

Investeringsstrategi for KV Fonden

(Marts 2026)

1. Baggrund og formål

KV Fonden er en erhvervsdrivende fond etableret i 1949 af Krista og Viggo Petersen, der ønskede at oprette en fond, som kunne gøre en forskel i samfundet gennem støtte til almennyttige formål. Fondens formål er at yde støtte til Uddannelse, Forskning, Sygdom, Mennesker med handicap/nedsat funktionsevne, Enlige kvinder med børn samt Idræt.

Det fremgår af KV Fondens fundats, at KV Fondens midler kan anbringes i fast ejendom, danske eller udenlandske aktier, obligationer, pantebreve, andre værdipapirer samt tilgodehavender, som efter bestyrelsens skøn frembyder betryggende sikkerhed.

Hovedformålet med denne investeringsstrategi er at beskrive og planlægge, hvorledes Fondens samlede investeringer skal varetages. Fondens investeringsstrategi skal til fulde opfylde de krav, som stilles i Fondens Fundats, samt leve op til bestyrelsens ønsker for investering af formuen. Bestyrelsens ønsker for investering af formuen, er dels baseret på et behov for løbende afkast i form af cash flow til brug for Fondens drift, årlige uddelinger, dels pleje af investeringerne med det mål, at Fondens formue øges i værdi over tid. Investering af Fondens midler skal vurderes i forhold til det afkast/risikoforhold, som matcher Fondens formål og investeringshorisont. Det er bestyrelsens ansvar at vurdere dette løbende og som minimum en gang årligt.

Fondens investeringsstrategi udformes og håndteres således, at de underliggende investeringer kan opfylde Fondens kapital- og likviditetsbehov for den løbende drift.

Fondens kapital investeres meget langsigtet (+20 år). Fondens underliggende investeringer skal tilstræbes at være let realiserbare (likvide) for en større andel af porteføljen, og Fonden har en risikoprofil, der tilsigter et mål om et

gennemsnitligt årligt afkast af Fondens midler på minimum 4% p.a. (DKK), hvilket dækker det løbende behov for afkast til brug for uddelinger og løbende drift i Fonden, tillagt en årlig tilvækst af formuen, men der accepteres samtidigt større udsving i det årlige afkast (årsrapporten) og formue grundet, at placering i henholdsvis værdipapirer og ejendomme i sig selv kan medføre store udsving i porteføljen, også givet den langsigtede investeringshorisont.

Det historiske afkast har været ganske højt, grundet en høj tilvækst i dels det københavnske ejendomsmarked, dels det danske og globale aktiemarked. Forventningerne til de kommende år kan ikke baseres på den historiske udvikling, men der forventes i stedet større udsving i Fondens formueudvikling, hvilket der tages højde for i nærværende investeringsstrategi.

Det tilstræbes at minimere omkostningsniveauet ved forvaltning af Fondens værdipapirportefølje, dels ved at Fonden selv varetager kapitalforvaltningen, og ikke anvender eksterne forvalter(e), dels ved at Fonden opnår konkurrencedygtige priser for handelsomkostninger og eventuel pleje af værdipapirporteføljen.

Investeringsstrategien bestemmer såvel de investeringstekniske forhold som ESG-kravene (Miljø, Sociale forhold og God selskabsledelse) til forvaltningen. De investeringstekniske forhold skal sikre rammerne for investeringerne, mens ESG-kravene skal sikre, at Fonden opfører sig som en ansvarlig og etisk korrekt investor, der har et solidt og ambitiøst ESG setup for investeringerne.

2. Beskrivelse af formue til placering og udnyttelse

Fonden har en samlet formue på ca. 1.050 mio. DKK. Fondens formue er sammensat på en sådan måde, hvor ca. 2/3 af formuen er placeret i investeringsejendomme og ca. 1/3 af formuen er placeret i børsnoterede aktier samt obligationer.

Fondens økonomi opdeles mellem løbende driftsomkostninger og Fondens årlige uddelinger. De forventede årlige uddelinger andrager DKK 25 mio. pr. år i gennemsnit, mens de løbende driftsomkostninger andrager ca. DKK 4-5 mio. (dette er uden ejendomsdrift som i stedet er inkluderet i netto ejendomsafkast, der nævnes nedenfor).

