsskat		652	0	0	0
Andre tilgodehavender		2.067	15.607	2.167	15.067
Periodeafgrænsningsposter		2.063	2.173	2.034	2.166
Tilgodehavender		**4.986**	**19.811**	**203.331**	**229.312**
Likvide beholdninger		**1.467**	**20.219**	**754**	**20.065**
Kortfristede aktiver i alt		**6.453**	**40.030**	**204.085**	**249.377**
AKTIVER I ALT		**6.665.787**	**6.678.618**	**6.473.573**	**6.486.381**

BALANCE

PR. 31. DECEMBER

DKK '000	Note	Koncern 2020	Koncern 2019	Fond 2020	Fond 2019
PASSIVER					
Grundkapital		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Uddelingsramme		225.000	200.000	225.000	200.000
Reserve for sikringstransaktioner		-900	0	0	
Reserve for valutakursreguleringer		-1.308	0	0	0
Overført resultat		1.711.665	1.587.681	1.709.457	1.587.681
Egenkapital		**3.434.457**	**3.287.681**	**3.434.457**	**3.287.681**
Udskudt skat	18	475.345	428.358	330.202	300.286
Gæld til realkreditinstitutter	19	2.227.174	2.291.184	1.916.240	1.979.161
Deposita		134.561	136.391	126.083	127.270
Langfristede forpligtelser		**2.837.080**	**2.855.933**	**2.372.525**	**2.406.717**
Andre hensatte forpligtelser	20	13.748	19.774	13.748	19.774
Kreditinstitutter		195.339	344.225	195.339	344.225
Skyldige bevillinger		139.778	110.580	139.778	110.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.626	29.838	14.425	29.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	277.607	256.799
Skyldig selskabsskat		0	1.880	18	4.543
Anden gæld		25.177	27.555	22.121	25.523
Periodeafgrænsningsposter		3.582	1.152	3.555	1.152
Kortfristede forpligtelser		**394.250**	**535.004**	**666.591**	**791.983**
Forpligtelser i alt		**3.231.330**	**3.390.937**	**3.039.116**	**3.198.700**
PASSIVER I ALT		**6.665.787**	**6.678.618**	**6.473.573**	**6.486.381**

Sikkerhedsstillelser	21
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22
Resultatdisponering	23
Nærtstående parter	24

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK '000	Grund-kapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	Reserve for sikrings-transak-tionener	Reserve for valutakurs-reguleringer	Uddelings-ramme	Overført resultat	Samlet
	Koncern						
Egenkapital pr. 1. januar 2020	1.500.000	0	0	0	200.000	1.587.681	3.287.681
Årets resultat	0	0	0	0	0	293.886	293.886
Årets uddelinger	0	0	0	0	-146.103	0	-146.103
Hensat til uddelingsramme	0	0	0	0	171.103	-171.103	0
Øvrige egenkapitalreguleringer	0	0	0	0	0	1.201	1.201
Regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-900	0	0	0	-900
Valutakursreguleringer	0	0	0	-1.308	0	0	-1.308
Egenkapital pr. 31. december 2020	**1.500.000**	**0**	**-900**	**-1.308**	**225.000**	**1.711.665**	**3.434.457**

	Fond						
Egenkapital pr. 1. januar 2020	1.500.000	0	0	0	200.000	1.587.681	3.287.681
Årets resultat	0	0	0	0	0	293.886	293.886
Årets uddelinger	0	0	0	0	-146.103	0	-146.103
Hensat til uddelingsramme	0	0	0	0	171.103	-171.103	0
Øvrige egenkapitalreguleringer	0	0	0	0	0	1.201	1.201
Regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	0	-900	-900
Valutakursreguleringer	0	0	0	0	0	-1.308	-1.308
Egenkapital pr. 31. december 2020	**1.500.000**	**0**	**0**	**0**	**225.000**	**1.709.457**	**3.434.457**

PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER

DKK '000	Koncern 2020	Koncern 2019
Resultat af primær drift	295.498	240.429
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	66.402	65.005
Avance ved salg af anlægsaktiver	-755	9.721
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-64.455	-34.758
Ændring i driftskapital:		
• Tilgodehavender	15.477	-3.088
• Kortfristede gældsforpligtelser	-13.160	-141.846
• Hensatte forpligtelser	-6.026	-1.749
Finansielle indbetalinger	30.350	49.976
Finansielle udbetalinger	-7.233	-15.484
Betalt selskabsskat	-16.386	-24.074
Pengestrøm fra driftsaktivitet	**299.712**	**144.132**
Køb/salg af immaterielle aktiver, netto	0	-751
Køb/salg af materielle aktiver, netto	4.872	-208.725
Køb/salg af finansielle aktiver, netto	-9.892	-9.629
Ændring i udlånsaktivitet	55.058	-2.039
Køb/salg af kapitalandele	-55.000	-50.000
Modtagne udbytter	18.179	44.042
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	**13.217**	**-227.102**
Ændring i gæld hos realkreditinstitutter	-64.010	172.623
Ændring i gæld hos kreditinstitutter	-148.886	-42.798
Ændring i deposita	-1.880	4.001
Uddelinger	-116.905	-73.552
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	**-331.681**	**60.274**
Årets pengestrøm	-18.752	-22.696
Likvider pr. 1. januar	20.219	42.915
Likvider pr. 31. december	**1.467**	**20.219**

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabets øvrige bestanddele.

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KFI Erhvervsdrivende Fond for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

KFI Erhvervsdrivende Fond har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet nye og ændrede krav til præsentation og oplysninger.

Årsrapporten for 2020 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. Overgangsbekendtgørelsens §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.

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning
I nettoomsætning indgår indtægt af følgende aktiviteter:

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

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

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

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

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

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

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.

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

Balance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme individuelt til en skønnet dagsværdi og 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 veligeholdelse og forbedring af investeringsejendommene. De værdiændringer der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes eller forbedres, afspejles i investeringsejendommens

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

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

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

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

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

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

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktiviteter og geografiske markeder.

Segmentoplysninger følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Pengestrømsopgørelse

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

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

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

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

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

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 2020	Koncern 2019	Fond 2020	Fond 2019
2. Nettoomsætning				
Udlejning af ejendomme og lejemål	387.194	391.882	363.688	368.286
Udlejning af driftsmidler og inventar	70.182	66.445	70.182	66.445
Kautions- og udlånsvirksomhed	5.404	5.425	5.404	5.420
Andet	5.917	8.300	5.024	7.582
	468.697	**472.052**	**444.298**	**447.733**
Geografiske markeder:				
Danmark	468.697	472.052	444.298	447.733
	468.697	**472.052**	**444.298**	**447.733**
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Samlet honorar til EY	1.017	723	894	618
Honorar lovpligtig revision	542	518	444	433
Skattemæssig rådgivning	362	125	362	125
Erklæringersopgaver med sikkerhed	0	0	0	0
Andre ydelser	113	80	88	60
	1.017	**723**	**894**	**618**
4. Personaleomkostninger				
Løn og gager	37.764	48.448	37.764	48.448
Pensioner	2.121	1.985	2.121	1.985
Andre udgifter til social sikring	261	295	261	295
Andre personaleomkostninger	747	898	747	898
	40.893	**51.626**	**40.893**	**51.626**
Gennemsnitligt antal medarbejdere	42	42	42	42
Af de samlede personaleomkostninger udgør:				
Vederlag til bestyrelse	2.462	2.250	2.462	2.250
Vederlag til fratrædende direktion*	0	15.521	0	15.521
Vederlag til fortsættende direktion, tiltrådt september 2019	4.832	1.544	4.832	1.544
	7.294	**19.315**	**7.294**	**19.315**

