

Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)

Dronningens Tværgade 2 A
1302 København K
CVR-nr. 11656544

Årsrapport 2018

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 29.04.2019

Formand

Navn: Per Vangekjær

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	19
Balance pr. 31.12.2018	20
Egenkapitalopgørelse for 2018	22
Noter	23
Anvendt regnskabspraksis	28

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)
Dronningens Tværgade 2 A
1302 København K

CVR-nr.: 11656544

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Per Vangekjær, formand
Steen Ole Carmel, næstformand
Steen Søkvist, næstformand
Søren Schmidt
Henrik Tofteng
Christian Dahl Pedersen
Jens Hjortskov
Jan Bruus Sørensen
Mette Palsteen
Mads Raaschou

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 29.04.2019

Bestyrelse

Per Vangekjær
formand

Steen Ole Carmel
næstformand

Steen Søkvist
næstformand

Søren Schmidt

Henrik Tofteng

Christian Dahl Pedersen

Jens Hjortskov

Jan Bruus Sørensen

Mette Palsteen

Mads Raaschou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 brugerne 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, bedviste 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er herudover 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 29.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Kronow

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19708

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Fondens hovedaktivitet er udlejning af og investering i fast ejendom samt at yde støtte af afkastet i overensstemmelse med vedtægtens bestemmelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 11.877 t.kr. og anses for tilfredsstillende.

Som følge af ændret renteniveau har fonden i lighed med 2017 konstateret urealiserede positive værdireguleringer på fondens rentesikringsinstrumenter med 2.714 t.kr., hvorefter fondens egenkapital pr. 31. december 2018 udgør 158.331 t.kr. Rentesikringsinstrumenterne sikrer fonden faste renteudgifter og et fast nettoafkast og dermed uddelingsmuligheder fra fondens ejendomsdrift uafhængigt af renteudsving. Den urealiserede værdi af rentesikringsinstrumenterne vil svinge op og ned afhængigt af renteniveauet sammenlignet med den sikrede rente, og værdien vil ved udløb være 0 kr.

Der er i 2018 foretaget nye dagsværdiberegninger, som udviser uændret dagsværdier på investeringsejendommene. Dagsværdierne på ejendommene udgør herefter uændret i alt 376 mio.kr. Dagsværdierne er baseret på det faldende renteniveau, oplysninger fra Colliers og ud fra en kapitaliseringsfaktor på 4,25%.

God fondsledelse

God fondsledelse skal forstås som et overordnet samlebegreb for en række handlemåder og initiativer, som indgår i "den gode ledelse" af erhvervsdrivende fonde.

De erhvervsdrivende fonde kan vælge enten at forholde sig til anbefalinger for god fondsledelse i fondens årsrapport eller fondens hjemmeside. Bestyrelsen i Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) har valgt, at redegørelsen skal indgå i fondens regnskab, og er vedlagt ledelsesberetningen.

Bestyrelsen

Ifølge fondens fundats (§ 7) udpeges Haandværkerforeningen i Københavns bestyrelse til fondens bestyrelse.

Medlemmer af bestyrelsen aflønnes udelukkende med et fast honorar. Fondens formand modtager årligt et vederlag på 50.000 kr., de to næstformænd modtager hver 25.000 kr., og bestyrelsens øvrige 7 medlemmer modtager hver 12.500 kr.

Ledelsesberetning

	Per Vangekjær	Christian Dahl Pedersen
Stilling	Oldermand, malermester	Oldermand, muremester
Fødselsdato	10. september 1959	26. august 1970
Køn	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	02.05.2007	04.04.2018
Genvælg fundet sted?	Ja	Nej
Udløb af valgperiode	28.05.2019	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Byggefaglig ekspertise, bestyrelsesarbejde, forhandlingsvant, økonomisk indsigt	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, forhandlingsvant
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> - Formand i Haandværkerforeningen i Kjøbenhavn - Formand i Haandværkerforeningens Plejehjem - Formand i Danske Malermestre - Oldermand i Københavns Malerlaug - Formand for Malerfagets Faglige Fællesudvalg - Bestyrelsesmedlem i Tømrmester Th. P. Stillinges Fond - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Bestyrelsesmedlem i Dansk Arbejdsgiverforening - Næstformand i SMV Danmark - Bestyrelsesmedlem i Ungdomsskolebestyrelsen i Rudersdal Kommune - Bestyrelsesmedlem i Håndværker-Skolehjemmet - Bestyrelsesmedlem i Håndværkerkollegiet - Bestyrelsesmedlem i Skills-Denmark - Repræsentantskabsmedlem i Design Museum Danmark - Direktør Aage Møller & Søn A/S 	<ul style="list-style-type: none"> - Oldermand i Københavns Murerlaug - Næstformand hovedbestyrelsen i Dansk Byggeri - Bestyrelsesmedlem murersektionen i Dansk Byggeri - Bestyrelsesmedlem i Voldgiftsnævnet for byggeri- og anlæg - Bestyrelsesmedlem i Syns- og skønsmandsforeningen under IDA - Bestyrelsesmedlem i Københavns Havn Bro- og bolværkskommission - Bestyrelsesmedlem muremester J. Ole Pedersen A/S - Bestyrelsesmedlem J. Ole Pedersen Ejendomme A/S - Bestyrelsesmedlem Brdr. Dahl Pedersen A/S
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

