

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond**

**c/o Qvortrup Advokatfirma, Lyngbyvej 28, 2. tv, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 10 50 15 71**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 13. juli 2021.



---

**Jens Anker Hansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 9. juli 2021

### **Administrator**

Qvortrup Advokatfirma

### **Bestyrelse**

Steffen Grimm Dyrhauge  
Formand

Jens Anker Hansen

Michael Lützhøft Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til bestyrelsen i Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 årsregnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

København, den 9. juli 2021

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne23451

## Fondsoplysninger

---

<b>Fonden</b>	Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond c/o Qvortrup Advokatfirma Lyngbyvej 28, 2. tv 2100 København Ø
	CVR-nr.: 10 50 15 71
	Stiftet: 29. november 1984
	Hjemsted: København N
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Grimm Dyrhauge, Formand Jens Anker Hansen Michael Lützhøft Hansen
<b>Administrator</b>	Qvortrup Advokatfirma
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Associerede virksomheder</b>	Ejendommen Nyholms Alle 2, København Ejerlejligheder Snogegårdsvænget 2-8, København Ejerlejligheder Sydkærbo, København Ejerlejligheder Grøndalslyst, København Ejerlejligheder Tvilbo, København Ejerlejligheder Skotgården, København Ejerlejligheder Andebakkegården, København

## Ledelsesberetning

---

### God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

#### 1 Åbenhed og kommunikation

- 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold. Fonden følger denne anbefaling.

#### 2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

##### 2.1 Overordnede opgaver og ansvar

- 2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten. Fonden følger denne anbefaling.

##### 2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

- 2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion. Fonden følger denne anbefaling.



## Ledelsesberetning

---

### 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering

- 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn. Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

- 2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:
- den pågældendes navn og stilling,
  - den pågældendes alder og køn,
  - dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
  - medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
  - den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævede organisationsopgaver,
  - hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
  - om medlemmet anses for uafhængigt.
- Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.
- 2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.
- Fonden følger ikke denne anbefaling idet det ikke findes hensigtsmæssigt i forhold til fundats.
- 2.4 Uafhængighed**
- 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.
- Fonden følger denne anbefaling.
- Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.

## Ledelsesberetning

---

### 2.5 Udpegningsperiode

- 2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år. Fonden følger ikke denne anbefaling idet bestyrelsen følger fundats.
- 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside. Fonden følger ikke denne anbefaling idet bestyrelsen følger fundats.

### 2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

- 2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier. Fonden følger denne anbefaling.

## 3 Ledelsens vederlag

- 3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Fonden følger denne anbefaling.
- 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden. Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.

## Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	<b>Steffen Grimm Dyrhauge</b>	<b>Jens Anker Hansen</b>	<b>Michael Lützhøft Hansen</b>
Stilling	Direktør	Advokat	Læge
Alder	70	63	67
Køn	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	2016	2012	1990
Genvalg har fundet sted?	IR		
Udløb af valgperiode			
Medlemmets særlige kompetencer	Selvstændig erhvervsdrivende	Advokat	Læge
Øvrige ledelseshverv	Andre bestyrelsesposter	Direktør	Andre bestyrelsesposter
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja
Samlet vederlag fra fonden	150.000	100.000	100.000

### Fondens uddelingspolitik

Fonden yder efter skriftlig ansøgning støtte til bekæmpelse af kredsløbssygdomme og forskning inden for denne sygdom, ligesom fonden bl.a. kan yde bidrag til videnskaben, til uddannelsesformål og støtte til enkeltpatienter samt institutioner.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.975 t.kr. mod -2.329 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 55.558 t.kr. mod 3.100 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er en konsekvens af væsentlige værdireguleringer af fondens ejendomme.

Fondens likvider er i 2020 steget med 6.546 t.kr., nemlig fra 3.655 t.kr. til 10.201 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Resultatet omfatter de ejendomme, der ejes 100% af Fonden. resultatet omfatter indtægter ved udlejning og salg af lejligheder med fradrag af tilknyttede omkostninger så som ejendomsskatter, forsikringspræmier, vedligeholdelsesomkostninger samt anskaffelsessum for solgte lejligheder. Endvidere indgår dagsværdireguleringer, som omfatter dagsværdi fra primo korrigeret for årets til/afgang til dagsværdi ultimo for ejendomme.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter honorarer til administrator, bestyrelse og revisor samt diverse gebyrer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat.

### Skat af årets resultat

Fonden er skattepligtig i henhold til fondsbeskatningslovens §1, nr. 1. Skat udgiftsføres med det beløb, der forventes pålignet af årets skattepligtige indkomst. Ved opgørelsen af årets skattepligtige indkomst fratrækkes henlæggelse til senere uddeling samt uddelinger udover tidligere års hensættelser.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Fjernvarmeanlæg og hårde hvidevarer afskrives med 5 - 20% pr. år.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele i delvis ejede ejendomme indregnes med den forholdsmæssige andel af egenkapitalen.

Unoterede aktier indregnes til anskaffelsesværdier.

Øvrige værdipapirer indregnes til skønnede dagsværdier. .

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt henrettelser til senere uddeling.

### Fondsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.975.439</b>	<b>-2.328.525</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.744.409	1.268.701
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.167.791	4.313.155
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-189.037	8.364
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	45.632.128	-601.373
Andre finansielle indtægter	483.605	816.072
1 Øvrige finansielle omkostninger	-336.888	-84.265
<b>Resultat før skat</b>	<b>71.190.987</b>	<b>3.392.129</b>
2 Skat af årets resultat	-15.633.000	-292.515
<b>Årets resultat</b>	<b>55.557.987</b>	<b>3.099.614</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Hensat til senere uddeling	0	2.000.000
Overføres til overført resultat	9.925.858	1.701.287
Overføres til opskrivningshenlæggelser	45.632.129	-601.673
<b>Disponeret i alt</b>	<b>55.557.987</b>	<b>3.099.614</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2020	2019
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	120.178.695	72.178.665
	Materielle anlægsaktiver i alt	120.178.695	72.178.665
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	63.138.516	32.341.174
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	23.425.813	26.878.639
	Andre værdipapirer og kapitalandele i andre virksomheder	3.382.038	3.571.103
	Finansielle anlægsaktiver i alt	89.946.367	62.790.916
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>210.125.062</b>	<b>134.969.581</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	86.000	0
	Andre tilgodehavender	999.069	564.820
	Tilgodehavender i alt	1.085.069	564.820
	Likvide beholdninger	10.200.914	3.654.656
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.285.983</b>	<b>4.219.476</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>221.411.045</b>	<b>139.189.057</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
6	Grundkapital	18.600.000	18.600.000
7	Konsolideringsfond	15.000.000	15.000.000
	Opskrivningshænlæggelser ejendomme	78.214.653	32.631.335
8	Overført resultat	33.688.912	23.763.054
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>145.503.565</b>	<b>89.994.389</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	30.790.000	14.805.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>30.790.000</b>	<b>14.805.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	19.868.334	5.165.348
	Deposita	1.705.453	1.417.831
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.573.787	6.583.179
9	Kortfristet del af langfristet gæld	350.604	473.727
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	863.609	547.794
	Selskabsskat	0	355.515
	Anden gæld	258.699	223.922
10	Henlagt til senere uddeling	22.070.781	26.205.531
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.543.693	27.806.489
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.117.480</b>	<b>34.389.668</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>221.411.045</b>	<b>139.189.057</b>

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	336.888	84.265
	<b>336.888</b>	<b>84.265</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	427.515
Årets regulering af udskudt skat	15.985.000	-135.000
Regulering af tidligere års skat	-352.000	0
	<b>15.633.000</b>	<b>292.515</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	39.438.706	37.854.648
Tilgang i årets løb	2.367.901	1.584.058
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.806.607</b>	<b>39.438.706</b>
Regulering til dagsværdi primo	32.739.959	33.341.333
Årets regulering til dagsværdi	45.632.129	-601.374
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>78.372.088</b>	<b>32.739.959</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>120.178.695</b>	<b>72.178.665</b>

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

**Noter**

---

**4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder****Tilknyttede virksomheder:**

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendommen Sortedam Dossering 29	København	75,00 %
Ejerlejligheder Matr. Nr. 1206 Utterslev	København	80,87 %
Ejerlejligheder Matr. nr. 1216 Utterslev	København	80,87 %

**5. Kapitalandele i associerede virksomheder****Associerede virksomheder:**

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendommen Nyholms Alle 2	København	29,25 %
Ejerlejligheder Snogegårdsvænget 2-8	København	31,41 %
Ejerlejligheder Sydkærbo	København	28,42 %
Ejerlejligheder Grøndalslyst	København	15,88 %
Ejerlejligheder Tvilbo	København	27,24 %
Ejerlejligheder Skotgården	København	45,05 %
Ejerlejligheder Andebakkegården	København	46,43 %

**Noter**

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.		
<b>6. Grundkapital</b>				
Grundkapital oprindelig primo	13.987.639	13.987.639		
Efterfølgende regulering	1.333.063	1.333.063		
Henlagt for 2002	1.679.298	1.679.298		
Henlagt for 2003	1.600.000	1.600.000		
	<b>18.600.000</b>	<b>18.600.000</b>		
<b>7. Konsolideringsfond</b>				
Konsolideringsfond primo	15.000.000	15.000.000		
	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>		
<b>8. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	23.763.054	22.061.767		
Årets overførte overskud eller underskud	9.925.858	1.701.287		
	<b>33.688.912</b>	<b>23.763.054</b>		
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2020 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	20.218.938	350.604	19.868.334	19.249.000
Deposita	1.705.453	0	1.705.453	1.705.453
	<b>21.924.391</b>	<b>350.604</b>	<b>21.573.787</b>	<b>20.954.453</b>
<b>10. Henlagt til senere uddeling</b>				
Henlagt til uddeling 1. januar 2020			26.205.531	28.052.639
Hensat til uddeling			0	2.000.000
Udbetalte uddelinger			-4.134.750	-3.847.108
			<b>22.070.781</b>	<b>26.205.531</b>