* Posten indeholder i 2019 omkostninger i forbindelse med fratrædelse

NOTER

DKK '000	Koncern 2020	Koncern 2019	Fond 2020	Fond 2019
5. Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver				
Immaterielle anlægsaktiver	8.319	8.350	8.319	8.350
Materielle anlægsaktiver	58.083	56.654	58.079	56.619
	66.402	**65.004**	**66.398**	**64.969**
6. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Værdiregulering af investeringsejendomme	64.455	34.758	50.644	43.032
	64.455	**34.758**	**50.644**	**43.032**
7. Resultat af tilknyttede virksomheder				
Andel overskud	0	0	75.136	45.638
Andel af underskud	0	0	-28.953	-50.391
	0	**0**	**46.183**	**-4.753**
Af- og nedskrivninger, goodwill	0	0	0	0
	0	**0**	**46.183**	**-4.753**
8. Resultat af associerede virksomheder				
Andel af overskud	73.259	54.005	0	0
Andel af underskud	-34.465	-48.929	0	0
	38.794	**5.076**	**0**	**0**
Andre værdireguleringer	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger, goodwill	-2.682	-2.305	0	0
	36.112	**2.771**	**0**	**0**

NOTER

DKK '000	Koncern 2020	Koncern 2019	Fond 2020	Fond 2019
9. Finansielle indtægter				
Værdipapirer	17.369	34.721	17.369	34.721
Kreditinstitutter	92	0	92	0
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	4.816	4.501
Renter lån associerede virksomheder	12.543	15.003	12.543	15.003
Øvrige finansielle indtægter	346	252	131	4
	30.350	**49.976**	**34.951**	**54.229**
10. Finansielle omkostninger				
Værdipapirer	4.776	6.106	4.776	6.106
Realkreditinstitutter	1.030	3.118	770	2.550
Kreditinstitutter	1.133	2.263	1.126	2.257
Renter tilknyttede virksomheder	0	0	5.745	5.580
Øvrige finansielle omkostninger	294	3.997	265	3.808
	7.233	**15.484**	**12.682**	**20.301**
11. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	16.788	24.356	6.121	9.540
Årets regulering af udskudt skat	46.987	38.597	29.916	31.685
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.934	-99	-2.934	-99
	60.841	**62.854**	**33.103**	**41.126**
Specificeres således:				
Skat af årets resultat inkl. uddelinger	**60.841**	**62.854**	**33.103**	**41.126**
	60.841	**62.854**	**33.103**	**41.126**

NOTER

DKK '000	Goodwill	
	Koncern	Fond
12. Immaterielle aktiver		
Kostpris pr. 1. januar	196.402	196.102
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	**196.402**	**196.102**
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	145.265	144.965
Årets afskrivninger	8.319	8.319
Tilbageførsel vedrørende årets afgange	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	**153.584**	**153.284**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**42.818**	**42.818**
Afskrives over	10-20 år	10-20 år

NOTER

13. Materielle aktiver

DKK '000	Investerings-ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
	Koncern			
Kostpris pr. 1. januar	4.754.544	94.842	580.374	5.429.760
Årets tilgang	43.584	3.930	24.838	72.352
Årets afgang	-120.657	0	-11.815	-132.472
Kostpris pr. 31. december	**4.677.471**	**98.772**	**593.397**	**5.369.640**
Værdiregulering pr. 1. januar	413.419	0	0	413.419
Årets værdiregulering	64.455	0	0	64.455
Værdiregulering årets afgang	46.102	0	0	46.102
Værdiregulering pr. 31. december	**523.976**	**0**	**0**	**523.976**
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	69.529	333.600	403.129
Årets afskrivninger	0	5.703	52.380	58.083
Tilbageførsel vedrørende årets afgange	0	0	-9.901	-9.901
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	**0**	**75.232**	**376.079**	**451.311**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**5.201.447**	**23.540**	**217.318**	**5.442.305**
Afskrives over		**3-10 år**	**3-10 år**	

NOTER

13. Materielle aktiver (fortsat)

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

Procentvis spredning af ejendomsværdi

	Koncern	
	2020	2019
København og omegn	58	58
Øvrige Sjælland	15	15
Fyn	7	7
Nordjylland	7	7
Vestjylland	1	1
Østjylland inkl. Århus	8	7
Sønderjylland	3	4
Bornholm	1	1
	100	**100**

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

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

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen ud fra markedsniveau. For 44% 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% - 12,0% med et vægtet gennemsnit på 6,0% mod 6,2% sidste år. Tomgangsprocenten (opgjort efter leje) udgør 4,5% mod 7,0% sidste år.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2019.

