

# Fonden Boligbyen Liselund

Hüttel-Sørensens Vej 61, 9310 Vodskov

CVR-nr. 10 74 38 85

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 7. marts 2022.

---

**Gunver Zinck Folmand**  
Formand

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fonden Boligbyen Liselund.

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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Vodskov, den 7. marts 2022

### Bestyrelse

Gunver Zinck Folmand  
formand

Jørn Toldbod

Svend Eli Jensen

Søren Petersen

Aase Bang

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til bestyrelsen i Fonden Boligbyen Liselund

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Boligbyen Liselund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### 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.

Aalborg, den 7. marts 2022

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Marian Fruergaard**

statsautoriseret revisor  
mne24699

## Fondsoplysninger

---

<b>Fonden</b>	Fonden Boligbyen Liselund Hüttel-Sørensens Vej 61 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 10 74 38 85
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gunver Zinck Folmand, formand Jørn Toldbod Svend Eli Jensen Søren Petersen Aase Bang
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål og forretningsområde er at eje, udleje og vedligeholde boliger i området boligbyen Liselund, Vodskov for derved bedst muligt at sikre, at der er den fornødne interesse for og tilgang til Den selvejende institution Liselund Fripøleboliger. Herudover er det fondens opgave at stille lokalefaciliteter til rådighed for forskellige aktiviteter for beboerne på Liselund Fripøleboliger og boligbyen Liselund mv. Lokalfaciliteterne er udlejet til bla Liselund Fripøleboliger og Aalborg Kommune.

Bestyrelsen foretager løbende nødvendige vedligeholdelsesarbejder og renoveringer af boligerne og lokalefaciliteterne - alt tilpasset fondens økonomiske muligheder. Hensigten er, at ejendomme og lokaler fremstår indbydende og attraktive for beboere og brugere, herunder personer med særlige behov.

### Fondens uddelingspolitik

Fondens uddelingspolitik er fastsat med baggrund i fondens formålsbestemmelse jf. vedtægtens § 4, der er omtalt oven for under Fondens væsentligste aktiviteter.

Afkastet af fondens aktiviteter anvendes således fuldt ud til de opgaver, som fondens formål betinger, samt til at sikre et tilfredsstillende kapitalberedskab for kommende år.

Fondens uddelingspolitik omfatter således ikke uddelinger af legater.

### God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse. Bestyrelsen har vurderet lovgivningens krav til god fondsledelse. Det er bestyrelsens opfattelse, at anbefalingerne om god fondsledelse følges, idet fondens vedtægter og særlige karakter gør, at visse anbefalinger ikke følges eller er relevante.

Idet vi henviser til skema med Komiteens for god fondsledelses anbefalinger oplyser bestyrelsen jf. ÅRL § 77 A følgende :

Til daglig ledes fonden af en økonomisk/administrativ ansvarlig leder.



## Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	<b>Gunver Zinck</b>		<b>Svend Eli</b>		<b>Aase Bang</b>
	<b>Folmand</b>	<b>Jørn Toldbod</b>	<b>Jensen</b>	<b>Søren Petersen</b>	
Stilling	Formand	Medlem	Medlem	Medlem	Medlem
Alder	76	71	76	72	80
Køn	Kvinde	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	2001	2010	2011	2017	1999
Genvalg har fundet sted?	ja	ja	ja	ja	ja
Udløb af valgperiode	2024	2022	2022	Beboervalgt, 2022	2024
Medlemmets særlige kompetencer	Pleje og omsorg	Ingeniør, bygninger	Statsaut. revisor	Lejeforhold	Beboerforhold
Øvrige ledelseshverv	Forretningsudvalg	Forretningsudvalg Direktør i Toldbod Holding ApS	Forretningsudvalg Bestyrelsesmedlem i 3KT Holding ApS	Ingen	Ingen
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

## Ledelsesberetning

---

### Bestyrelsens opgaver

#### Åbenhed og kommunikation

Fonden følger ikke anbefaling nr. 1.1., idet der henses til, at fonden ikke vurderes at have offentlig interesse, er der ikke vedtaget retningslinjer for ekstern kommunikation.

