
Manufakturhandler- foreningen i Københavns Almene Fond

Slotsholmsgade 1, 1216 København K

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 10 21 45 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 30/03
2022

Jørgen Rubæk Krebs
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 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2021.

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

København, den 30. marts 2022

Bestyrelse

Jørgen Rubæk Krebs
formand

Jan Wentzel
næstformand

Jørgen Nexøe Larsen

Sune Bjerno

Marie Riegels Melchior

Birgitte Lydik

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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisoreres 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 30. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

Generelle oplysninger om fonden

| | |
|----------------------|---|
| Fonden | Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond Slotsholmsgade 1 1216 København K CVR-nr.: 10 21 45 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Jørgen Rubæk Krebs, formand Jan Wentzel Jørgen Nexøe Larsen Sune Bjerno Marie Riegels Melchior Birgitte Lydik |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |
| Pengeinstitut | 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 2021 udviser et overskud på DKK 3.792.941, og fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 80.706.205.

Særlige forhold - salg af ferielejligheder

Bestyrelsen besluttede i 2021 at sætte fondens fire ferielejligheder i Tannishus til salg. Fonden har modtaget tilladelse hertil fra Erhvervsstyrelsen.

Tre af ferielejlighederne er solgt i 2021 til en samlet regnskabsmæssig avance på DKK 110.055. En af ferielejlighederne er solgt til fondens formand, som er behandlet af den øvrige bestyrelse og til en pris som er højere end en tilsvarende ferielejlighed blev solgt til via mægler.

Ledelsesberetning

Særlige forhold- kapitalnedsættelser

I forbindelse med sammenlægningen mellem Manufakturhandler-Foreningen i Københavns Almene Fond og MFK & DPT's Legatfond i 2011 blev der foretaget en fejlagtig forhøjelse af grundkapital.

Erhvervsstyrelsen gav i 2020 tilladelse til nedsættelse af grundkapitalen i to tempi med i alt DKK 36.293.977, således grundkapitalen kom til at udgøre DKK 17.949.015.

Kapitalnedsættelserne blev foretaget henholdsvis i oktober og december 2020.

Som oplyst i ledelsesberetningen for 2020 orienterede fonden Skattemyndigheder om fejlregistreringen og kapitalnedsættelserne. Skattemyndighederne udtalte vejledende, at de mente kapitalnedsættelsen var skattepligtig. Fonden anmodede herefter om Skatterådets vurdering ved et bindende svar. Skatterådet oplyste i august 2021 at kapitalnedsættelsen ikke var skattepligtig og gav dermed Fonden medhold.

Den beregnede skat på kapitalnedsættelsen på DKK 7.985.070 blev i 2020 ført som en egenkapitalbevægelse og er tilbageført tilsvarende i 2021.

Bestyrelsen har i årene 2020 og 2021 været "tilbageholdende" med uddelinger grundet kapitalnedsættelsessagen og de efterfølgende drøftelser med skattemyndighederne. Forholdene er nu bragt på plads og bestyrelsen vurderer, at det vil være forsvarligt at udmønte større uddelinger fremadrettet.

Uddelinger

Der er i årets løb uddelt DKK 274.218 (2020: DKK 579.726), der efter fondens formål er fordelt således på hovedkategorier:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| Støtte til værdigt trængende indenfor tekstilbranchen | 255.218 | 169.941 |
| Støtte til fremme af tekstilbranchens almene interesser | 0 | 233.000 |
| Almene formål i øvrigt | 25.000 | 66.965 |
| Støtte til uddannelse | <u>0</u> | <u>109.820</u> |
| Uddelinger i alt | <u>280.218</u> | <u>579.726</u> |
| Frafaldne uddelinger, bevilget tidligere år | <u>6.000</u> | <u>0</u> |
| Uddelinger i alt | <u>274.218</u> | <u>579.726</u> |
| Der er i året henlagt følgende til uddelingsrammen | <u>1.600.000</u> | <u>-1.600.000</u> |

Ledelsesberetning

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

| | Jørgen Rubæk Krebs | Jørgen Nexøe Larsen | Sune Bjerno | Jan Wentzel | Marie Riegels Melchior | Birgitte Lydik |
|--------------------------------|---|--|------------------------------|---|---|---|
| Stilling | Formand i fondsbestyrelsen | | | Næstformand | | |
| Alder | 61 | 72 | 46 | 56 | 48 | 53 |
| Køn | Mand | Mand | Mand | Mand | Kvinde | Kvinde |
| Indtrådt i bestyrelsen den | 2004 | 1979 | 2010 | 2016 | 2016 | 2016 |
| Genvalg har fundet sted | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Udløb af valg-periode | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Medlemmets særlige kompetencer | Butiksindehaver, finansiel indsigt | Tidligere butiksindehaver, særlige kontakter til museer m. m | Butiksindehaver, design m.m. | Cand. merc og ledelses-hverv | Dansk mode og beklædningsindustriens og modens kulturhistorie | 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 |
| Øvrige ledelses-hverv | Formand i Dansk Detail og Sko-branchen.dk | | Ejendoms-mægler | Adm. Direktør i Paw SKO, bestyrelses-medlem i Skobranchen.dk og detailforum | Bestyrelses-medlem i D/S Orients Fond, A/S Motortramp, Stensbygaard Holding og Stensbygaard A/S. Direktør for land- og skovbrugs-ejendommen Stensbygaard A/S. Lektor i Europæisk etnologi, Københavns Universitet | Bestyrelses-medlem i Munksgaard Fondet, Foreningen Høkerens Hus og filantropiske virke i København |
| Udpeget af myndigheder/tilsyn | Nej | Nej | Nej | Nej | Nej | Nej |
| Anses medlemmet for uafhængigt | Nej bestyrelses-medlem i over 12 år | Nej bestyrelses-medlem i over 12 år | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Bestyrelses honorar | DKK 5.000 | DKK 5.000 | DKK 5.000 | DKK 5.000 | DKK 5.000 | DKK 5.000 |

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 | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Andre driftsindtægter | 1 | 3.073.364 | 2.958.733 |
| Andre eksterne omkostninger | | -511.499 | -539.650 |
| Bruttoresultat | | 2.561.865 | 2.419.083 |
| Personaleomkostninger | 2 | -30.000 | -30.000 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -362.500 | -688.250 |
| Andre driftsomkostninger | | -700.612 | -711.261 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.468.753 | 989.572 |
| Finansielle indtægter | | 2.305.918 | 718.527 |
| Finansielle omkostninger | | -164.595 | -96.502 |
| Resultat før skat | | 3.610.076 | 1.611.597 |
| Skat af årets resultat | | 182.865 | -499.510 |
| Årets resultat | | 3.792.941 | 1.112.087 |

Resultatdisponering

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|------------------|------------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Udmøntede uddelinger | 274.218 | 579.726 |
| Regulering af uddelingsrammen | 1.600.000 | -1.600.000 |
| Øvrige lovpligtige reserver | -362.500 | -688.250 |
| Overført resultat | 2.281.223 | 2.820.611 |
| | 3.792.941 | 1.112.087 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 74.397.500 | 75.690.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 74.397.500 | 75.690.000 |
| Anlægsaktiver | | 74.397.500 | 75.690.000 |
| Andre tilgodehavender | | 11.618 | 305.969 |
| Fondsskat | 7 | 76.364 | 0 |
| Tilgodehavender | | 87.982 | 305.969 |
| Værdipapirer | 4 | 23.083.884 | 20.202.375 |
| Værdipapirer | | 23.083.884 | 20.202.375 |
| Likvide beholdninger | | 2.852.294 | 1.640.547 |
| Omsætningsaktiver | | 26.024.160 | 22.148.891 |
| Aktiver | | 100.421.660 | 97.838.891 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Grundkapital | | 17.949.015 | 17.949.015 |
| Reserve for opskrivninger | | 50.448.440 | 50.810.940 |
| Uddelingsrammen | | 2.000.000 | 400.000 |
| Overført resultat | | 10.308.750 | 42.457 |
| Egenkapital | | 80.706.205 | 69.202.412 |
| Hensættelse til udskudt skat | 5 | 12.800.000 | 12.982.865 |
| Hensatte forpligtelser | | 12.800.000 | 12.982.865 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.715.149 | 5.708.451 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 5.715.149 | 5.708.451 |
| Fondsskat | 7 | 0 | 8.484.184 |
| Anden gæld | | 1.200.306 | 1.460.979 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.200.306 | 9.945.163 |
| Gældsforpligtelser | | 6.915.455 | 15.653.614 |
| Passiver | | 100.421.660 | 97.838.891 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |
| Nærtstående parter | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Grundkapital | Reserve for op- skrivninger | Uddelings- rammen | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| 2021 | | | | | |
| 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 |
| Egenkapital 31. december | 17.949.015 | 50.448.440 | 2.000.000 | 10.308.750 | 80.706.205 |
| 2020 | | | | | |
| Egenkapital 1. januar | 54.242.992 | 0 | 0 | -6.799.652 | 47.443.340 |
| Kapitalnedsættelse 1 | -6.799.652 | 0 | 0 | 5.303.729 | -1.495.923 |
| Udmøntede uddelinger | 0 | 0 | -579.726 | 0 | -579.726 |
| Årets opskrivning | 0 | 42.194.250 | 0 | 0 | 42.194.250 |
| Skat af årets opskrivning | 0 | -12.982.865 | 0 | 0 | -12.982.865 |
| Øvrige reguleringer | 0 | -953.165 | 0 | 953.165 | 0 |
| Årets af- og nedskrivning | 0 | -688.250 | 0 | 0 | -688.250 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -1.020.274 | 2.820.611 | 1.800.337 |
| Kapitalnedsættelse 2 | -29.494.325 | 23.240.970 | 2.000.000 | -2.235.396 | -6.488.751 |
| Egenkapital 31. december | 17.949.015 | 50.810.940 | 400.000 | 42.457 | 69.202.412 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------------------|---------------------------------|
| 1 Andre driftsindtægter | | |
| Lejeindtægt, udlejningsejendom | 2.661.579 | 2.641.022 |
| Modtagne legater | 300.800 | 250.800 |
| Avance ved salg af ferielejligheder | 110.055 | 0 |
| Lejeindtægt, ferieboliger | 930 | 66.911 |
| | 3.073.364 | 2.958.733 |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og honorarer | 30.000 | 30.000 |
| | 30.000 | 30.000 |
| Heraf udgør vederlag til bestyrelse: | | |
| Bestyrelse | 30.000 | 30.000 |
| | 30.000 | 30.000 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og byg- ninger DKK |
| Kostpris 1. januar | | 11.896.492 |
| Afgang i årets løb | | -930.000 |
| Kostpris 31. december | | 10.966.492 |
| Opskrivninger 1. januar | | 69.987.758 |
| Opskrivninger 31. december | | 69.987.758 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | | 6.194.250 |
| Årets afskrivninger | | 362.500 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | | 6.556.750 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | 74.397.500 |

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi af ejendomme udgør DKK 74.397.500.

Værdiregulering (eksklusiv skat) ført over egenkapital udgør DKK 0.

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 2,75 % for 2021.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør TDKK 74.138 pr. 31. december 2021 svarende til DKK 24.696 pr. kvm.

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

Fonden fik ved årsskiftet 2020/2021 foretaget 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 6,4 mio., således at markedsværdien bliver TDKK 67.705 og egenkapitalen bliver reduceret med TDKK 5.022 (værdi pr. kvm. DKK 22.553).

Ved et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 7.487 mio., således at markedsværdien bliver TDKK 81.625, og egenkapitalen bliver TDKK 5.840 større (værdi pr. kvm DKK 27.190).

Fonden ejer herudover 1 feriebolig som er indregnet med TDKK 260. Den indregnede værdi svarer til den forventede salgssum i det nuværende marked.

Noter til årsregnskabet

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 4 Værdipapirer | | |
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar | 20.202.375 | 19.488.379 |
| Tilgang i årets løb | 1.001.376 | 5.414.679 |
| Afgang i årets løb | -586 | -4.862.252 |
| Realiseret kursgevinst/-tab ved salg | -24 | -519.078 |
| Urealiserede kursreguleringer | 1.880.743 | 680.647 |
| | 23.083.884 | 20.202.375 |

Dagsværdi af værdipapirer udgør pr. 31. december 2021 DKK 23.083.884 (2020: DKK 20.202.375)

Værdireguleringer ført over resultatopgørelsen i 2021 udgør DKK 1.880.719

5 Hensættelse til udskudt skat

Der er ikke hensat til udskudt skat af den foretagne skattemæssige hensættelse til senere uddeling TDKK 6.190. Det er bestyrelsens hensigt, at der foretages uddelinger til udligning af eventuel skattebetaling.

6 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:

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 5.715.149 | 5.708.451 |
| Mellem 1 og 5 år | 0 | 0 |
| Langfristet del | 5.715.149 | 5.708.451 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 5.715.149 | 5.708.451 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 7 Fondsskat | | |
| Skyldig fondsskat pr. 1. januar 2021 | 8.484.184 | 0 |
| Tilbageført skat ved kapitalnedsættelse ved Skatterådskendelse | -7.985.070 | 0 |
| Afregnet skat for 2021 | -499.114 | 0 |
| Fondsskat 2021 | 0 | 8.484.184 |
| Betalt aconto skat 2021 | -76.364 | 0 |
| | -76.364 | 8.484.184 |

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 74.137.500 | 74.500.000 |
|---|------------|------------|

Eventualforpligtelser

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2021 i henhold til boligreguleringslovens §18 og §18 b på henholdsvis DKK -41.143 og DKK -10.303.052. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

| | |
|--|-------------------|
| Jørgen Rubæk Krebs | Bestyrelsesmedlem |
| Jan Wentzel | Bestyrelsesmedlem |
| Sune Bjerno | Bestyrelsesmedlem |
| Marie Riegels Melchior | Bestyrelsesmedlem |
| Birgitte Lydik | Bestyrelsesmedlem |
| Jørgen Nexøe Larsen | Bestyrelsesmedlem |
| Dansk Erhverv v/ fondsadministrationschef Christian Seestoft | Administrator |

Transaktioner

Der er i årets løb udbetalt bestyrelses vederlag TDKK 30 jf. ledelsesberetningen

Der er i året betalt administrationsvederlag til Dansk Erhverv v/ fondsadministrationschef Christian Seestoft med TDKK 281 (inkl. moms)

Fondens formand har købt ferielejlighed nr. 28 i Tannishus for DKK 395.000, jf. omtale i ledelsesberetningen

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021 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

10 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

10 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2021 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

10 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 kostprisen:

| | |
|-------------------|-------|
| Udlejningsejendom | 80 % |
| Ferielejligheder | 100 % |

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

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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 gælds metode 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

10 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.