NOTER

13. Materielle aktiver (fortsat)

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Koncern	
	2020	2019
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	205.935	280.417
3,5% - 6,9%	3.553.928	3.219.628
7,0% - 8,5%	1.181.637	1.387.016
8,6% - 12,0%	168.347	170.058
Ejendomme optaget til pris pr. m².	91.600	110.844
	5.201.447	**5.167.963**

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 417 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 501 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

13. Materielle aktiver (fortsat)

DKK '000	Investerings ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Driftsmidler og inventar	I alt
	Fond			
Kostpris pr. 1. januar	4.387.100	94.842	580.015	5.061.957
Årets tilgang	41.171	3.930	24.520	69.621
Årets afgang	-120.632	0	-11.815	-132.447
Kostpris pr. 31. december	**4.307.639**	**98.772**	**592.720**	**4.999.131**
Værdiregulering pr. 1. januar	119.519	0	0	119.519
Årets værdiregulering	50.644	0	0	50.644
Værdiregulering årets afgang	46.102	0	0	46.102
Værdiregulering pr. 31. december	**216.265**	**0**	**0**	**216.265**
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	69.529	333.241	402.770
Årets afskrivninger	0	5.703	52.376	58.079
Tilbageførsel vedrørende årets afgange	0	0	-9.901	-9.901
Af- og nedskrivninger pr. 31. december	**0**	**75.232**	**375.716**	**450.948**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**4.523.904**	**23.540**	**217.004**	**4.764.448**
Afskrives over		**3-10 år**	**3-10 år**	

NOTER

13. Materielle aktiver (fortsat)

Fordeling af investeringsejendomme på afkastkrav

DKK '000	Fond	
	2020	2019
Ejendomme til salg, optaget til ejendomsmæglervurdering	205.935	280.417
3,5% - 6,9%	2.942.385	2.624.284
7,0% - 8,5%	1.181.637	1.387.016
8,6% - 12,0%	168.347	170.058
Ejendomme optaget til pris pr. m².	25.600	44.844
	4.523.904	**4.506.619**

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 353 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommenes værdi på 422 mio. kr.

En ændring af kvadratmeterprisen for ejendomme optaget til pris pr. m². på +/- 2,5% vil medføre et udsving i dagsværdien på +/- 0,6 mio. kr.

NOTER

DKK '000	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Koncern	Fond
14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar	0	898.905
Årets tilgang	0	55.000
Kostpris pr. 31. december	**0**	**953.905**
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	0	-131.540
Årets resultat	0	46.184
Egenkapitalreguleringer	0	-1.007
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	**0**	**-86.363**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**0**	**867.542**

	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
	Fond				
Selskabsnavn					
Jægersborg Allé Midtpunkt ApS	Kgs. Lyngby	100%	500	402.199	21.815
KFI Figros ApS	Kgs. Lyngby	100%	146	55.204	-28.953
KFI Slesvig ApS	Kgs. Lyngby	100%	1.200	268.583	41.745
KFI Domus ApS	Kgs. Lyngby	100%	6.100	141.556	11.577
Værdi pr. 31. december				**867.542**	**46.184**

NOTER

DKK '000	Kapitalandele i associerede virksomheder	
	Koncern	Fond
15. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar	1.101.889	0
Årets tilgang	55.000	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	**1.156.889**	**0**
Op-/nedskrivninger pr. 1. januar	-591.035	0
Andel af årets resultat	38.793	0
Afskrivning goodwill	-2.682	0
Valutakursregulering	-1.308	0
Regulering af sikringsinstrumenter	-900	0
Egenkapitalreguleringer	1.202	0
Udloddet udbytte	-18.179	0
Op-/nedskrivninger pr. 31. december	**-574.109**	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**582.780**	**0**
Heraf udgør ikke-afskrevne forskelsbeløb (goodwill)	**52.602**	**0**

	Hjemsted	Ejerandel	Selskabs-kapital	Egen kapital	Egen kapital andel	Årets resultat	Andel af årets resultat
	Koncern						
Selskabsnavn							
Dagrofa (Mahia 17 ApS)	Ringsted	42,6%	123.689	28.806	12.261	-80.967	-34.462
K/S Danske Immobilien	Aarhus C	35%	EUR 20.000	974.326	341.014	161.867	56.653
Danske Immobilien ApS	Aarhus C	35%	125	70	25	-9	-3
Pisiffik A/S	Nuuk	39,3%	100.000	450.586	176.878	42.300	16.605
					530.178		**38.793**

NOTER

16. Andre finansielle aktiver

DKK '000	Deposita	Værdipapirer og andre kapitalandele	Tilgodehavender associerede virksomheder	Udlån og andre tilgodehavender
	Koncern			
Kostpris pr. 1. januar	15.743	305.594	195.305	138.080
Årets tilgang	203	75.968	12.543	23.934
Årets afgang	-153	-71.907	-55.000	-38.619
Kostpris pr. 31. december	**15.793**	**309.655**	**152.848**	**123.395**
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	11.900	0	-30.075
Årets værdiregulering	0	4.896	0	-1.394
Værdireguleringer årets afgange	0	935	0	3.478
Værdireguleringer pr. 31. december	**0**	**17.731**	**0**	**-27.991**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**15.793**	**327.386**	**152.848**	**95.404**

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 31. maj 2022. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån.

	Fond			
Udlån og andre tilgodehavender				
Kostpris pr. 1. januar	18.992	305.594	195.305	138.080
Årets tilgang	203	75.968	12.543	23.934
Årets afgang	-153	-71.907	-55.000	-38.619
Kostpris pr. 31. december	**19.042**	**309.655**	**152.848**	**123.395**
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	11.900	0	-30.075
Årets værdiregulering	0	4.896	0	-1.394
Værdireguleringer årets afgange	0	935	0	3.478
Værdireguleringer pr. 31. december	**0**	**17.731**	**0**	**-27.991**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	**19.042**	**327.386**	**152.848**	**95.404**

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 31. maj 2022. Renter akkumuleres løbende på de ansvarlige lån.

NOTER

17. Oplysninger om dagsværdi

DKK '000	Investerings-ejendomme	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer	Øvrige værdipapirer
	Koncern			
Koncernen har følgende aktiver der måles til dagsværdi:				
Dagsværdi pr. 31. december	5.201.447	108.211	201.655	17.520
Værdiregulering i resultatopgørelsen	64.455	6.903	72	-2.079
Ændringer der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0	0	0	0
Dagsværdiniveau	3	1	1	1
	Fond			
Fonden har følgende aktiver der måles til dagsværdi:				
Dagsværdi pr. 31. december	4.523.904	108.211	211.655	17.520
Værdiregulering i resultatopgørelsen	50.644	6.903	72	-2.079
Ændringer der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner	0	0	0	0
Dagsværdiniveau	3	1	1	1

