



## **Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond**

**København**

**CVR nr. 11 62 80 36**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på bestyrelsesmøde  
København den 9 / 5 2023

---

**Ulrik Nørregaard**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7 - 12
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	13 - 15
Resultatopgørelse.....	16
Balance .....	17 - 18
Noter .....	19 - 21



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Etatsråd – Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 2. maj 2023

### Bestyrelse

Niklas Ahlefeldt-Laurvig

Anita Dugdale de Besche Giertsen

Phillip Prochownik



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til bestyrelsen i Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Etatsråd – Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### 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 selskabet 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 regler 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 for 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 selskabet, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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 - fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen -fortsat

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 2. maj 2023

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-NR. 15 91 56 41

Peter Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19771



## Fondsoplysninger

### Adresse

Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus fond

c/o Advokat Ulrik Nørregaard  
Selsøvej 14  
4050 Skibby

### Forretningsområde

Fonden udlejer erhvervslokaler i den af fonden ejede ejendom Falkoner Alle 72/Hostrups Have 35 samt renoverede lejligheder til beboelse.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

#### Erhvervsmæssige aktiviteter:

Fondens erhvervsmæssige aktivitet består i udlejning af fondens ejendom beliggende Falkoner Allé 72/Hostrup Have 35, Frederiksberg, som ved stiftelsen af fonden i 1903 blev indskudt i fonden.

#### Ikke erhvervsmæssige aktiviteter:

Fonden har som formål at yde støtte til husleje til værdigt trængende borgere fra det storkøbenhavn-ske område, og som er over 50 år. Støtten gives navnlig til beboere i fondens ejendom eller nye lejere.

Fonden kan ikke søges uden opfordring fra et bestyrelsesmedlem.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat viser et overskud efter skat på kr. 243.343. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2022 kr. 54.844.110. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling. Efter regnskabsårets afslutning er 2 beboelseslejligheder lediggjort, og fonden arbejder på at øge sin tildeling herigennem jf. også nedenfor.

#### Fondens uddelingspolitik:

Fonden opfylder sit formål ved at stille en fribolig til rådighed for en ældre beboer. Fonden har konsolideret sig efter en omfattende ombygning bl.a. med etablering af 14 beboelseslejligheder og moderne erhvervslokaler. Fonden har fokus på at øge sin tildeling, herunder ved uddelinger af friboliger og/eller lejetilskud i takt med at beboelseslejligheder lediggøres.

#### Redegørelse for god fondsledelse:

<i>Anbefaling</i>	<i>Fonden følger</i>	<i>Fonden følger ikke</i> <i>Fonden forklarer</i>	<i>Ikke</i> <i>relevant</i>
1. Åbenhed og kommunikation			
1.1 Det <b>anbefales</b> , 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 interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Følges		
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar			
2.1 Overordnede opgaver og ansvar			
2.1.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt	Følges		





## Ledelsesberetning - fortsat

<b>Anbefaling</b>	<b>Fonden følger</b>	<b>Fonden følger ikke Fonden forklarer</b>	<b>Ikke relevant</b>
tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.			
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen			
2.2.1 Det <b>anbefales</b> , 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.	Følges		
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.	Følges		
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering			
2.3.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	Følges		
2.3.2 Det <b>anbefales</b> , 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.	Følges		
2.3.3 Det <b>anbefales</b> , 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 kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	Følges		
2.3.4 Det <b>anbefales</b> , 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:	Følges		



## Ledelsesberetning – fortsat

<b>Anbefaling</b>	<b>Fonden følger</b>	<b>Fonden følger ikke Fonden forklarer</b>	<b>Ikke relevant</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• den pågældendes navn og stilling,</li><li>• den pågældendes alder og køn,</li><li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li><li>• medlemmers eventuelle særlige kompetencer,</li><li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inkl. ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver.</li><li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li><li>• om medlemmet anses for uafhængigt</li></ul>			
<p>2.3.5 Det <b>anbefales</b>, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>	Følges		
<p>2.4 Uafhængighed</p> <p>2.4.1 Det <b>anbefales</b>, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem og otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p>	Følges		
<ul style="list-style-type: none"><li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li><li>• inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som Medlem af fondens bestyrelse eller direktion, større vederlag, herunder uddelinger eller</li></ul>			



## Ledelsesberetning - fortsat

<i>Anbefaling</i>	<i>Fonden følger</i>	<i>Fonden følger ikke</i> <i>Fonden forklarer</i>	<i>Ikke</i> <i>relevant</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li><li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li><li>• har været medlem fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li><li>• er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li><li>• er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li><li>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li></ul>			
<p>2.5 Udpegningsperiode</p> <p>2.5.1 Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	Følges		
<p>2.5.2 Det <b>anbefales</b>, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>		Det er i Fondens vedtægter bestemt, at bestyrelsen skal bestå af 3 medlemmer, hvoraf 2 bestyrelsesmedlemmer så vidt muligt skal være descendenter efter Fondens stiftere. 1 medlem skal være en anset advokat med møderet for Højesteret og/eller Landsret. Bestyrelsens sammensætning er i overensstemmelse med vedtægterne. Anbefalingen om at fastsætte en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmerne vurderes usammenhængende med den vedtægtemæssige bestyrelsessammensætning, hvorfor bestyrelsen for nærværende har valgt ikke at følge anbefalingen. Bestyrelsen vurderer forholdet 1 gang årligt.	



## Ledelsesberetning - fortsat

<i>Anbefaling</i>	<i>Fonden følger</i>	<i>Fonden følger ikke</i> <i>Fonden forklarer</i>	<i>Ikke</i> <i>relevant</i>
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen 2.6.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Evaluering finder sted i forbindelse med det årlige regnskabsmøde.		



## Ledelsesberetning - fortsat

<i>Anbefaling</i>	<i>Fonden følger</i>	<i>Fonden følger ikke</i> <i>Fonden forklarer</i>	<i>Ikke</i> <i>relevant</i>
2.6.2 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og /eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Evaluering finder sted i forbindelse med det årlige regnskabsmøde.		
3. Ledelsens vederlag			
3.1 Det <b>anbefales</b> , 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.	Følges. Der er ikke udlån eller lign. til fondens bestyrelse og administration og intet honorar er incitamentbestemt.		
3.2 Det <b>anbefales</b> , 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.	Følges		

### Legatarfortegnelse

<b>Modtager</b>	<b>Beløb i kroner</b>
Grethe Andersen	15.096
<b>Total</b>	<b>15.096</b>



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, på nær at anvendt regnskabspraksis på ejendomme er præciseret til at følge dagsværdi, hvorfor regnskabsmæssig afskrivning ophører i indeværende år, og regulering til vurderet handelsværdi indgår i resultatopgørelsen.

### 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.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand. Der indhentes en ny vurdering hvert år.

Anlægsaktiver med en anskaffelsessum under kr. 30.700 pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.



## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Egenkapital

#### Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser 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 aconto skatter.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter		2022	2021
		kr.	kr.
1	Indtægter .....	2.484.363	2.459.933
	Andre eksterne omkostninger .....	1.069.920	902.989
	<b>Driftsresultat</b> .....	1.414.443	1.556.944
	Regulering dagsværdi .....	- 800.000	2.684.516
	<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	614.443	4.241.460
2	Finansielle indtægter .....	0	0
3	Finansielle omkostninger .....	76.756	80.057
	<b>Resultat før skat</b> .....	537.687	4.161.403
4	Skat af årets resultat .....	294.344	919.731
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>243.343</b>	<b>3.241.672</b>

### Forslag til resultatdisponering

Årets resultat, kr. 243.343, foreslås anvendt således:

Forslag til formålsbestemte legatuddelinger .....	189.000	16.000
Overført til reserve for opskrivninger .....	- 800.000	2.093.923
Overført til næste år .....	854.343	1.131.749
<b>I alt</b> .....	<b>243.343</b>	<b>3.241.672</b>

**Balance pr. 31. december****AKTIVER**

		31.12.22	31.12.21
Noter		kr.	kr.
5	Ejendommen, matr. nr. 57a og 57bk.....	<u>70.200.000</u>	<u>71.000.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>70.200.000</u>	<u>71.000.000</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u><b>70.200.000</b></u>	<u><b>71.000.000</b></u>
	Periodeafgrænsningsposter .....	33.246	34.274
6	Andre tilgodehavender .....	<u>7.302</u>	<u>30.772</u>
	<b>Tilgodehavender</b> .....	<u>40.548</u>	<u>65.046</u>
7	<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>3.397.110</u>	<u>3.052.469</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u><b>3.437.658</b></u>	<u><b>3.117.515</b></u>
	<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><b>73.637.658</b></u>	<u><b>74.117.515</b></u>



## Balance pr. 31. december

## PASSIVER

	31.12.22	31.12.21
Noter	kr.	kr.
8 <b>Grundkapital</b> .....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
9 <b>Reserve for opskrivninger</b> .....	<u>35.737.774</u>	<u>38.746.290</u>
10 <b>Overført overskud eller underskud</b> .....	<u>18.417.336</u>	<u>15.178.477</u>
11 <b>Forslag til legatuddelinger</b> .....	<u>189.000</u>	<u>16.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b><u>54.844.110</u></b>	<b><u>54.440.767</u></b>
12 Hensættelse til udskudt skat.....	<u>10.079.885</u>	<u>10.255.885</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<b><u>10.079.885</u></b>	<b><u>10.255.885</u></b>
13 Prioritetsgæld.....	<u>7.260.084</u>	<u>7.865.090</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>7.260.084</u>	<u>7.865.090</u>
Fondsskat.....	94.344	219.138
14 Anden gæld .....	<u>1.359.235</u>	<u>1.336.635</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>1.453.579</u>	<u>1.555.773</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<b><u>8.713.663</u></b>	<b><u>9.420.863</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<b><u>73.637.658</u></b>	<b><u>74.117.515</u></b>
15 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 - Indtægter</b>		
Boligleje .....	1.273.039	1.269.039
Erhvervsleje .....	1.211.324	1.190.894
	<b><u>2.484.363</u></b>	<b><u>2.459.933</u></b>
<b>2 - Finansielle indtægter</b>		
Renter, værdipapirer og bankindestående .....	0	0
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 - Finansielle omkostninger</b>		
Renter, SKAT.....	630	430
Renter, bank .....	31.061	30.992
Renter, prioritetsgæld.....	45.065	48.635
	<b><u>76.756</u></b>	<b><u>80.057</u></b>
<b>4 - Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	294.344	329.138
Regulering af udskudt skat .....	0	590.593
	<b><u>294.344</u></b>	<b><u>919.731</u></b>
<b>5 - Ejendommen, matr. nr. 57a og 57bk</b>		
Anskaffelsessum 1. januar .....	<u>24.382.341</u>	<u>24.382.341</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december .....</b>	<b><u>24.382.341</u></b>	<b><u>24.382.341</u></b>
Opskrivninger 1. januar .....	46.617.659	44.233.143
Årets op- og nedskrivninger.....	<u>-800.000</u>	<u>2.684.516</u>
<b>Opskrivninger 31. december .....</b>	<b><u>45.817.659</u></b>	<b><u>46.617.659</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december .....</b>	<b><u>70.200.000</u></b>	<b><u>71.000.000</u></b>



## Noter - fortsat

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>6 - Tilgodehavender</b>		
Vandregnskab.....	7.302	30.772
	<b><u>7.302</u></b>	<b><u>30.772</u></b>
<b>7 - Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank 6896 780 008.....	3.397.110	3.052.469
	<b><u>3.397.110</u></b>	<b><u>3.052.469</u></b>
<b>8 - Grundkapital</b>		
Grundkapital .....	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>9 - Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo 1. januar.....	38.746.290	36.652.367
Regulering af primo.....	-2.384.516	0
Årets regulering.....	- 800.000	2.684.516
Udskudt skat.....	176.000	- 590.593
	<b><u>35.737.774</u></b>	<b><u>38.746.290</u></b>
<b>10 - Overført overskud eller underskud</b>		
Overført 1. januar.....	15.178.477	14.087.314
Regulering af primo.....	2.384.516	0
Årets overførsel.....	854.343	1.131.749
Uddelinger .....	0	- 40.586
	<b><u>18.417.336</u></b>	<b><u>15.178.477</u></b>
<b>11 - Forslag til legatuddelinger</b>		
Forslag 1. januar .....	16.000	0
Uddeling .....	-16.000	0
Forslag til formålsbestemt legatuddelinger.....	189.000	16.000
	<b><u>189.000</u></b>	<b><u>16.000</u></b>
<b>12 - Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse 1. januar .....	10.255.885	9.665.292
Årets regulering.....	- 176.000	530.593
<b>Hensættelse 31. december .....</b>	<b><u>10.079.885</u></b>	<b><u>10.255.885</u></b>



## Noter - fortsat

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>13 - Prioritetsgæld</b>		
Nordea Kredit.....	7.260.084	7.865.090
	<b><u>7.260.084</u></b>	<b><u>7.865.090</u></b>
Kursværdien af den samlede prioritetsgæld andrager .....	<b><u>5.510.403</u></b>	<b><u>7.279.141</u></b>
<b>14 - Anden gæld</b>		
Deposita .....	878.789	872.115
Skyldige omkostninger .....	35.000	31.250
Forudbetalt husleje.....	268.398	284.317
Varmeregnskab .....	25.998	44.658
Restancer .....	36.146	61
Skattekonto.....	0	234
Skyldige uddelinger.....	8.904	8.000
Bestyrelseshonorar .....	106.000	96.000
	<b><u>1.359.235</u></b>	<b><u>1.336.635</u></b>

**15 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Fonden har til sikkerhed for gæld med realkreditinstitut stillet sikkerhed i ejendom bogført værdi t.kr 70.