3. Governance

Ledelse

Fonden ledes af en bestyrelse, som er sammensat af 4 personer, og den daglige ledelse varetages af Fondens direktør.

Håndtering af Fondens investeringer varetages ligeledes af Fondens direktør, men bestyrelsen har mulighed for at udpege en bestyrelsesrepræsentant der sammen med Fondens direktør udgør et investeringsudvalg, som på vegne af Fondens bestyrelse løbende vurderer, overvåger og rapporterer om Fondens værdipapirinvesteringer, mens vurdering, overvågning og rapportering af Fondens ejendomsinvesteringer varetages af Fondens direktør.

Bestyrelsen, samt primært Fondens direktør og eventuelt investeringsudvalg forventes løbende at

- Vurdere det finansielle markedes udvikling og makroøkonomiske trends, som kan påvirke værdien og risikoen i porteføljen på den lange bane.
- Revurdere strategiske investeringsrammer og fravalg.
- Vurdere etik (ESG) i Fondens investeringer og rammerne herfor.
- Justere formuens allokering til aktivklasser (aktier, obligationer, ejendomme, kontanter, unoterede investeringer) samt geografi, sektorer og temaer.
- Fastlægge forventninger til strategi, risiko og afkast på det lange sigte samt for det kommende år i forbindelse med budgetlægning.
- Revurdere intern/ekstern governance for Fondens investeringer.
- Sikre at nærværende strategiplan holdes ajour.

Kapitalforvaltning

Fondens kapitalforvaltning håndteres af Fondens direktør, eventuelt investeringsudvalg og bestyrelse, så længe det vurderes, at rette kompetencer er til stede. Forvaltningsmandat kan også lægges ud til ekstern forvalter.

Ejendomme administreres af Øens Ejendomsadministration ApS.

Fondens direktør håndterer Fondens ejendomme og varetager den daglige drift af ejendomsporteføljen i samarbejde med Øens Ejendomsadministration ApS

Ejendomsinvesteringer besluttet af Fondens bestyrelse efter indstilling fra Fondens direktør.

Værdipapirporteføljen håndteres og varetages til daglig af Fondens direktør. Værdipapirporteføljens sammensætning besluttet af Fondens bestyrelse efter indstilling fra Fondens direktør/et eventuelt investeringsudvalg.

Investering i andre aktiver (unoterede) inklusive investeringer via eventuelle associerede selskaber, vurderes og besluttet af bestyrelsen og eventuelt fremskaffes en second opinion / fairness opinion fra ekstern part.

Fondens aktuelle formuefordeling

Investeringsejendomme ca. DKK 750 mio.

Værdipapirer (pt. aktier) ca. DKK 300 mio.

Rapportering og løbende overvågning

For at sikre god governance overvåges og kontrolleres investeringsaktiviteterne løbende. Overvågningen og kontrollen sker ved nedenstående aktiviteter:

Fondens direktør udfærdiger løbende rapportering indeholdende bl.a.:

- Beholdingsopgørelse.
- Afkastopgørelse.

- Afkast målt i forhold til benchmark.
- Risikoen vurderet i forhold til forventede udsving i henholdsvis værdipapirportefølje og ejendomsportefølje.

Evaluering af performance

På hvert bestyrelsesmøde foretages en løbende evaluering af Fondens kapitalforvaltning.

Evaluering af afkast foretages løbende på bestyrelsesmøder bl.a. ved måling af afkast mod benchmark på værdipapirportefølje og ejendomsportefølje.

Vurdering af påtaget risiko ved de opnåede afkast.

For det tilfælde der måtte være antaget ekstern(e) kapitalforvalter(e) foretages en sammenligning af kapitalforvalternes indbyrdes resultater.

Kontakt til kapitalforvaltere

Ved brug af ekstern(e) forvalter(e), så er Fondens direktør kontaktperson overfor Fondens forvalter(e).

