

ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

FRU EMILIE MARGRETHE JENSENS FOND

BREDGADE 28
1260 KØBENHAVN K
CVR-nr. 11 63 28 90

Godkendt på bestyrelsesmøde den 6 / 7 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Fondsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2-8
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	9-10
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	11-13
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	14-17
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	18
Balance pr. 31. december 2022	19-20
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	21
Noter	22-24

Fondsoplysninger

1

Fond

Fru Emilie Margrethe Jensens Fond
Bredgade 28
1260 København K

CVR-nr.: 11 63 28 90

Hjemsted: København K

Bestyrelse

Carl Aage Hald
Tonni Kiilerich
Ole Horsmann Jølhold (formand)

Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Fru Emilie Margrethe Jensens Fond' aktivitet er at yde hjælp og tilskud til almenyttige formål såvel indenfor som udenfor "Odd Fellow Ordenen".

Udviklingen i fondens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af primær drift er positivt og udgør kr. 279.347 mod kr. 706.016 sidste år. Fondens egenkapital udgør pr. 31/12 2022 kr. 25.677.630.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer et positivt driftsresultat for det kommende regnskabsår.

Redegørelse for god fondsledelse

Fondens bestyrelse er opmærksom på bestemmelserne omkring anbefalinger til god fondsledelse. Fonden har ingen hjemmeside, hvorfor beskrivelsen er medtaget i ledelsesledelsesberetningen til årsrapporten.

Fondens formål er at eje ejendommen Reersøgade 4-6, 2100 København Ø., som er blevet testamenteret til fonden. Ejendommen anvendes til 19 beboelses- og 1 erhvervslejemål.

Uddelinger og uddelingspolitik

Fonden har udarbejdet en 10-årige vedligeholdelses- og ombygningsstrategi for ejendommen, som også indeholder beskedne uddelinger til velgørende og almenyttige formål, i henhold til vedtægterne, hvis dette er muligt.

Bestyrelsen

Bestyrelsen er opmærksom på, at der til brug for fondsmyndigheden tillige skal indsendes en fuld-stændig legatarfortegnelse til Erhvervsstyrelsen. Bestyrelsen har besluttet, at denne skal indarbejdes i årsrapporten i de regnskabsår, hvor der besluttet uddelinger.

Retten til at vælge bestyrelsen i fonden tillægges Odd Fellow loge nr. 2 Scandinavia.

Bestyrelsen har udarbejdet en forretningsorden, som løbende opdateres, og møder afholdes i henhold til denne. Der bliver løbende ført referater af bestyrelsens beslutninger i henhold til forretningsordenen og vedtægter.

Fonden har ingen direktion og den daglige ledelse består af bestyrelsen.

Fonden afholder møder 8-10 gange årligt. Møderne har til formål at følge op på økonomien, budgetter samt tidligere fastsatte strategier i relation til den løbende drift. På møderne drøftes alle strategiske og økonomiske anliggender, som måtte være relevante for fonden.

Bestyrelsen, fortsat

I tilknytning til noter til årsrapporter er der medtaget en nærmere beskrivelse af bestyrelsens sammensætning, kompetencer samt anden relevant information.

Indstillingen til nye bestyrelsesmedlemmer varetages af den siddende bestyrelse.

Valget til bestyrelsen sker med baggrund i personlige egenskaber samt kompetencer i forhold til ejendomsadministration. Aldersgrænsen for at kunne varetage bestyrelsesarbejdet, er fastsat til 75 år.

Bestyrelsen forholder sig løbende til god fondsledelse og vil som følge heraf løbende tilrette de informationer, som vil fremgå af de offentliggjorte årsrapporter.

Administrator

Fonden har valgt en administrator til at varetage den daglige drift af ejendommen.

Aftalen er udarbejdet skriftligt og godkendt af tidligere bestyrelser i fonden.

Bestyrelsen er opmærksom på, at denne har ansvaret for den daglige drift, og administrator kan således ikke disponere, med mindre dette er godkendt af bestyrelsen.

Administrator er i samarbejde med den siddende bestyrelse i færd med udarbejdelse af den fremtidige vædligeholdelsesplan for ejendommen, som vil sikre fondens formue fastholder værdien i de næste mange årtier.

Anbefalinger for god Fondsledelse

Fondens bestyrelse er opmærksom på de nye bestemmelser omkring anbefalinger til god fondsledelse, som fonden nu er blevet omfattet af. Bestyrelsen har derfor valgt, at udarbejde denne beskrivelse vedrørende anbefalingerne. Fonden har ingen hjemmeside, hvorfor beskrivelse er medtaget i ledelsesberetningen til årsrapporten.

Fondens formål er, at eje ejendommen Reersøgade 4-6, 2100 København Ø., som er blevet testamenteret til fonden. I ejendommen er der 19 lejligheder og et erhvervslejemål.

1. Åbenhed og kommunikation

- 1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern Kommunikation, herunder hvem, der kan 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.

Fondens Kommentarer:

Alle henvendelser til Fonden rettes til formanden for fonden. Udtalelser til offentligheden sker kun via formanden. Fra fonden svares der med fælles stemme efter møde i fondens bestyrelse. Bestyrelsen er i løbende dialog med alle relevante interessenter, herunder boligadministrator samt lejere. Boligadministrationen skal fremlægge et komplet regnskab til bestyrelsen og revisionen for Fonden.

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.

Fondens Kommentarer:

Fondens bestyrelses ansvar er varetagelse af fondens midler og ejendom, planlægge vedligeholdelse af fondens ejendom. Sikre at der er midler i fonden til vedligeholdelse, penge til donation af overskud fra indtægter i fonden. Der sker løbende drøftelser omkring dette i bestyrelsen.

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.
- 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.

Fondens Kommentarer:

Der bestræbes/ønskes en fælles linje i driften af fonden. Ingen bestyrelsesmedlemmer udfører driftsopgaver for fonden. Udlejning af bolig sker via et bestyrelsesmøde, bestyrelsen bestemmer hvem som tildeles lejligheder efter indstilling og ansøgning.

Fonden følger ovenstående anbefaling.

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.

Fondens Kommentarer:

Bestyrelsen er opmærksomme på de specielle kompetencer, som påhviler bestyrelsesmedlemmer. Der sker således en løbende evaluering af behovet.

Hvis bestyrelsen vurderer, at der er behov for kompetencer, som ikke besiddes i bestyrelsen, bliver eksterne rådgiver kontaktet.

Fonden følger ovenstående 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.

Fondens Kommentarer:

Bestyrelsen bliver efter valg jf. vedtægter for Fru Emilie Margrethe Jensens fond, bestyrelsesmedlemmerne er ansvarlig overfor Fonden og dennes vedtægter.

Fonden følger ovenstående 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.

Fondens Kommentarer:

Bestyrelsen bliver valgt på baggrund af simpelt flertal. Kandidater til bestyrelsen bliver indstillet på baggrund af deres kvalifikationer og kompetencer.

Fonden følger ovenstående anbefaling.

- 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 krævende organisationsopgaver,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

Fondens Kommentarer:

Der er ingen hjemmeside men ovenstående oplysninger omkring de enkelte bestyrelsesmedlemmer bliver oplyst i årsregnskabet.

Fonden følger ovenstående anbefaling.

2.3.5 Det anbefales, 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.

Fondens Kommentarer:

Fonden ejer ikke datterselskabet og punktet er således ikke relevant for denne fond.

Der vil til stadighed foregå en udvælgelse efter habilitet reglerne, i erhverv og selskabsstyrelsens regler og love.

Fonden følger ovenstående anbefaling.

2.4 Uafhængighed

2.4.1 Det anbefales, 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 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

Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:

- 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,
- 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,
- inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelses-medlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,
- har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,
- er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,
- er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller
- 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.

Fondens Kommentarer:

Der er ikke i medarbejdere i bestyrelsen. Ingen af bestyrelsesmedlemmerne er vurderet, som værende inhabile i relation til ovenstående forhold.

Fonden følger ovenstående anbefaling.

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.
- 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Fondens kommentar:

Der sker valg til fonden hvert 2. år. Der fremgår en aldersgrænse i ledelsesberetning til årsrapporten. Denne er fastsat til 75 år.

Fonden følger ovenstående anbefaling.

2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen

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.

Fondens Kommentarer:

Der sker løbende evaluering af bestyrelsens arbejde. Dette bliver drøftet minimum i forbindelse med det månedlige bestyrelsesmøde og i forbindelse med godkendelse af årsregnskabet.

Fonden følger ovenstående 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.

Fondens Kommentarer:

Der er ingen direktion men der er løbende dialog med fondens boligadministrator.

Samarbejdet evalueres årligt. Evalueringen sker på baggrund af fastsatte kriterier, som fremgår af samarbejdsaftalen.

Fonden følger ovenstående 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.

Fondens Kommentarer:

Ingen medlemmer af bestyrelsen har i tidligere regnskabsår modtaget vederlag for deres arbejde. Fonden har således ikke fulgt god fondsledelse på dette punkt.

Baggrunden for dette kan henføres til en ikke skriftlig beslutning fra stiftelsestidspunktet om, at bestyrelsesarbejdet måtte være vederlagsfrit.

Som følge af indførelsen af god fondsledelse, er denne beslutning nu ændret og bestyrelsen vil fremadrettet vederlag for deres arbejde. Aflønningen er ikke afhængig af fondens overskud. Honoraret for 2022 er foreløbigt fastsat til 1.000 kr. pr bestyrelsesmedlem for hvert regnskabsår.

Fonden følger ovenstående 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.

Fondens Kommentarer:

Vederlag for bestyrelsesarbejdet fra regnskabsåret, bliver oplyst i årsregnskabet.

Fonden følger ovenstående anbefaling.

Navn og stilling	Bestyrelses post	Alder	Køn	Indtrådt	Genvalg	Udløb af valgperiode	Særlig kompetencer	Øvrige ledelseserhverv	Uafhængighed
Carl Aage Hald	Formand	81	Mand	April 11	Valgt i 2023		Bestyrelse erfaring		Medlemmet er uafhængig af fonden og tilhører ikke efterkommere til stifteren.
Ole Horsmann Jølhold	Medlem	68	Mand	April 19	Valgt i 2021		Erfaring med projektledelse vedrørende vedligeholdelse og udbygning af ejendom, regnskabskyndig, har været selvstændig.	Har kendskab til erhvervsledelse, jura og erhvervsret.	Medlemmet er uafhængig af fonden og tilhører ikke efterkommere til stifteren.
Tonni Kiilerich	Medlem		Mand	April 11	Valgt i 2023		Bestyrelse erfaring		Medlemmet er uafhængig af fonden og tilhører ikke efterkommere til stifteren.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Fru Emilie Margrethe Jensens Fond.

Årsrapporten aflægges 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 6 / 7 2023

I bestyrelsen

Carl Aage Hald

Tonni Kiilerich

Ole Horsmann Jølhold
Formand

Til bestyrelsen i Fru Emilie Margrethe Jensens Fond

Vi har revideret årsregnskabet for Fru Emilie Margrethe Jensens Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 virksomheden i overensstemmelse med International Etichs Standards Board for Accountants internationale etiske regler for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 krav IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 fejl-information, 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 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.

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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

Bestyrelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Frederiksberg, den 6. juli 2023.

Revisionsfirmaet Albrechtsen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
mne12177

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generalt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Fonden har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætning udgør huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af fondens investeringsejendomme til dagsværdi.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat og fondsskat

Fondsskat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Uddelinger

Uddelinger indarbejdes i resultatdisponeringen i det år uddelingen er bevilget samt det regnskabsår, hvor hensættelse til senere uddelinger vedtages.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme af investeringsjendommen tilbagediskonteres.

Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes på baggrund af et skøn for tilsvarende ejendom ejendomme. Der tages udgangspunkt i anerkendte markedsrapporter.

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 ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter børsnoterede investeringsforeningsbeviser

Børsnoterede investeringsforeningsbeviser, som fonden har til hensigt at beholde over en længere årrække, er målt til dagsværdi, hvilket svarer til balancedagens kursværdi. Realiserede og urealiserede kursavancer og -tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Passiver

Egenkapital

Egenkapital omfatter kapital, henlagt til senere uddeling og overført resultat og er opgjort efter bestemmelserne i fundatsen og fondslovgivningen.

Uddelinger foretaget i årets løb i henhold til fondens formål fragår overført resultat via resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Den hensatte forpligtelse vedrører den forpligtelse, som fonden har i forbindelse med indvendig vedligeholdelse af ejendomme ifølge Grundejernes Investeringsfond.

Hensættelser til udskudt skat

Der er ikke hensat til udskudt skat med 22% af af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af fondens ejendom, da en skat ved salg af fondens ejendom, vil kunne blive udlignet med fradrag for uddelinger eller hensættelser til senere uddelinger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2022

18

<u>Note</u>	2022	2021
Bruttofortjeneste	279.347	706.016
Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	0	0
Resultat af primær drift	279.347	706.016
2,5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.000	-25.000
Andre driftsindtægter	0	0
Andre finansielle indtægter	51.546	40.059
Øvrige finansielle omkostninger	-426.712	-130.249
Resultat før skat	-84.819	590.826
1 Skat af årets resultat	-44.000	-105.908
Årets resultat før uddelinger	-128.819	484.918
Uddelinger	200.000	0
Årets resultat	71.181	484.918
 Resultatdisponering		
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Anvendt/henlagt til senere uddelinger, netto	-200.000	
Overført resultat	71.181	484.918
Årets resultat	-128.819	484.918

Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2,5 Investeringsejendomme	28.795.876	28.784.876
Materielle anlægsaktiver	28.795.876	28.784.876
Anlægsaktiver	28.795.876	28.784.876
Tilgodehavende selskabsskat	0	0
Periodeafgrænsningsposter	88.737	90.865
Tilgodehavender	88.737	90.865
Værdipapirer og kapitalandele	1.324.208	1.620.789
Likvide beholdninger	882.291	1.100.723
Omsætningsaktiver	2.295.236	2.812.377
Aktiver i alt	31.091.112	31.597.253

Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Henlagt til senere uddeling		
Overført resultat	<u>25.377.630</u>	<u>25.506.449</u>
Egenkapital	<u>25.677.630</u>	<u>25.806.449</u>
3 Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.789.193</u>	<u>4.097.808</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.789.193</u>	<u>4.097.808</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	315.000	315.000
Lejernes vedligeholdelseskonto	611.335	624.028
Modtagne forudbetalinger og deposita fra lejere	518.681	515.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.112	83.453
Skyldig selskabsskat	34.403	98.109
Forudbetalinger lejere	18.106	18.106
Varmeregnskab	<u>42.653</u>	<u>38.588</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.624.289</u>	<u>1.692.996</u>
Gældsforpligtelser	<u>5.413.482</u>	<u>5.790.804</u>
Passiver i alt	<u>31.091.112</u>	<u>31.597.253</u>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Personaleomkostninger		

Egenkapitaloppørelse

21

	Virksomheds- kapital	Henlagt til senere uddeling	Overført resultat	i alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	300.000	200.000	24.821.531	25.321.531
Overført via resultatdisponeringen	0	0	484.918	484.918
Egenkapital pr. 1/1 2022	300.000	200.000	25.306.449	25.806.449
Overført via resultatdisponeringen	0	-200.000	71.181	-128.819
Egenkapital pr. 31/12 2022	300.000	0	25.377.630	25.677.630

1 Fondsskat og udskudt skat

	<u>Fondsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultat- opgørelse</u>	<u>2022</u>
Skyldig pr. 1/1 2022	-98.109	0		-98.109
Udbetalt i året	98.109	0		98.109
Regulering skat tidligere år			-44.000	-44.000
Udbytte skat	9.597	0		9.597
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldig pr. 31/12 2022	<u>9.597</u>	<u>0</u>	<u>-44.000</u>	<u>-34.403</u>
Skat af årets resultat			<u>-44.000</u>	

2 Anlægs- og afskrivningsoversigt materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I alt 31/12 2022	I alt 31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	3.200.428	3.200.428	3.200.428
Tilgang i året		0	0
Afgang i året	0	0	0
Kostpris pr. 31/12 2022	3.200.428	3.200.428	3.200.428
Dagsværdireguleringer pr. 1/1 2022	25.584.448	25.584.448	25.609.448
Årets reguleringer	11.000	11.000	-25.000
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2022	25.595.448	25.595.448	25.584.448
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022	28.795.876	28.795.876	28.784.876
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
Fortjeneste/tab ved salg	0	0	0

Antal ejendomme	1
Udlejningsprocent	100%
Beliggende	København Ø
Kvm.	2.463
Dagsværdi pr. kvm.	11686
Gennemsnitlig afkastkrav	3,38%
Karakteristika	1 Erhverv og 19 private boliger

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
 Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen,
 jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi:

Dagsværdien af selskabets erhvervs ejendomme er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat og et skønnet afkastkrav på 3% - 3,5%. Værdiansættelsen af selskabets erhvervs ejendomme er herudover vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten. Værdiansættelsen vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Der er ikke anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 28,8 mio. pr. 31. december 2022 (kr. 28,8 mio. i 2021). Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav i forhold til ejendommens værdi kan illustreres således, at en ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke dagsværdien af ejendommene med hhv. -2,0 mio. kr. og + 2,3 mio. kr.

Oplysning om dagsværdi, Værdipapirer

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Dagsværdi aktiv der måles til dagsværdi, primo	1.620.788	1.626.295
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>298.331</u>	<u>5497</u>
Dagsværdi aktiv der måles til dagsværdi, Ultimo	<u>1.324.208</u>	<u>1.620.788</u>

3 Langfristede gældforpligtelser

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkritinstututer	<u>4.104.193</u>	<u>4.412.808</u>	<u>315.000</u>	<u>2.900.000</u>
I alt	<u>4.104.193</u>	<u>4.412.808</u>	<u>315.000</u>	<u>2.900.000</u>

4 Eventualforpligtelser

Den beregnede udskudte skat på ejendommen afsættes ikke, da skatten i tilfælde af salg af ejendommen, vil blive udlignet med fradrag for uddelinger. Ikke indregnet udskudt skat udgør ca. 6 mio kr.

Der påhviler følgende vedligeholdelsesforpligtelser på ejendommen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Udvendig vedligeholdelse § 18	0	0
Udvendig vedligeholdelse § 18b (Bindingspligt i Grundejernes Investeringsfond)	-1.145.385	-1.145.689

5 Pasætninger og sikkerhedstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 8.392.000, i fondens grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 28.796.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut. Virksomhedens værdipapirer på t.kr. 1.324 ligger i spærret forvaltningsdepot.