NOTER

DKK '000	Koncern 2020	Koncern 2019	Fond 2020	Fond 2019
18. Hensættelse til udskudt skat				
Udskudt skat pr. 1. januar	428.358	389.761	300.286	268.601
Årets regulering af udskudt skat	46.987	38.597	29.916	31.685
Udskudt skat pr. 31. december	**475.345**	**428.358**	**330.202**	**300.286**
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	3.125	2.310	3.125	2.310
Materielle anlægsaktiver	485.721	442.508	340.500	314.358
Gældsforpligtelser	-13.501	-16.460	-13.423	-16.382
	475.345	**428.358**	**330.202**	**300.286**
19. Gæld til realkreditinstitutter				
Forfaldstidspunkterne for gæld til realkreditinstitutter er:				
< 5 år	0	0	0	0
> 5 år	2.227.174	2.291.184	1.916.240	1.979.161
	2.227.174	**2.291.184**	**1.916.240**	**1.979.161**
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:	4.692.349	4.654.485	4.065.332	4.041.841
Deposita er stillet til sikkerhed for udlejer. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 31/12 udgør:	15.793	15.743	19.042	18.992
Der er stillet sikkerhed i værdipapirer og likvide beholdninger for gæld til kreditinstitutter pr. 31/12:	313.143	302.141	313.143	302.141
Af likvide beholdninger udgør indestående på deponerede konti pr. 31/12:	200	18.053	200	18.053

NOTER

DKK '000	Koncern 2020	Koncern 2019	Fond 2020	Fond 2019
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:	222.534	211.052	222.534	211.052
Lejemålene er fremlejet til købmænd m.fl., hvis uopsigelighedsperiode i det væsentligste er identisk med hovedkontrakten.				
Kautionsforpligtelser vedrørende købmænd udgør:	56.654	63.907	56.654	63.907
Koncernen har forpligtet sig til yderligere investering i investeringsforening, hvor resthæftelsen på balancedagen andrager:	6.561	7.231	6.561	7.231
Garantier, associerede virksomheder:	125.000	125.000	125.000	125.000
Garantier, lejeforpligtelser og byggeprojekter:	22.332	27.443	22.332	27.443
Rejste krav mod koncernens selskaber skønnes at udgøre:	4.000	4.000	900	900

Fonden har overfor associeret virksomhed Mahia 17 ApS' pengeinstitutter, afgivet støtteerklæring gældende indtil den 31. maj 2022.

Fonden har overfor tilknyttede virksomheder afgivet støtteerklæring gældende indtil aflæggelsen af årsrapporten for 2021.

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 2020	Koncern 2019	Fond 2020	Fond 2019
23. Resultatdisponering				
Årets resultat	293.886	214.838	293.886	214.838
Øvrige egenkapitalposteringer:				
Regulering nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	0	0
Øvrige egenkapitalposteringer	1.201	1.338	-1.007	1.338
	295.087	**216.176**	**292.879**	**216.176**
Disponeres således:				
Uddelinger i henhold til fondens vedtægter	146.103	114.700	146.103	114.700
Heraf anvendt af uddelingsramme	-146.103	-114.700	-146.103	-114.700
Overført til uddelingsramme	171.103	134.700	171.103	134.700
Overført resultat	123.984	81.476	121.776	81.476
	295.087	**216.176**	**292.879**	**216.176**

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. Fonden har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

DKK '000

Indhold af transaktion	Grundlag	Nærtstående part	2020	2019
Husleje	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-9.670	-8.721
Husleje og leasing	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	96.044	100.750
Honorarer, projektledelse m.m.	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-24.134	-63.665
Adm.vederlag	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	1.315	1.315
Renteindtægter	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	4.816	4.501
Rente- og provisionsindtægter	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	12.543	15.003
Renteomkostninger	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	5.746	5.580
Indskud af kapital	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	55.000	30.000
Salg af fordring	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	55.000	50.000
Konvertering af lån	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-55.000	-50.000
Mellemværende (31. december)	**Grundlag**	**Nærtstående part**		
Løbende mellemregning	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	-133.624	-96.710
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	122	0
Huslejedeposita	Dattervirksomheder	Dattervirksomheder	4.645	4.554
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	-38.801	-38.161
Udlån (modernisering)	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	0	7.732
Lån	Dattervirksomhed	KFI Figros ApS	55.000	50.000
	Associeret virksomhed	Dagrofa-koncernen	152.848	195.305
Uddelinger	Bestyrelsesmedlem	K. Dalgaard Andersen ApS / Lisbeth Dalgaard	270	87
Uddelinger	Bestyrelsesmedlem	K.L.A. Food ApS / Lisbeth Dalgaard	47	0