Der skal være løbende kontakt med Fondens forvalter(e) og der skal minimum én gang årligt gennemføres en evaluering af forvalternes performance, risiko og omkostninger, samt eventuelt behov for genforhandling af fee.

4. Investeringsrammer og afgrænsninger

KV Fonden er en meget langsigtet investor. Fondens samlede værdipapirbeholdning skal derfor under et opfylde følgende overordnede krav:

- Tilstræbe maksimering af afkast/risiko forholdet med udgangspunkt i et middel/højt risikoniveau, da Fonden er indstillet på, at der over tid kan forekomme større udsving i markedsværdien af Fondens værdipapirinvesteringer.
- Investeringerne skal primært foretages i let omsættelige værdipapirer, da Fondens aktiver udover værdipapirer primært består af kapitalinteresser i investeringsejendomme.
- Minimering af omkostningsniveauet ved forvaltningen.
- Sikre et højt etisk og ansvarligt niveau ved at etablere et solidt og ambitiøst ESG set-up (Miljø, Sociale forhold og God selskabsledelse) for forvaltningen af investeringerne.

Præcisering af investeringsstrategi

Målet er, at formuen som minimum bevares i værdi og købekraft, samt at der over tid tillægges et afkast oveni.

Investeringshorisonten er meget lang (+20 år).

Afkastmålet er sat til minimum 4% p.a. (DKK) i gennemsnit pr. år, hvilket er baseret på det løbende behov for afkast til brug for donationer, løbende drift i Fonden samt tilvækst af kapitalen.

Den samlede portefølje har en risiko som er ´middel/høj` og det må forventes at afkastet på Fondens samlede formue kan svinge +/- 15% gennem et år (beregnet ud fra en standardafvigelse), mens der i kortere perioder kan forventes større udsving end det.

Der ønskes en vis diversificering af de underliggende investeringer.

Fondens afkastmål for værdipapirporteføljen er et afkast i gennemsnit pr. år, på ca. 6% p.a. (DKK).

Fondens afkastmål for ejendomsporteføljen er et netto-afkast i gennemsnit pr. år på ca. 3,5% før værdireguleringer.

Det samlede forventede afkast for hele investeringsporteføljen tilsigtes således at være minimum 4% i gennemsnit pr. år.

Benchmarks

Samtidig benchmarkes aktieporteføljen op mod det danske aktieindeks OMXC25 (i DKK) netto afkast i gennemsnit pr. år, mens ejendomsporteføljen benchmarkes mod et netto afkast på 3,5% i gennemsnit pr. år. før værdireguleringer.

Fondens bestyrelse har på baggrund af Fondens historik, baggrund og formål besluttet, at Fondens underliggende investeringer skal bestå af

- 1) Boligudlejningsejendomme.
- 2) Aktier, børsnoterede.
- 3) Obligationer, børsnoterede (Stater, realkredit, virksomheder / Investment Grade >BBB-).
- 4) Korte obligationer, børsnoterede (Stater, realkredit, virksomheder / Investment Grade >BBB-).
- 5) Unoterede investeringer, ikke børsnoterede selskaber/fonde.
- 6) Kontantplaceringer.

Ad 1) Boligudlejningsejendomme

KV Fonden investerer i boligudlejningsejendomme med en rigtig god beliggenhed i Storkøbenhavns området herunder i ejendomme, hvor der er udviklingsmuligheder med henblik på at skabe et bedre afkast af investeringerne.

Fonden kan også investere i udviklingsprojekter af boligejendomme samt i boligudlejningsejendomme, hvor der i mindre omfang er erhvervslokaler til udlejning (butikker eller liberalt erhverv).

KV Fonden investerer kun i boligudlejningsejendomme,

- hvor der foreligger Energimærke C hvorved KV Fonden sikrer, at ejendommene er i en god energimæssig tilstand og dermed har en mindre klimapåvirkning sammenlignet med ejendomme med Energimærke D eller dårligere, og
- hvor der ikke er registreret og/eller konstateret forurening på ejendommen, der kan have sundhedsskadelig påvirkning på ejendommens beboere.

Ejendommene skal håndteres som investeringsejendomme med afkastoptimering for øje på lang sigt. Ejendommene skal varetages som en langsigtet investering med så lav tomgang som muligt og med tilfredse lejere.

Det skal sikres at ejendommene løbende vedligeholdes henholdsvis renoveres, når der er behov herfor for at sikre, at ejendommene fremstår i en god vedligeholdelsesmæssig stand. Ved fraflytning af ikke istandsatte lejligheder, sættes disse lejligheder i stand ved gennemgribende renovering og udlejes i medfør af Lejelovens § 19, stk. 2 til aftalt husleje (markedsleje – fra 1350-1800,- DKK pr. kvm om året eksklusive drift).

Målet for afkast på Fondens ejendomsportefølje sættes til 3,5% om året eksklusive værdireguleringer.

Ejendommens belåningsgrad og håndtering af lån i øvrigt drøftes og besluttet løbende i bestyrelsen.

Ad 2) Aktier, børsnoterede

Aktieporteføljen forventes at indeholde mellem 12-20 selskaber, aktie-ETF'er og/eller aktie-investeringsforeninger og afkastmålet for aktieporteføljen er sat til ca. 6% om året i gennemsnit inkl. udbytte

Aktieporteføljen sammensættes med afkastoptimering for øje på lang sigt. Udvælgelsen af aktier besluttet af bestyrelsen, eventuelt efter indstilling fra et eventuelt investeringsudvalg, og udvælgelsen sker primært ud fra følgende kriterier:

Selskaber,

- Som vurderes at have en solid indtjeningsbase.
- Som forventes at kunne give et årligt udbytte på omkring 3% i gennemsnit pr. år. (denne kan fraviges afhængigt af selskabets øvrige potentiale).
- Som vurderes til at være blandt de bedste i deres sektor i årene frem.
- Som vurderes at have et pænt vækstpotentiale.
- Som vurderes at have et rimeligt afkast vs. risiko forhold.
- Som vurderes at kunne leve op til Fondens etiske rammer.

Der kan både investeres i cykliske og defensive selskaber.

Eksponeringen til de underliggende selskaber i porteføljen kan til tider være ganske forskellig, men det tilstræbes, at aktieporteføljen er sammensat med en forholdsvis god spredning både hvad angår antal selskaber og hvad angår beholdningsstørrelse, dog således, at et selskab alene maksimalt må udgøre 25% af beholdningen i aktieporteføljen (på erhvervestidspunktet), medmindre bestyrelsen dispenserer herfra i enkelt tilfælde. Der investeres langsigtet, hvorfor aktieporteføljen udelukkende omlægges, når bestyrelsen træffer beslutning herom.

80% af aktieporteføljen betragtes som den langsigtede portefølje, men 20% af porteføljen forventes omsat løbende, når forholdene tilsiger det og bestyrelsen træffer beslutning herom.

Bestyrelsen har desuden besluttet, at Fondens direktør og et bestyrelsesmedlem i forening (investeringsudvalg), har bemyndigelse til at handle for op til 10% af kursværdien af aktieporteføljen, uden at det først skal godkendes af bestyrelsen. Dette skyldes, at der skal være mulighed for at kunne reagere hurtigt på kortsigtede markedsændringer.

Der investeres i udgangspunktet globalt, men fokus er primært det nordeuropæiske aktiemarked.

Ad 3) Obligationer, børsnoterede.

Fonden har ikke historik for at investere i obligationer, men de aktuelle markeder taget i betragtning ("normaliserede renteniveauer" efter mange år med meget lave og negative renter), så er det en aktivklasse som kan være en mulighed, der samtidig matcher Fondens formål og afkastmål.

Afkastmålet for investering i obligationer skal som for aktier ses i forhold til risiko. Afkastmålet for obligationer er den risikofri rente (DKK) +ca. 0,5%, hvor den risikofri rente er defineret som en 10-årig dansk statsobligation.

Investeres der i obligationer skal følgende kriterier være opfyldte på investeringstidspunktet, medmindre bestyrelsen dispenserer herfra i enkelt tilfælde:

- Obligationsudsteder/obligationen skal i udgangspunktet være i kategorien "Investment Grade", hvilket er en rating på BBB- (Rating selskabet Moody's eller lignende) eller bedre.
- Hvis obligationsudsteder/obligationen ikke har en rating, så kan der investeres i obligationen, hvis dette godkendes af en samlet bestyrelse.
- Obligationen skal være rimelig likvid – den skal kunne omsættes indenfor få dage
- Obligationsudstedere skal være kendte udstedere som Bestyrelsen kan forholde sig til, og som kan dokumentere en sædvanlig historik, hvad angår betalingsevne, soliditet og gældsniveau.

- Obligationsudsteder skal i øvrigt kunne udvælges ud fra samme kriterier som for Fondens aktieinvesteringer (solid indtjeningsbase, potentiale, vurderes at være blandt de bedre i deres sektor i årene frem, vækstpotentiale)
- Obligationen vurderes til at have et rimeligt afkast vs. risiko forhold
- Investering i obligationer kan foretages via investeringsforeninger eller andre typer fonde.
- Der investeres i udgangspunktet globalt, men fokus er primært det nordeuropæiske obligationsmarked.

Ad 4) Korte obligationer, børsnoterede

Korte obligationer benyttes alene som beredskab for Fondens løbende drift til donationer samt drift af ejendomme.

For korte obligationer gælder samme kriterier som for Obligationer (ovenfor under ad 3), dog er det forventede afkast svarende til Cibr3 (DKK) på investeringstidspunktet.

Ad 5) Unoterede investeringer i ikke børsnoterede selskaber/fonde

Unoterede aktier, Private Equity fonde, Venture Fonde, direkte investeringer i enkeltvirksomheder eller lån til ikke børsnoterede selskaber, skal ses som en anden mulighed for at investere i selskaber på, og kan ses som en alternativ mulighed og andel af Fondens samlede eksponering til aktier eller obligationer. Investeringer i unoterede aktier, direkte investeringer eller lån i ikke børsnoterede selskaber, kan foretages for op til 10% af Fondens samlede formue. Det forventede afkast på unoterede investeringer sættes i relation til risikoen og eventuelle investeringer i denne kategori kan kun foretages når bestyrelsen træffer beslutning herom.

Ad 6) Kontantplaceringer.

Under normale markedsforhold forventes der ikke foretaget kontantplaceringer. Kortvarigt (op til en måned) kan større beløb stå kontant. I disse tilfælde skal den del, der måtte overstige 750.000 DKK placeres i et såkaldt SIFI-institut. SIFI-institutter er systemisk vigtige for samfundet, hvorfor det antages at et SIFI-institut vil modtage hjælp fra Staten, hvis det måtte blive økonomisk presset.

5. Den strategiske investeringsportefølje

Den strategiske investeringsportefølje er den langsigtede "passive" portefølje / "midten af vejen", der skal afspejle Fondens ovennævnte vejvalg, risikoprofil og behov.

Den strategiske investeringsportefølje skal være egnet til implementering – det er afgørende, at der ikke blot er tale om en teoretisk portefølje, men en implementerbar og replikerbar portefølje.

Den strategiske investeringsportefølje opdeles i:

Anlægsaktiver

Langsigtede investeringsaktiver, der meget sjældent ændres

Meget langsigtede, strategiske investeringer

Typisk illikvide investeringer.

Boligudlejningsejendomme.

Fondens anlægsaktiver udgøres af Fondens ejendomsportefølje

Værdipapiraktiver

Noterede værdipapirplaceringer

Høj fleksibilitet - kan hurtigt justeres pga. høj likviditet i markedet

Risk management – muliggør, at den totale porteføljes investerings- og risikoprofil kan justeres hurtigt, uanset om håndteringen heraf er intern eller

outsourcet til ekstern forvalter. Værdipapiraktiver skal være "buffer" for Anlægsaktiverne - når omfanget og eksponeringerne på anlægsposterne ændrer sig (øges eller sænkes).

Fondens værdipapiraktiver udgøres af Fondens aktie- og obligationsportefølje samt beholdningen af kontanter og korte obligationer

Unoterede investeringer

Mellem-langsigtede investeringer, der er illikvide, men som typisk har udløb indenfor 5-10 år

6. Fondens Investeringsrammer som guideline uden dog at være faste rammer

	Strategisk	min	max
Ejendomme	70%	50%	100%
Aktier *	30%	0%	50%
Obligationer**	0%	0%	50%
Kontanter og korte obligationer	0%	0%	50%
Unoterede	0%	0%	10%

*80% af aktieporteføljen er langsigtet, 20% af aktieporteføljen forventes omsat løbende

**Investment Grade

7. Etik og ansvarlig investering

KV Fonden har et ønske om at bidrage til øget bæredygtighed og har som målsætning at handle så ansvarligt og hensigtsmæssigt som muligt inden for miljø og klima, social ansvarlighed samt governance.

Etiske retningslinjer

Derfor har KV Fonden fastsat følgende etiske retningslinjer for investeringer i værdipapirer:

- Ved valget af investeringer i værdipapirer (aktier og obligationer) skal det sikres, at sanktioner over for lande, som er udstedt af FN og/eller EU og tiltrådt af Danmark, efterleves.
- Ved investering i statsobligationer skal landes overholdelse af international ret og menneskerettigheder indgå i investeringsovervejelserne. Det skal søges undgået at investere i lande, hvor der kan opstå berettiget tvivl om overholdelsen af international ret og menneskerettigheder.
- Det skal sikres, at der ikke investeres i selskaber, der overtræder internationale retningslinjer for menneskerettigheder, herunder børnearbejde, arbejdstagerrettigheder, miljø og anti-korruption, og som ikke udviser vilje/evne til at ændre adfærd.
- Der må ikke investeres i selskaber, der producerer ikke-konventionelle våben, anti-personel miner og/eller klyngebomber.
- Det skal undgås at foretage investeringer i brancher omfattende alkohol, tobak, våben, pornografi, gambling og fossile brændstoffer.
- Det skal undgås at foretage investeringer i selskaber med kritisabel adfærd såsom aggressiv skatteplanlægning eller uforsvarlig skovrydning.

Alle KV Fondens investeringer i værdipapirer er omfattet af de etiske retningslinjer. Som udgangspunkt har disse forrang for afkast, og kan derfor medføre fravalg af finansielt attraktive investeringer. Dette gælder dog ikke for allerede foretagne investeringer forud for fastlæggelsen af de etiske retningslinjer pr. marts 2026.

De etiske retningslinjer fastlægges af bestyrelsen, og minimum en gang årligt skal bestyrelsen forholde sig til de etiske retningslinjer, herunder opdatere retningslinjerne.

Gennemgang af værdipapirbeholdningen (screening)

En gang om året foretages en uafhængig gennemgang (screening) af alle noterede aktier og obligationer, og der udarbejdes en rapport over denne gennemgang til bestyrelsen.

Gennemgangen foretages af ekstern part, der leverer analyser og rapportering, med udgangspunkt i UN Global Compact.

Proces ved overtrædelse af de etiske retningslinjer

For det tilfælde KV Fonden bliver opmærksom på overtrædelser af de etiske retningslinjer – hvad enten dette sker i forbindelse med modtagelsen af rapporten fra ekstern part eller på et andet tidspunkt – indledes dialog for at undersøge, om det er muligt for den pågældende investering at komme til at overholde de etiske retningslinjer.

Ved vedvarende overtrædelser eller manglende vilje til dialog og forbedring hos et selskab, KV Fonden har investeret i, er udgangspunktet, at KV Fondens investering bringes til ophør. Dette gælder dog ikke for de investeringer, KV Fonden allerede har foretaget, forud for fastlæggelsen af de etiske retningslinjer pr. marts 2026.

8. Opdatering af investeringsstrategi

Investeringsstrategien vil skulle opdateres med 2-3 års mellemrum, idet der foretages en årlig gennemgang af investeringsstrategien.

Nærværende investeringsstrategi er godkendt af bestyrelsen, den 9. marts 2026.