Ledelsesberetning

	Jens Hjortskov	Jan Bruus Sørensen
Stilling	Advokat, partner	Adm. Dir., bygningsingeniør
Fødselsdato	19. december 1963	18. august 1957
Køn	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	23.05.2012	30.04.2008
Genvalg fundet sted?	Ja	Ja
Udløb af valgperiode	2020	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Juridisk: Entrepriseret og fondslovgivning, bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> - Formand, DBU Fodboldens Disciplinærinstans - Medlem, Københavns Advokatforening - Medlem, Dansk forening for Voldgift - Medlem, Dansk forening for Udbudsret - Medlem, Det Danske Selskab for Byggeret - Bestyrelsesmedlem, Quasi Capital Management A/S - Bestyrelsesmedlem, Aktieselskabet Casino Ejendomsselskab - Bestyrelsesmedlem, Non Nobis Fonden - Bestyrelsesmedlem, Else Mynster Michelsen, f. Fishers Mindelegat - Bestyrelsesmedlem, Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem, Haandværkerforeningens Plejehjem - Bestyrelsesmedlem, H.C. Hegaard og Hustrus Fond 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Adm. direktør i AI as - Bestyrelsesmedlem i AI as - Bestyrelsesformand i Skanding as - Bestyrelsesmedlem i Samvirke - Bankrådsmedlem i Spar Nord - Direktør i Josumaja Holding - Bestyrelsesmedlem i AID Venture aps - Direktør i LEJA Invest aps
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

Ledelsesberetning

	Henrik Tofteng	Søren Schmidt
Stilling	Vognmand	Oldermand, VVS-installatør
Fødselsdato	19. november 1963	27. marts 1958
Køn	Mand	Mand
Indtråd i bestyrelsen den	02.05.2007	30.04.2008
Genvalg fundet sted?	Ja	Ja
Udløb af valgperiode	28.05.2019	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt	Bestyrelseserfaring, byggefaglig indsigt, social indsigt, økonomisk ekspertise
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> - Henrik Tofteng A/S - Phoenix Danmark A/S - Tofteng Ejendomme - Henrik Tofteng Holding - Bestyrelsesmedlem ATL - Bestyrelsesmedlem Københavns Vognmandslaug - Formand TEC - Bestyrelsesmedlem TU Transportens Udviklingsfond - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Direktør i De Blå Mænd A/S - Direktør i De Blå Mænd entreprise ApS - Direktør i andre søster/driftsselskaber og holdingselskab mv. - Direktør i VVS-I ApS - Næstformand i Tekniq Arbejdsgiverne - Oldermand i Københavns Blikkenslager og VVS Laug - Bestyrelsesmedlem i Nordisk ventilation og blikkenslagermester union - Bestyrelsesmedlem. i GCP-EUROPE - Bestyrelsesmedlem i Nordisk VVS Forbund - EVU (el og vvs branchens uddannelsesudvalg); diverse fonde/udvalg - NF i repr. i Foreningen til Lærlinges Uddannelse i Håndværk og Industri - Bestyrelsesmedlem i Tømrermester Th. P. Stillines Fond
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