Derfor er det i løbet af regnskabsåret bestyrelsen som står for den eksterne kommunikation vedrørende væsentlige forhold inden for økonomi og større investeringer. Den kommunikation som er relateret til fondens daglige drift, forstås af den økonomisk/administrative leder.

#### Overordnede opgaver og ansvar.

Fonden følger anbefalingerne nr. 2.1.1. og 2.1.2.

Helt overordnet varetager bestyrelsen vision, mål, strategier og handlingsplaner. Der ligger ingen nedskrevne manualer. Bestyrelsen forholder sig løbende til kapitalforvaltningen ved at gennemgå likviditetsbehovet .

#### Formand og næstformanden for bestyrelsen.

Fonden følger anbefalingerne nr. 2.2.1. og 2.2.2.

Indkaldelse til bestyrelsesmøder foretages af den økonomisk/administrativ ansvarlig leder efter samtale med formanden. Formanden leder bestyrelsesmøderne.

Formanden og et medlem holder løbende møder med fondens daglige leder, hvor fondens daglige og fremtidige problemstillinger drøftes.

Ved opgaver som varetages af formand samt andre bestyrelsesmedlemmer foreligger der bestyrelsesbeslutning der sikrer deres uafhængighed.

#### Bestyrelsens sammensætning og organisation:

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.3.1., idet der ikke foretages en løbende vurdering af kompetencer hos bestyrelsen. Det fremgår af vedtægterne.

Derfor finder bestyrelsen ikke anledning til at fastlægge yderligere kompetencer.

Fonden følger anbefaling nr. 2.3.2.

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.3.3., idet bestyrelsen er sammensat i henhold til vedtægterne. Der er valgt 4 personer i bestyrelsen og 1 person er beboervalg. Der tages ikke særlige hensyn til erfaringer, alder og køn idet udpegningen af medlemmerne til bestyrelsen er fastlagt i vedtægterne.

Bestyrelsen vurderer og fastlægger hvilke kompetencer som bestyrelsen skal råde over samt sikre en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for valg af medlemmer til bestyrelsen.

## Ledelsesberetning

---

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.3.4., idet der ikke afgives en redegørelse for bestyrelsens sammensætning i ledelsesberetningen, idet fonden ikke vurderes at have offentlig interesse. Fonden følger den del af anbefalingen, som vedrører oplysninger omkring det enkelte bestyrelsesmedlem - se oversigten tidligere i ledelsesberetningen.

Fonden følger anbefaling nr. 2.3.5.

### **Uafhængighed:**

Fonden følger anbefaling nr. 2.4.1.

Alle er uafhængige.

### **Udpegningsperiode:**

Fonden følger anbefaling nr. 2.5.1. Bestyrelsesmedlemmerne udpeges for en 4 årig periode.

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.5.2, idet fonden har ikke på nuværende tidspunkt fundet behov for at sætte en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer, idet det ikke vurderes at have betydning.

Derfor udpeges bestyrelsesmedlemmerne på baggrund af det enkelte medlems evne til at kunne bidrage til fondens virke.

### **Evaluering af arbejdet i bestyrelse og daglig ledelse:**

Fonden følger anbefaling nr. 2.6.1.

Det er bestyrelsens vurdering, at de opfylder evalueringen for det enkelte bestyrelsesmedlem, idet bestyrelsen gennemgår procedure i relation til, at de opfylder de nødvendige kompetencer.

Anbefaling nr. 2.6.2. er ikke relevant for fonden.

### **Ledelsens vederlag**

Anbefalingerne nr. 3.1.1. og 3.1.2. er ikke relevante for fonden.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.990 t.kr. mod 2.992 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 250 t.kr. mod -7.067 t.kr. sidste år. Året er belastet af ekstra vedligeholdelsesarbejder og ekstra lønomkostninger bl.a. grundet sygdom. På den baggrund anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Det forventes, at fondens aktiviteter i 2022 vil være på et tilfredsstillende niveau. Der budgetteres således med et tilfredsstillende driftsresultat for 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Fonden Boligbyen Liselund 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.

