

---

# ***Manufakturhandler- foreningen i Københavns Almene Fond***

Slotsholmsgade 1, 1216 København K

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 10 21 45 72

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på fondens  
bestyrelsesmøde den 23/3  
2023

Sune Bjerno  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Generelle oplysninger om fonden**

Generelle oplysninger om fonden 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

København, den 23. marts 2023

## Bestyrelse

Sune Bjerno  
formand

Birgitte Lydik

Peter Vallentin  
næstformand

Henrik Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond og fondsmyndigheden

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 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 regnskabet 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 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 23. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

## Generelle oplysninger om fonden

<b>Fonden</b>	Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond Slotsholmsgade 1 1216 København K  CVR-nr.: 10 21 45 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Sune Bjerno, formand Birgitte Lydik Peter Vallentin Henrik Nielsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Forvaltningsafdelingen Strandgade 3, 0900 København K

# Ledelsesberetning

## Fondens formål:

### Erhvervsmæssige formål

Fondens erhvervsmæssige aktiviteter består i udlejning af en bolig- og erhvervsjendom, samt udlejning af ferieboliger.

### Ikke-erhvervsmæssige formål

Den fondsmæssige virksomhed har bestået i stillingtagen til uddelinger i overensstemmelse med vedtægternes § 2 samt administration og forvaltning af fondens midler.

Fondens fundatsmæssige formål består i at yde bevillinger til følgende:

- at yde støtte til fremme af tekstilbranchens almene interesser
- at yde støtte til værdigt trængende ansatte inden for tekstilbranchen
- at yde støtte til uddannelse og videre uddannelse, herunder studierejser og opholdt for yngre tekstilhandel medarbejdere
- hædersgaver til personer, der har gjort en særlig indsats inden for eller til støtte for tekstilbranchen
- at yde støtte til andre almene formål i øvrigt

### Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 1.689.132, og fondens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 73.216.342.

### Særlige forhold - salg af ferielejligheder

Bestyrelsen besluttede i tidligere år at sætte fondens fire ferielejligheder i Tannishus til salg. Fonden har modtaget tilladelse hertil fra Erhvervsstyrelsen.

Den sidste ferielejlighed er solgt i 2022 med en regnskabsmæssig avance på DKK 47.500.

### Uddelinger

Der er i årets løb uddelt DKK 1.915.731 (2021: DKK 274.218), der efter fondens formål er fordelt således på hovedkategorier:



## Ledelsesberetning

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Støtte til værdigt trængende indenfor tekstilbranchen	525.200	255.218
Støtte til fremme af tekstilbranchens almene interesser	905.500	0
Almene formål i øvrigt	281.031	25.000
Støtte til uddannelse	<u>204.000</u>	<u>0</u>
<b>Uddelinger i alt</b>	<b><u>1.915.731</u></b>	<b><u>280.218</u></b>
Frafaldne uddelinger, bevilget tidligere år	<u>0</u>	<u>6.000</u>
<b>Uddelinger i alt</b>	<b><u>1.915.731</u></b>	<b><u>274.218</u></b>
Der er i året henlagt følgende til uddelingsrammen	<u>0</u>	<u>1.600.000</u>

### Redegørelse for god fondsledelse

Fonden følger bestemmelserne for god fondsledelse. Se "Skema for lovpligtig redegørelse for god fondsledelse jf. årsregnskabslovens § 77 a" på Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fonds hjemmeside <http://www.mfk-almene-fond.dk>.

Bestyrelsens medlemmer udpeges for to år ad gangen, der er en øvre aldersgrænse på 70 år.

I følge anbefaling 2.3.4 og 2.4.1 kan der oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

## Ledelsesberetning

	<b>Sune Bjerno</b>	<b>Birgitte Lydik</b>	<b>Peter Vallentin</b>	<b>Henrik Nielsen</b>
Stilling	Formand i fondsbestyrelsen	Bestyrelsesmedlem	Næstformand i fondsbestyrelsen	Bestyrelsesmedlem
Alder	47	54	49	50
Køn	Mand	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	2010	2016	Maj 2022	November 2022
Genvalg har fundet sted	Ja	Ja	Ja	Nej
Udløb af valgperiode	2024	2024	2024	2024
Medlemmets særlige kompetencer	Butiksindehaver, design m.m.	Fondsrådgiver på DTU - rådgivning til forsker om ansøgningsmuligheder til forskningsophold, instrumenter, gæsteprofessorater, prisindstillinger. Fondsadministrator i Kongehuset for Dr. Margrethes og Prins Henriks Fond og Kong Frederik og Dr. Ingrid's Fond		Kommunikation, sociale medier, marketing, design, netværk, fagorganisationer.
Øvrige ledelseshverv	Ejendomsrådgiver	Bestyrelsesmedlem i Munksgaard Fondet, Foreningen Høkernes Hus og filantropiske virke i København	Adm. direktør og ejer af Bacher Work Wear A/S	Marketing og konsulent
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja	Ja	Ja
Bestyrelses honorar	DKK 25.000	DKK 25.000	DKK 25.000	DKK 0

# Ledelsesberetning

## Redegørelse for uddelingspolitik

Fonden uddeler årligt legater m.m. efter ansøgning, der skal være i overensstemmelse med de formelle krav, der er beskrevet på fondens hjemmeside <<http://www.mfk-almene-fond.dk>>. Fonden tilstræber generelt at uddele bredt inden for vedtægtens formålsbestemmelser.

## Strategi og målsætninger

### Strategi

Fonden ønsker at skabe et stabilt afkast af de investerede midler gennem investeringen i ejendommen H.C. Andersens Boulevard 48 samt investering i aktie- og obligationsprodukter i samarbejde med fondens bankforbindelse til brug for uddelinger inden for vedtægtens formålsbestemmelse. Herunder er det væsentlig for fonden, at fondens ejendom vedligeholdes løbende, så denne bidrager aktivt til afkastet af de samlede investeringer.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Andre driftsindtægter	1	2.897.010	3.073.364
Andre eksterne omkostninger		-409.320	-511.499
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.487.690</b>	<b>2.561.865</b>
Personaleomkostninger	2	-75.000	-30.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-362.500	-362.500
Andre driftsomkostninger		-783.235	-700.612
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.266.955</b>	<b>1.468.753</b>
Finansielle indtægter		1.175.824	2.305.918
Finansielle omkostninger		-4.131.911	-164.595
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.689.132</b>	<b>3.610.076</b>
Skat af årets resultat	3	0	182.865
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.689.132</b>	<b>3.792.941</b>

## Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udmøntede uddelinger	1.915.731	274.218
Regulering af uddelingsrammen	0	1.600.000
Øvrige lovpligtige reserver	-319.674	-362.500
Overført resultat	-3.285.189	2.281.223
	<b>-1.689.132</b>	<b>3.792.941</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		68.650.000	74.397.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>68.650.000</b>	<b>74.397.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>68.650.000</b>	<b>74.397.500</b>
Andre tilgodehavender		8.781	11.618
Fondsskat	8	258.583	76.364
<b>Tilgodehavender</b>		<b>267.364</b>	<b>87.982</b>
Værdipapirer	5	19.197.817	23.083.884
<b>Værdipapirer</b>		<b>19.197.817</b>	<b>23.083.884</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.560.002</b>	<b>2.852.294</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.025.183</b>	<b>26.024.160</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.675.183</b>	<b>100.421.660</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grundkapital		17.949.015	17.949.015
Reserve for opskrivninger		46.854.695	50.448.440
Uddelingsrammen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		6.412.632	10.308.750
<b>Egenkapital</b>		<b>73.216.342</b>	<b>80.706.205</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	11.560.000	12.800.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.560.000</b>	<b>12.800.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.721.847	5.715.149
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.721.847</b>	<b>5.715.149</b>
Anden gæld		2.176.994	1.200.306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.176.994</b>	<b>1.200.306</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.898.841</b>	<b>6.915.455</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.675.183</b>	<b>100.421.660</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2022</b>					
Egenkapital 1. januar	17.949.015	50.448.440	2.000.000	10.308.750	80.706.205
Regulering til tidligere år	0	610.929	0	-610.929	0
Udmøntede uddelinger	0	0	-1.915.731	0	-1.915.731
Årets nedskrivning	0	-5.125.000	0	0	-5.125.000
Skat af værdiregulering, afskrivning og regulering fra tidligere år	0	1.240.000	0	0	1.240.000
Årets afskrivning	0	-319.674	0	0	-319.674
Årets resultat	0	0	1.915.731	-3.285.189	-1.369.458
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>17.949.015</b>	<b>46.854.695</b>	<b>2.000.000</b>	<b>6.412.632</b>	<b>73.216.342</b>
<b>2021</b>					
Egenkapital 1. januar	17.949.015	50.810.940	400.000	42.457	69.202.412
Tilbageførsel af skat af kapitalnedsættelse	0	0	0	7.985.070	7.985.070
Udmøntede uddelinger	0	0	-274.218	0	-274.218
Årets af- og nedskrivning	0	-362.500	0	0	-362.500
Årets resultat	0	0	1.874.218	2.281.223	4.155.441
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>17.949.015</b>	<b>50.448.440</b>	<b>2.000.000</b>	<b>10.308.750</b>	<b>80.706.205</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Lejeindtægt, udlejningsejendom	2.638.114	2.661.579
Modtagne legater	190.800	300.800
Avance ved salg af ferielejligheder	47.500	110.055
Lejeindtægt, ferieboliger	20.596	930
	<u><b>2.897.010</b></u>	<u><b>3.073.364</b></u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og honorarer	<u>75.000</u>	<u>30.000</u>
	<u><b>75.000</b></u>	<u><b>30.000</b></u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	<u>75.000</u>	<u>30.000</u>
	<u><b>75.000</b></u>	<u><b>30.000</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-182.865</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-182.865</b></u>



# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	10.966.492
Afgang i årets løb	<u>-260.000</u>
Kostpris 31. december	<u>10.706.492</u>
Opskrivninger 1. januar	69.987.758
Årets nedskrivning	<u>-5.125.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>64.862.758</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.556.750
Årets afskrivninger	<u>362.500</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.919.250</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>68.650.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Den regnskabsmæssige værdi udgør DKK 10.235.406, såfremt opskrivning efter Årsregnskabslovens § 41, stk. ikke var foretaget (Årsregnskabslovens § 58, stk. 1).

Dagsværdi af ejendomme udgør DKK 68.650.000.

Værdiregulering (eksklusiv skat) ført over egenkapital udgør DKK 5.125.000.

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdi af ejendommen H.C. Andersens Boulevard 48, København er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et relevant afkastkrav. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende restlevetid.

Afkastkravet udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen. Uafhængige vurderingsmænd har medvirket ved fastlæggelse af afkastkravet.

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger. Indvendig og udvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra henholdsvis den skønnede indtægt fra lejer på indvendig, og udvendig vedligeholdelse er fastsat i henhold til ejendommens vedligeholdelsesplan.

Dagsværdien reguleres for forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 3,28 % for 2022.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør TDKK 68.650 pr. 31. december 2022 svarende til DKK 22.868 pr. kvm.

Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Fonden fik ultimo 2022 foretaget en ekstern vurdering af ejendommen

Følsomheden af den væsentligste forudsætning er illustreret nedenfor.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 5 mio. (før udskudt skat), således at markedsværdien bliver DKK 63,6 mio. og egenkapitalen bliver reduceret med DKK 5 mio. (værdi pr. kvm. DKK 21.192). Ved et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 5,7 mio. (før udskudt skat), således at markedsværdien bliver DKK 74,4 mio. og egenkapitalen bliver DKK 5,7 mio. større (værdi pr. kvm DKK 24.788).

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>5 Værdipapirer</b>		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	23.083.884	20.202.375
Til-/afgang i årets løb	5.080	1.000.790
Realiseret kursgevinst/-tab ved salg	-798.910	-24
Urealiserede kursreguleringer	-3.092.237	1.880.743
	<b>19.197.817</b>	<b>23.083.884</b>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Der er ikke hensat til udskudt skat af den foretagne skattemæssige hensættelse til senere uddeling på TDKK 4.275. Det er bestyrelsens hensigt, at der foretages uddelinger til udligning af eventuel skattebetaling.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.721.847	5.715.149
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	5.721.847	5.715.149
Inden for 1 år	0	0
	<b>5.721.847</b>	<b>5.715.149</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>8 Fondsskat</b>		
Skyldig fondsskat pr. 1. januar 2021	-76.364	8.484.184
Tilbageført skat ved kapitalnedsættelse ved Skatterådskendelse	0	-7.985.070
Afregnet skat for 2021	76.364	-499.114
Udbytteskat	-258.583	-76.364
	<u><b>-258.583</b></u>	<u><b>-76.364</b></u>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	68.650.000	74.137.500
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør i henhold til boligreguleringslovens §18 og §18 b på henholdsvis DKK -41.143 og DKK -10.289.227. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Øvrige nærtstående parter

Sune Bjerno	Bestyrelsesmedlem
Birgitte Lydik	Bestyrelsesmedlem
Peter Vallentin	Bestyrelsesmedlem
Dansk Erhverv v/ fondsadministrationschef Christian Seestoft	Administrator

#### Transaktioner

Der er i årets løb udbetalt bestyrelses vederlag TDKK 75 jf. ledelsesberetningen

Der er i året betalt administrationsvederlag til Dansk Erhverv v/ fondsadministrationschef Christian Seestoft med TDKK 290 (inkl. moms)

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder bestyrelseshonorar.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder drift af udlejningsejendom samt avance og tab ved salg af anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 egenkapitaltransaktioner.

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2022 er for udlejningsejendommen opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Ferielejligheder er indregnet til hvad tilsvarende handles til i samme område.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-7 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af dagsværdien:

Udlejningsejendom	80 %
-------------------	------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og investeringsbeviser, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består af oprindelig grundkapital inklusive forhøjelser samt konsolidering i henhold til vedtægter.

Fondens disponible egenkapital består af uddelingsrammen samt overført resultat.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### Ind- og udvendigvedligeholdeskonti

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter lejelovens § 22 med fradrag af årets forbrug.

Der foretages hensættelser til udvendigvedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens § 18b, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Merforbrug af udvendigvedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen, men omtales i noten for eventuel forpligtelser.

### Uddelinger

#### *Udbetalte uddelinger*

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

#### *Skyldige uddelinger*

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

#### *Uddelingsrammen*

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

#### *Hensættelser vedrørende uddelinger*

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.