Ledelsesberetning

	Steen Søkvist	Steen Ole Carmel
Stilling	Elinstallatør	Oldermand, smedemester
Fødselsdato	12. maj 1960	8. januar 1967
Køn	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	06.05.2009	27.05.2014
Genvælg fundet sted?	Ja	Ja
Udløb af valgperiode	28.05.2019	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> - Næstformand i Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Direktør, Søkvist el-anlæg A/S - Bestyrelsesmedlem, Søkvist Holding ApS - Næstformand, Tekniq el København - Formand for Legatudvalget Københavns håndværkerforening - Bestyrelsesmedlem, Foreningen De små Glæder - Revisor, Herlev Håndværkerforening - Næstformand i Håndværkerkollegiet - Syn- og skønsmand - Syn og skøn for Tekniq garanti 	<ul style="list-style-type: none"> - Næstformand i Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Ejer, Ebbes Kleinsmedie ApS - Ejer, Ejendoms selskabet Ebbes Kleinsmedie ApS - Ejer, Steen Carmel Holding - Oldermand, Københavns Smedelaug - Bestyrelsesmedlem, Københavns Smedelaugs Oldermænds Legat - Bestyrelsesmedlem i Lærlinge-foreningen - Medlem af Uddannelsesudvalget i DI - Medlem af UG2 udvalget i Industriens Uddannelser - Medlem af styregruppe, Industrisamarbejdet i DI - Revisor i IAK - Bestyrelsesmedlem af Håndværkerkollegiet
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

Ledelsesberetning

	Mette Palsteen	Mads Raaschou
Stilling	Oldermand, tapetsermester	Oldermand, snedkermester
Fødselsdato	11. oktober 1960	16. april 1975
Køn	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	25.05.2011	29.05.2018
Genvalg fundet sted?	Ja	Nej
Udløb af valgperiode	28.05.2019	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Bestyrelseserfaring, indsigt i det sociale område	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Oldermand i Sadelmager og Tapetserer laug i København - Oldermand (formand for fonden) i Stiftelses og Legatfonden i Sadelmager og Tapetserer laug i København - Repræsentant for Lauget i Læringleforeningen - Repræsentant for Læringleforeningen i Varelotteriet - Bestyrelsesmedlem i Erhvervshus Hovedstaden 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Oldermand i Københavns Snedkerlaug - Ejer, Raaschou Inventarsnedkeri - Ejer, Raaschou Byg - Ejer, Raaschou Ejendomme - Ejer, Raaschou Holding - Ejer, Selskabet Meterbuen - Formand, Dansk Byggeri, Region Hovedstaden - Formand, Snedkersektionen - Medlem, repræsentantskabet for Danske Byggeri - Bestyrelsesmedlem, Dansk Byggeris Uddannelsesudvalg - Bestyrelsesmedlem, Dansk Byggeindustri - Bestyrelsesmedlem NEXT - Udvalgsmedlem, Gentofte Beskæftigelsesråd - Udvalgsmedlem, Gentoftes Opgaveudvalg for ny udskoling - Udvalgsmedlem, Gentofte Opgaveudvalget for Integration, udskoling, uddannelse og beskæftigelse
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

Vedrørende aflønning af bestyrelsen henvises til note 3.

Ledelsesberetning

Uddelingspolitikker

Fonden anvender sit overskud efter de retningslinjer, der fremgår af fondens vedtægt § 3. Fondens bestyrelse har på sit møde 25. januar 2016 godkendt de kriterier for tildeling, der er omtalt i det følgende.

Fonden yder støtte til to hovedformål:

1. Til gamle, værdige og trængende håndværkere og deres nærmeste pårørende (forstået som håndværkere, der er eller har været medlemmer af Haandværkerforeningen eller disses nærmeste pårørende) i form af:
 2.
 - a. Legater. De overordnede kriterier for at komme i betragtning til et legat er (i) alder på mindst 65 år og (ii) en skattepligtig årsindkomst på under 190.000 kr. (iii) nuværende eller forhenværende medlem af Haandværkerforeningen eller en nærmeste pårørende. Legater tildeles på baggrund af ansøgning.
 - b. Landophold mv. Gratis ophold af en uges varighed i Rørvig til ældre, nuværende eller forhenværende medlemmer af Haandværkerforeningen og deres familie. Tildeling sker til de, der økonomisk ikke har andre muligheder for ferie, og beslutning herom træffes på baggrund af ansøgning.
 - c. Driftsudgifter – Laugshuset, Nørre Alle 19. Laugshusets faciliteter benyttes gratis af forskellige klubber under Haandværkerforeningen. De klubber, som på de vilkår får adgang til brug af Laugshuset, har til formål at skabe fornuftige rammer for medlemmerne inden for nærmere definerede områder, og har i øvrigt til hensigt at styrke båndene mellem nuværende og forhenværende medlemmer af Haandværkerforeningen. Støtte tildeles på baggrund af ansøgning.
 - d. Haandværkerforeningens Plejehjem. Der stilles beløb til rådighed for plejehjemmets ledelse med henblik på at kunne betale for aktiviteter, der kan skabe glæde blandt beboerne ved særlige lejligheder. Støtte tildeles på baggrund af ansøgning.
 - e. Haandværkerforeningens Understøttelsesfond. Understøttelsesfonden har til formål at yde støtte til gamle, værdige og trængende håndværkere og disses efterladte ægtefæller, det vil sig et formål, der er identisk med denne fond. Støtten rammer således den samme personkreds, som ønskes støttet via denne fond. Støttebeløbet beregnes som 30 kr. for hvert aktivt medlem af Håndværkerforeningen i København.
3. Fremme af håndværkerstandens interesser og Haandværkerforeningens formål:

Det følger af fondens vedtægt, at Alderstrøst og Haandværkerforeningen i København har samme bestyrelse. Det er således de samme personer, der skal tage stilling til fremme af håndværkerstandens interesser og til Haandværkerforeningens formål, som angivet i § 2 i foreningens vedtægter. Personkredsen har derfor valgt, at lade et samlet beløb regnskabsmæssigt overgå fra Alderstrøst til Haandværkerforeningen med henblik på at sikre støtte til de i Haandværkerforeningens vedtægter § 2 beskrevne formål, der lyder:

"Haandværkerforeningens formål er at fremme tværfaglig forståelse, samarbejde og sammenhold mellem hovedstadsområdet håndværkervirksomheder og øvrige erhvervsvirksomheder samt at fremme betingelserne for virksomhedernes trivsel i det storkøbenhavnske område og værne om de håndværksskulturelle værdier.

Ledelsesberetning

Dette søges fremmet ved bl.a.:

- *at tale medlemmernes sag over for hovedstadsområdetets bystyret,*
- *at repræsentere medlemmerne over for myndigheder, institutioner og organisationer,*
- *at varetage tværfaglig information, herunder ved udgivelse af et blad, afholdelse af møder, foredrag, debatter m.v.,*
- *at virke for gode erhvervsuddannelser,*
- *at anerkende vel aflagte prøver ved præmiering og tildeling af foreningens medaljer,*
- *at anerkende fremragende kreativt virke ved udnævnelse af Æreshåndværker."*

I den praktiske tilrettelæggelse af årets uddelinger drøfter bestyrelsen overordnet støttebehovene og fastlægger på den baggrund årets niveau for beløb til fordeling mellem de forskellige støtteformål.

Ledelsesberetning

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabsloven § 77 a

Anbefaling	Fonden følger / forklarer
1. Åbenhed og kommunikation	
<p>1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.</p>	<p>Fondens bestyrelse følger anbefalingen. Bestyrelsen har vedtaget, at alene fondens formand kan og skal udtale sig om alle forhold vedrørende Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst). Jf. forretningsordenens side 2, punkt 3,6.</p> <p>Fondens formand er oldermand, malermester Per Vangekjær, der kan kontaktes via Haandværkerforeningens sekretariat, tlf.: 33122717, e-mail: hvf@hvfbkh.dk</p>
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar	
2.1 Overordnede opgaver og ansvar	
<p>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.</p>	<p>Fondens bestyrelse følger anbefalingen, jf. årsrapportens redegørelse for fondens uddelingspolitik og uddelinger i 2016.</p>
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen	
<p>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.</p>	<p>Fondens bestyrelse følger anbefalingen.</p> <p>Formandens indkaldelse samt tilvejebringelse af det nødvendige beslutningsgrundlag i form af bilag mv. sker gennem Haandværkerforeningens sekretariat, der administrerer fonden.</p>
<p>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 for-</p>	<p>Fondens bestyrelse følger anbefalingen.</p>

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger / forklarer
<p>svarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.</p>	
<p>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</p>	
<p>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.</p>	<p>Fonden følger ikke anbefalingen, idet fundatsens § 7 stadfæster, at Haandværkerforeningen i Københavns bestyrelse udpeges til fondens bestyrelse. Foreningens bestyrelse vælges på den årlige generalforsamling, hvor bestyrelsens medlemmer er på valg hvert andet år. Ingen kan genvælges efter det fyldte 68. år.</p>
<p>2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.</p>	<p>Fonden følger ikke anbefalingen, idet fundatsens § 7 stadfæster, at Haandværkerforeningen i Københavns bestyrelse udpeges til fondens bestyrelse. Foreningens bestyrelse vælges på den årlige generalforsamling, hvor bestyrelsens medlemmer er på valg hvert andet år. Ingen kan genvælges efter det fyldte 68. år.</p>
<p>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.</p>	<p>Fonden følger ikke anbefalingen, idet fundatsens § 7 stadfæster, at Haandværkerforeningen i Københavns bestyrelse udpeges til fondens bestyrelse. Foreningens bestyrelse vælges på den årlige generalforsamling, hvor bestyrelsens medlemmer er på valg hvert andet år. Ingen kan genvælges efter det fyldte 68. år.</p>
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, 	<p>Fonden følger anbefalingen.</p>

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger / forklarer
<ul style="list-style-type: none"> • 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 mv., og • om medlemmet anses for uafhængigt. 	
<p>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.</p>	Fonden følger anbefalingen.
<h3>2.4 Uafhængighed</h3>	
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>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.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, 	Fonden følger ikke anbefalingen, idet bestyrelsens medlemmer tillige er medlem af bestyrelsen i Haandværkerforeningen i København (fundatsens § 7).

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger / forklarer
<ul style="list-style-type: none"> • 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, • 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. 	
<h3>2.5 Udpegningsperiode</h3>	
<p>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.</p>	<p>Fonden følger anbefalingen om, at bestyrelsesmedlemmer som minimum udpeges for en periode på to år.</p>
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>	<p>Fonden følger anbefalingen, idet ingen kan udpeges til bestyrelsen efter det fyldte 68. år.</p>
<h3>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</h3>	
<p>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.</p>	<p>Fonden følger anbefalingen.</p>

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger / forklarer
2.6.2 Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Fonden følger anbefalingen.
3. Ledelsens vederlag	
3.1.1 Det anbefales , at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	Fonden følger anbefalingen.
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 formand modtager et årligt vederlag på 50.000 kr., de to næstformænd hver 25.000 kr., og bestyrelsens øvrige medlemmer modtager hver 12.500 kr. Fonden har ingen direktion.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	39.125.786	38.933
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	22.850
Andre driftsindtægter	2	1.166.787	1.174
Andre eksterne omkostninger		(10.490.463)	(10.385)
Ejendomsomkostninger		(6.344.750)	(4.966)
Bruttoresultat		23.457.360	47.606
Personaleomkostninger	3	(2.329.155)	(2.569)
Af- og nedskrivninger		(442.995)	(526)
Driftsresultat		20.685.210	44.511
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.029.654	7.238
Andre finansielle indtægter		178.762	769
Andre finansielle omkostninger		(16.016.861)	(16.491)
Årets resultat		11.876.765	36.027
Forslag til resultatdisponering			
Henlagt til fremtidige uddelinger		6.349.200	6.753
Overført resultat		5.527.565	29.274
		11.876.765	36.027

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		35.059.236	35.336
Investeringsejendomme		376.606.919	376.299
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		417.886	508
Materielle anlægsaktiver	4	<u>412.084.041</u>	<u>412.143</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		203.403.832	203.374
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>203.403.832</u>	<u>203.374</u>
Anlægsaktiver		<u>615.487.873</u>	<u>615.517</u>
Andre tilgodehavender		13.793.209	13.790
Periodeafgrænsningsposter		92.304	212
Tilgodehavender		<u>13.885.513</u>	<u>14.002</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.724.187	5.163
Værdipapirer og kapitalandele		<u>4.724.187</u>	<u>5.163</u>
Likvide beholdninger		<u>7.212.978</u>	<u>3.883</u>
Omsætningsaktiver		<u>25.822.678</u>	<u>23.048</u>
Aktiver		<u>641.310.551</u>	<u>638.565</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital		35.727.708	35.728
Reserve for opskrivninger		(100.592.319)	(105.124)
Henlagt til uddelinger		7.500.000	17.000
Overført overskud eller underskud		<u>215.695.407</u>	<u>210.168</u>
Egenkapital		<u>158.330.796</u>	<u>157.772</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>8.868.889</u>	<u>8.286</u>
Hensatte forpligtelser		<u>8.868.889</u>	<u>8.286</u>
Gæld til realkreditinstitutter		335.682.007	332.482
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.953.271	3.130
Anden gæld	6	<u>98.609.096</u>	<u>103.306</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>437.244.374</u>	<u>438.918</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	8.635.990	7.841
Bankgæld		0	175
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.982.408	17.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.214.267	1.379
Anden gæld	8	<u>10.033.827</u>	<u>6.759</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>36.866.492</u>	<u>33.589</u>
Gældsforpligtelser		<u>474.110.866</u>	<u>472.507</u>
Passiver		<u>641.310.551</u>	<u>638.565</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	35.727.708	(105.123.944)	17.000.000	210.167.842
Ordinære uddelinger	0	0	(15.849.200)	0
Øvrige egenkapitalposterings	0	4.531.625	0	0
Årets resultat	0	0	6.349.200	5.527.565
Egenkapital ultimo	35.727.708	(100.592.319)	7.500.000	215.695.407
				I alt kr.
Egenkapital primo				157.771.606
Ordinære uddelinger				(15.849.200)
Øvrige egenkapitalposterings				4.531.625
Årets resultat				11.876.765
Egenkapital ultimo				158.330.796

Noter

1. Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter.

2. Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder posterne afgift kabel-tv, salg af vaskerier, leje af garager, lofts- og kælder-rum, dørskilte, gebyrer, leje køleskab, varmecentral m.m. samt arv, gaver og legater.

	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.872.970	2.124
Pensioner	376.506	371
Andre omkostninger til social sikring	79.679	74
	2.329.155	2.569
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	9

	Ledelses- vederlag 2018	Ledelses- vederlag 2017
	kr.	t.kr.
Bestyrelse	180.000	180
	180.000	180

Noter

	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	40.596.836	205.234.741	8.826.007
Tilgange	0	306.560	75.625
Afgange	0	0	(65.581)
Kostpris ultimo	40.596.836	205.541.301	8.836.051
Af- og nedskrivninger primo	(5.260.720)	0	(8.317.631)
Årets afskrivninger	(276.880)	0	(166.115)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	65.581
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.537.600)	0	(8.418.165)
Dagsværdireguleringer primo	0	171.065.618	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	171.065.618	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.059.236	376.606.919	417.886

Investeringsejendommene er private beboelseslejligheder beliggende i København, som er fuldt udlejet.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for ejendommene udgør 4,25% pr. 31.12.2018 (4,25% pr. 31.12.2017). Det normaliserede driftsafkast forventes at udgøre 16 mio.kr. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 39,7 mio.kr.

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	207.412.057
Kostpris ultimo	207.412.057
Nedskrivninger primo	(4.037.879)
Andel af årets resultat	7.029.654
Udbytte	(7.000.000)
Nedskrivninger ultimo	(4.008.225)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	203.403.832

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Bispebjerg Bakke	København	I/S	50,0

	2018 kr.	2017 t.kr.
6. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	98.609.096	103.306
	98.609.096	103.306

Det er fondens hensigt at afdække renterisici på gæld til realkreditinstitutter, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til omkostningerne forbundet herved. Afdækningen er foretaget ved indgåelse af renteswap, hvor variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6.477.968	5.851	335.682.007
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	174.799	172	2.953.271
Anden gæld	1.983.223	1.818	98.609.096
	8.635.990	7.841	437.244.374

	2018 kr.	2017 t.kr.
8. Anden gæld		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	37.054	35
Feriepengeforpligtelser	531.501	475
Skyldige renter	3.910	4
Andre skyldige omkostninger	9.461.362	6.245
	10.033.827	6.759

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 222 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de installationer, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 412 mio.kr.

Herudover er prioritetsgæld på 120 mio.kr. sikret ved pant i Bispebjerg Bakke I/S' ejendom. Fondens kapitalandel i Bispebjerg Bakke I/S har en regnskabsmæssig værdi på 203 mio.kr.

Der er tinglyst et ejerpantebrev på 6 mio.kr. med pant i matr.nr. 422 Emdrup. Ejerpantebrevet beror i fonden.

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående til Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst):

- Haandværkerforeningen i København
- Haandværkerforeningens Plejehjem
- H.C. Hedegaard og Hustrus Fond

Transaktioner mellem nærtstående parter og Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) i 2018:

- Uddelinger
- Administrative ydelser
- Lån og mellemregninger

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til fondens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører fondens primære aktiviteter, herunder omkostninger til drift af ejendomme ekskl. vedligeholdelse.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af fondens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for fondens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Uddelinger

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-25 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for det kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter opkrævede beløb hos lejere til indvendig istandsættelse af lejligheder, der måles til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.