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomme, omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

### Skat af årets resultat

Fonden er skattepligtig i henhold til fondsbeskatningslovens § 1. Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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 acon-toskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende grunde og bygninger 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

Note	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.990.424</b>	<b>2.992</b>
1 Personaleomkostninger	-1.048.479	-843
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.115.129	-961
Andre driftsomkostninger	0	-9.389
<b>Driftsresultat</b>	<b>826.816</b>	<b>-8.201</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-505.106	-856
<b>Resultat før skat</b>	<b>321.710</b>	<b>-9.057</b>
Skat af årets resultat	-71.942	1.990
<b>Årets resultat</b>	<b>249.768</b>	<b>-7.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	249.768	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.067
<b>Disponeret i alt</b>	<b>249.768</b>	<b>-7.067</b>

## Balance 31. december

Aktiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	65.508.000	64.635
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.251	47
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	385
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>65.548.251</u>	<u>65.067</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>65.548.251</u></b>	<b><u>65.067</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.741	38
Udsudte skatteaktiver	0	86
Andre tilgodehavender	260.045	236
Periodeafgrænsningsposter	248.706	35
Tilgodehavender i alt	<u>564.492</u>	<u>395</u>
Likvide beholdninger	<u>1.124.020</u>	<u>2.637</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.688.512</u></b>	<b><u>3.032</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>67.236.763</u></b>	<b><u>68.099</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2021	2020
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	2.250.000	2.250
6 Reserve for opskrivninger	23.865.016	24.350
7 Overført resultat	3.540.285	2.425
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>29.655.301</b>	<b>29.025</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	93.383	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>93.383</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	34.909.153	35.528
Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.909.153	35.528
Kortfristet del af langfristet gæld	619.190	623
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.322.467	1.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.581	865
Anden gæld	390.688	924
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.578.926	3.546
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.488.079</b>	<b>39.074</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>67.236.763</b>	<b>68.099</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	854.412	688
Pensioner	181.949	146
Andre omkostninger til social sikring	12.118	9
	<b>1.048.479</b>	<b>843</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	3
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	43.255.413	34.197
Tilgang i årets løb	1.494.922	9.058
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>44.750.335</b>	<b>43.255</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	32.174.018	31.515
Årets opskrivning	486.583	659
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>32.660.601</b>	<b>32.174</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-10.793.932	-9.839
Årets afskrivninger	-1.109.004	-955
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-11.902.936</b>	<b>-10.794</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>65.508.000</b>	<b>64.635</b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	34.911.826	33.418
Ejendommens værdi		
Fondens ejendomme specificeres således:		
Ejendomme, matr. nr. 1 bd, 1 fd, i alt 51 lejligheder	29.064.100	29.071
Ejendomme, matr. nr. 1 dq, i alt 24 rækkehuse	26.976.000	25.928
Ejerlejlighed 3 - Aktivitetscenter, matr. nr. 1 dp Ejl. 3	9.117.900	9.287
Ejendommen, matr. nr. 1 ds - Værksted	350.000	350
I alt	65.508.000	64.636

## Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	52.501	351
Tilgang i årets løb	0	53
Afgang i årets løb	0	-351
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>52.501</b>	<b>53</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-6.125	-351
Årets afskrivninger	-6.125	-6
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	351
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-12.250</b>	<b>-6</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>40.251</b>	<b>47</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	0	385
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>385</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>385</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	2.250.000	2.250
	<b>2.250.000</b>	<b>2.250</b>
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2021	24.350.504	24.582
Udskudt skat nettoopskrivning	136.933	65
Årets regulering	-622.421	-297
	<b>23.865.016</b>	<b>24.350</b>

## Noter

---

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2021	2.425.494	8.535
Årets overførte overskud eller underskud	249.768	-7.065
Årets regulering nettoopskrivning	865.023	955
	<u>3.540.285</u>	<u>2.425</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	35.528.343	36.151
Heraf forfalder inden for 1 år	-619.190	-623
	<u>34.909.153</u>	<u>35.528</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>31.741.576</u>	<u>32.413</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 35.528 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 56.040 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.160 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 udgør 65.508 tkr.		
<b>10. Eventualposter</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser		