



## Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)

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

## Årsrapport 2022

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 09.05.2023

---

**Per Vangekjær**  
Formand

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	17
Balance pr. 31.12.2022	18
Egenkapitalopgørelse for 2022	20
Noter	21
Anvendt regnskabspraksis	26

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)

Dronningens Tværgade 2 A

1302 København K

CVR-nr.: 11656544

Stiftelsesdato: 16.10.1999

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Telefonnummer: 33 12 27 17

## Bestyrelse

Per Vangekjær, formand

Steen Ole Carmel

Henrik Tofteng

Hans Vasehus

Steffen Grimm Dyrhauge

Iben Marburger Juul

Bjarne Andersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 09.05.2023

## Bestyrelse

**Per Vangekjær**  
formand

**Steen Ole Carmel**

**Henrik Tofteng**

**Hans Vasehus**

**Steffen Grimm Dyrhauge**

**Iben Marburger Juul**

**Bjarne Andersen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til bestyrelsen i Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) (Alderstrøst)

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) (Alderstrøst) for regnskabsåret 01.01.2022 -31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningen samt årsrapportens note 6, hvoraf det fremgår, at der kan være væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af kapitalandele i associerede virksomheder. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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.

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 anvendte 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.

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 09.05.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Lars Kronow**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19708

**Stine Eva Grothen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29431

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsmæssige resultat udgør 23,4 mio.kr. hvilket er i samme niveau som 2021 og anses for tilfredsstillende.

Som følge af det stigende renteniveau har fonden i lighed med tidligere år foretaget en revurdering af fondens investeringsejendomme. Revurderingen heraf har medført netto nedskrivninger på 145,7 mio.kr. Dagsværdierne af ejendommene udgør pr. 31.12.2022 820 mio.kr. Opgørelsen af dagsværdier er baseret på det stigende renteniveau og heraf følgende stigning i markedets generelle forventninger til afkastkrav.

Ledelsen har opgjort de aktiver, der er stillet til sikkerhed for fondens rentesikringsinstrumenter og fundet at værdien overstiger den negative værdi af rentesikringsinstrumenterne, dermed fastholdes pengeinstitutts opgjorte SWAPværdi.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som beskrevet i årsrapportens note 6 kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af kapitalandele i associerede virksomheder, som følge af usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af Bispebjerg Bakke I/S' investeringsejendom.

## Redegørelse for fondsledelse

Vedtægter er ændret således at det ikke alene er Haandværkerforeningens bestyrelse som udpeger til fondens bestyrelse.

Medlemmer af bestyrelsen aflønnes udelukkende med et fast honorar. Fondens formand modtager årligt et vederlag på 110.000 kr., de to næstformænd modtager hver 55.000 kr., og bestyrelsens øvrige medlemmer modtager hver 30.000 kr.



	<b>Per Vangekjær</b>	<b>Steen Ole Carmel</b>
Stilling	Oldermand, malermester	Oldermand, smedemester
Fødselsdato	10. september 1959	8. januar 1967
Køn	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	02.05.2007	27.05.2014
Genvalg fundet sted?	Ja	Ja
Udløb af valgperiode	2025	2025
Medlemmets særlige kompetencer	Byggefaglig ekspertise, bestyrelsesarbejde, forhandlingsvant, økonomisk indsigt	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formand i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Formand i Danske Malermestre</li> <li>- Oldermand i Københavns Malerlaug</li> <li>- Formand for Malerfagets Faglige Fællesudvalg</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Tømrermester Th. P. Stillinges Fond</li> <li>- Formand for H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Dansk Arbejdsgiverforening</li> <li>- Næstformand i SMV Danmark</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Ungdomsskolebestyrelsen i Rudersdal Kommune</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Håndværker-Skolehjemmet</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Skills-Denmark</li> <li>- Repræsentantskabsmedlem i Design Museum Danmark</li> <li>- Direktør Aage Møller &amp; Søn A/S</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Næstformand i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Ejer, Ebbes Kleinsmedie ApS</li> <li>- Ejer, Ejendomsselskabet Ebbes Kleinsmedie ApS</li> <li>- Ejer, Steen Carmel Holding</li> <li>- Oldermand, Københavns Smedelaug</li> <li>- Bestyrelsesmedlem, Københavns Smedelaugs Oldermands Legat</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Lærlingeforeningen</li> <li>- Medlem af Uddannelsesudvalget i DI</li> <li>- Medlem af UG2 udvalget i Industriens Uddannelser</li> <li>- Medlem af styregruppe, Industrisamarbejdet i DI</li> <li>- Revisor i IAK</li> </ul>
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

	<b>Henrik Tofteng</b>	<b>Steffen Grimm Dyrhauge</b>
Stilling	Vognmand	Direktør
Fødselsdato	19. november 1963	22. Maj 1950
Køn	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	02.05.2007	23. februar 2023
Genvalg fundet sted?	Ja	Nej
Udløb af valgperiode	2025	2025
Medlemmets særlige kompetencer	Bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt	Bestyrelsesarbejde, forhandlingsvant, økonomisk indsigt. Udvikling og drift af ejendomme.
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Henrik Tofteng A/S</li> <li>- Phoenix Danmark A/S</li> <li>- Tofteng Ejendomme</li> <li>- Henrik Tofteng Holding</li> <li>- Formand ATL</li> <li>- Oldemand Københavns Vognmandslaug</li> <li>- Formand TEC</li> <li>- Bestyrelsesmedlem TU Transportens Udviklingsfond</li> <li>- Næstformand i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i DA</li> <li>- Hovedbestyrelsesmedlem i DI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Direktør Dyrhauge Consult Aps</li> <li>- Bestyrelsesformand Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond</li> <li>- Direktør W. Lynggaard Petersen Holding</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Fisker Ejendomsselskab A/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Skovshoved Pynten Holding P/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Skovshoved Pynten P/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Rytbo</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Gentofte Parkgaard</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Frøken Marie Månssons Legat</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Hotelejer Anfers Månssons Mindelegat</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> </ul>
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja

	<b>Hans Vasehus</b>	<b>Iben Marburger Juul</b>
Stilling	Havnebygmester & Anlægschef	Partner I Square Meter
Fødselsdato	30. juni 1961	4. juni 1970
Køn	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	27. februar 2023	27. februar 2023
Genvalg fundet sted?	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2025	2025
Medlemmets særlige kompetencer	Byggefaglig og entreprisstyrings ekspertise forhandlingsvant, økonomisk indsigt, bestyrelseserfaring fra entreprenørbranchen	Bestyrelseserfaring, stor driftsindsigt, stærk på konceptudvikling og stor service erfaring
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Havnebygmester &amp; Anlægschef By &amp; Havn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Ejer Marburger Human Value</li> <li>- Medejer af Redhavnskvarteret Holding ApS drift og hotel selskab</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Toubro Fonden</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Geismars</li> <li>- Næst formand Great Northern</li> <li>- Underviser på HRS</li> </ul>
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja

	<b>Bjarne Andersen</b>	
Stilling	Forhenværende Laugsoldermand i Glarmesterlauget i Danmark	
Fødselsdato	20. maj 1948	
Køn	Mand	
Indtrådt i bestyrelsen den	27. februar 2023	
Genvalg fundet sted?	Nej	
Udløb af valgperiode	2025	
Medlemmets særlige kompetencer	Bestyrelseserfaring med særligt fokus på uddelinger til ældre værdigt trængende	
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"><li>- Intern revisor for foreningen De Små Glæder</li><li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li></ul>	
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	

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

Nr. 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

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.

Fondens formand er oldermand, malermester Per Vangekjær, der kan kontaktes via Haandværkerforeningens sekretariat, tlf.: 33122717, e-mail: hfk@hfk.dk

Nr. 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 bestyrelse følger anbefalingen, jf. årsrapportens redegørelse for fondens uddelingspolitik og uddelinger i 2022.

Nr. 2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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.

Fondens bestyrelse følger anbefalingen. Formandens indkaldelse samt tilvejebringelse af det nødvendige beslutningsgrundlag i form af bilag mv. sker gennem Haandværkerforeningens sekretariat, der administrerer fonden.

Nr. 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandserhvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, 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 bestyrelse følger anbefalingen

Nr. 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemsøgende proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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 behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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 ledelsehverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,
- hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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,
- mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller
- ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.

Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængigt, hvis det pågældende f.eks.:

- 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 ledelsesmedlem i virksomheder 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 en 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 modtaget eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Fonden følger anbefalingen om, at bestyrelsesmedlemmer som minimum udpeges for en periode på to år.

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

Fonden følger ikke anbefalingen, da alder ikke anses for at være et relevant parameter.

Nr. 2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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 en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.

Fondens formand modtager et årligt vederlag på 110.000 kr., de to næstformænd hver 55.000 kr., og bestyrelsens øvrige medlemmer modtager hver 30.000 kr.

Fonden har ingen direktion.

### **Redegørelse for uddelingspolitik**

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:

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 215.000 kr.

(iii) nuværende eller forhenværende medlem af Haandværkerforeningen eller en nærmeste pårørende.

Legater tildeles på baggrund af ansøgning.

b. Tilskud til aktiviteter til gavn for denne gruppe.

c. Ved at stille lejligheder til rådighed gratis eller for en nedsat leje.

2. Fremme af håndværkerstandens interesser og Haandværkerforeningens formål. Projekter vurderes primært ud fra en vurdering af mulighed for at fremme håndværkerstandens interesser, fremme tværfaglig forståelse samt værne om de håndværkskulturelle værdier.

Støtte gives i form af:

a. Tilskud til Haandværkerforeningen i København.

b. Tilskud til projekter der værner om de håndværkskulturelle værdier.

c. Egne projekter i fonden.



## Opdeling af uddelinger efter formål

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gamle, værdige og trængende håndværkere (LL § 7 stk. 22)*)	998	782
Håndværkerforeningens plejehjem	13	0
Fremme af Håndværkerstandens interesser	4.175	80
Fremme af Håndværkerforeningens formål	2.200	2.200
Egne aktiviteter vedr. håndværkerstandens interesser	2.042	1.902
	<b>9.428</b>	<b>4.964</b>

\*) Fonden kan også opfylde dette formål ved at "stilles lejligheder til rådighed gratis eller for en nedsat leje" jf. vedtægternes §3. Denne indirekte uddelingsform er under afvikling, og fonden søger at opfylde formålet ved legatuddelinger. Den lejeretlige omstilling af udlejningsgrundlaget forventes at øge lejeindtægten med kr. 7,4 mio. over de kommende 12 år.

**Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning	1	47.710.831	46.455.101
Andre driftsindtægter	2	45.300	51.097
Andre eksterne omkostninger		(3.579.264)	(2.744.297)
Ejendomsomkostninger		(17.486.120)	(16.825.479)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>26.690.747</b>	<b>26.936.422</b>
Personaleomkostninger	3	(2.868.283)	(2.758.665)
Af- og nedskrivninger		(391.409)	(431.522)
<b>Driftsresultat</b>		<b>23.431.055</b>	<b>23.746.235</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		30.669.360	11.892.997
Andre finansielle indtægter		2.589.024	506.977
Andre finansielle omkostninger		(15.705.794)	(14.699.659)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>40.983.645</b>	<b>21.446.550</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(145.710.816)	524.486.974
<b>Resultat før skat</b>		<b>(104.727.171)</b>	<b>545.933.524</b>
Skat af årets resultat	4	9.635.672	(172.425.850)
<b>Årets resultat</b>		<b>(95.091.499)</b>	<b>373.507.674</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Henlagt til fremtidige uddelinger		4.428.844	4.965.397
Overført resultat		(99.520.343)	368.542.277
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(95.091.499)</b>	<b>373.507.674</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		33.951.716	34.228.596
Investeringsejendomme		820.000.000	954.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		196.083	310.612
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>854.147.799</b>	<b>989.339.208</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		297.947.747	276.278.387
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>297.947.747</b>	<b>276.278.387</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.152.095.546</b>	<b>1.265.617.595</b>
Andre tilgodehavender		13.688.421	12.544.354
Periodeafgrænsningsposter		2.172.765	133.308
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.861.186</b>	<b>12.677.662</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.137.943	9.022.826
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.137.943</b>	<b>9.022.826</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.208.525</b>	<b>6.038.477</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.207.654</b>	<b>27.738.965</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.172.303.200</b>	<b>1.293.356.560</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		35.727.708	35.727.708
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(17.513.334)	(87.753.698)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		90.535.690	68.866.330
Henlagt til uddelinger		5.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		525.871.753	647.061.457
<b>Egenkapital</b>		<b>639.621.817</b>	<b>673.901.797</b>
Udskudt skat		155.585.227	172.425.850
Andre hensatte forpligtelser		10.778.376	10.357.751
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>166.363.603</b>	<b>182.783.601</b>
Gæld til realkreditinstitutter		317.696.215	315.920.883
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.216.521	2.364.333
Anden gæld	7	17.513.334	85.880.901
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>337.426.070</b>	<b>404.166.117</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	185.587	9.155.014
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.979.649	17.466.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.947.448	2.744.803
Skyldig skat		3.887.527	0
Anden gæld	9	3.891.499	3.139.206
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.891.710</b>	<b>32.505.045</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>366.317.780</b>	<b>436.671.162</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.172.303.200</b>	<b>1.293.356.560</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde	12		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	35.727.708	(87.753.698)	68.866.330	10.000.000	647.061.456
Ordinære uddelinger	0	0	0	(9.428.844)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	70.240.364	0	0	0
Årets resultat	0	0	21.669.360	4.428.844	(121.189.703)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>35.727.708</b>	<b>(17.513.334)</b>	<b>90.535.690</b>	<b>5.000.000</b>	<b>525.871.753</b>
					<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo					673.901.796
Ordinære uddelinger					(9.428.844)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter					70.240.364
Årets resultat					(95.091.499)
<b>Egenkapital ultimo</b>					<b>639.621.817</b>

# Noter

## 1 Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter samt øvrige indtægter relateret til udlejning af ejendommene.

## 2 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder posterne arv, gaver og legater.

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	2.475.656	2.306.683
Pensioner	264.391	268.607
Andre omkostninger til social sikring	84.315	55.211
Andre personaleomkostninger	43.921	128.164
	<b>2.868.283</b>	<b>2.758.665</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>6</b>	<b>6</b>

	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bestyrelse	430.000	430.000
	<b>430.000</b>	<b>430.000</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	3.887.527	0
Ændring af udskudt skat	(13.523.199)	172.425.850
	<b>(9.635.672)</b>	<b>172.425.850</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	40.596.836	217.232.878	6.844.009
Tilgange	0	10.910.816	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.596.836</b>	<b>228.143.694</b>	<b>6.844.009</b>
Af- og nedskrivninger primo	(6.368.240)	0	(6.533.397)
Årets afskrivninger	(276.880)	0	(114.529)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.645.120)</b>	<b>0</b>	<b>(6.647.926)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	737.567.122	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(145.710.816)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>591.856.306</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.951.716</b>	<b>820.000.000</b>	<b>196.083</b>

Investerings ejendommene er private beboelseslejligheder beliggende i København, som er fuldt udlejet.

Værdien af ejendommen på Nørre Alle 15 - 19 fastsættes på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav for ejendommen udgør 3,38 % pr. 31.12.2022 (2,77 % pr. 31.12.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 27 mio. kr.

Værdien af ejendommen på Nørre Alle 17 fastsættes på baggrund af afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav for ejendommen udgør 1,90 % pr. 31.12.2022 (1,67 % pr. 31.12.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 8,9 mio. kr.

Værdien af ejendommen på Håndværkerhaven 1-41 fastsættes på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav udgør 0,79 % pr. 31.12.2022 (0,65 % pr. 31.12.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 67,2 mio.kr.

Værdien af ejendommen på Allégade 6A fastsættes på baggrund af en DCF-model, hvor det normaliserede driftsafkast indekseres med 2% årligt. Det anvendte afkastkrav udgør 1,17 % pr. 31.12.2022 (0,8 % pr. 31.12.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 7,5 mio.kr.

I forbindelse med årsafslutningen er der indhentet ekstern valuarvurdering af investeringsejendommen på Allé 6A.

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	207.412.057
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>207.412.057</b>
Opskrivninger primo	68.866.330
Andel af årets resultat	30.669.360
Udbytte	(9.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>90.535.690</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>297.947.747</b>

Egenkapitalen i Fondens investering i Bispebjerg Bakke I/S er væsentligt påvirket af dagsværdireguleringer af I/S'ets investeringsejendom.

Afkastkravet for Bispebjerg Bakke I/S' investeringsejendom er fastsat til 2,75 % (2,85 % pr. 31.12.2021), og det er ledelsen i Bispebjerg Bakke I/S' vurdering, at det fastsatte afkastkrav giver et retvisende billede af investeringsejendommens dagsværdi pr. 31.12.2022, set i forhold til sammenlignelige ejendomme, idet ejendommen har et uudnyttet lejepotentiale, som en eventuel investor, efter ledelsen i Bispebjerg Bakke I/S' vurdering, vil være villig til at betale for.

Der har i året været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Da fastsættelsen af afkastkravet beror på et regnskabsmæssigt skøn, er værdiansættelsen af investeringsejendommen naturligt forbundet med en vis usikkerhed. En stigning i afkastkravet på 0,5% - point vil reducere dagsværdien af Bispebjerg Bakke I/S' investeringsejendom med ca. 92 mio.kr. Effekten for Fonden udgør 50 % heraf, svarende til 46 mio. kr.

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Bispebjerg Bakke I/S	København	I/S	50

## 7 Anden gæld (langfristet)

	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
Afledte finansielle instrumenter	17.513.334	85.880.901
	<b>17.513.334</b>	<b>85.880.901</b>

Afledte finansielle instrumenter omfatter fondens renteswapaftaler, der er indgået med henblik på at sikre forventede fremtidige variable rentebetalinger på fondens lån. De enkelte aftaler løber frem til perioden 2033-2037. Aftalerne er indgået med et pengeinstitut med høj kreditværdighed. De anvendte dagsværdier er opgjort til renteswapaftalernes basisværdi beregnet som den tilbagediskonterede nettoværdi af de forventede fremtidige rentebetalinger i h.t. renteswapaftalerne ved anvendelse af en løbetidsbestemt risikofri rente som diskonteringsfaktor. Da der overfor pengeinstituttet er stillet dækkende sikkerhed i fast ejendom for de løbende engagementer med banken, inklusive renteswapaftalerne, er der ved opgørelse af dagsværdierne ikke



korrigeret for kredit- eller fundingrisiko.

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.058.856	317.696.215	310.832.877
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	185.587	223.361	2.216.521	0
	<b>185.587</b>	<b>7.282.217</b>	<b>319.912.736</b>	<b>310.832.877</b>

I regnskabsposten indgår ligeledes fondens renteswapaftaler med en bogført værdi på 17.513.334 kr. Der henvises til note 7 for beskrivelse heraf.

## 9 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	110.770	59.946
Feriepengeforpligtelser	135.227	116.682
Skyldige renter	3.003	3.235
Anden gæld i øvrigt	3.642.499	2.959.343
	<b>3.891.499</b>	<b>3.139.206</b>

## 10 Eventualforpligtelser

Fonden deltager som interessent i Bispebjerg Bakke I/S, hvorefter fonden hæfter ubegrænset for Bispebjerg Bakke I/S' forpligtelser. Pr., 31.12.2022 er der en total aktivmasse på 611.490 t.kr. og gældsforpligtelse på 15.594 t.kr.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 194 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme. Pantet udgør pr. 31.12.2022 214 mio. kr. og omfatter herudover de installationer, der hører til ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 820 mio.kr. Herudover er prioritetsgæld på 119 mio.kr. sikret ved pant i Bispebjerg Bakke I/S' ejendom. Fondens kapitalandel i Bispebjerg Bakke I/S har en regnskabsmæssig værdi på 298 mio.kr.

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

## 12 Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde

Som nærtstående parter anses fondens bestyrelse og Haandværkerforeningen i København.

Medlemmer af bestyrelsen aflønnes udelukkende med et fast honorar. Fondens formand modtager årligt et vederlag på 110 t.kr., de to næstformænd modtager hver 55 t.kr., og bestyrelsens øvrige medlemmer modtager hver 30 t.kr.

Fonden har derudover foretaget uddelinger til Haandværkerforeningen i København på 6.275 t.kr.  
Fonden har betalt administrationshonorar til Haandværkerforeningen i København på 2.020 t.kr.

Der er ikke foretaget transaktioner, der ikke er på markedsmæssige vilkår.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Fonden anvendte sidste år en DCF-model til opgørelse af den skønsmæssige måling af dets investeringsejendomme til dagsværdi. Der blev anvendt ekstern valuarvurdering til opgørelse af værdierne. I forbindelse med vurderingerne fastlagde valuarerne ligeledes forventede afkastkrav for de enkelte investeringsejendomme.

For de fleste af fondens investeringsejendomme er i år anvendt den afkastbaserede model til opgørelse af de skønsmæssige værdier, med udgangspunkt i sidste års afkastkrav tillagt en stigning som følge af det generelle stigende renteniveau.

## 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.

### 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## 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.

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:

	<b>Brugstid</b>
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 aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Dagsværdierne opgøres enten ved brug af den afkastbaserede model eller ved anvendelse af en DCF-model. Anvendelsen af model for den enkelte investeringsejendom fremgår af note 5.

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 ejendommens 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.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**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.

**Uddelinger**

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er blevet vedtaget og udbetalt på balancedagen, fragår egenkapitalen via posten henlagt til uddelinger.

De af fondens omkostninger, der betragtes som uddelinger, fragår i posten henlagt til uddelinger ved, at der indtægtsføres et beløb svarende til uddelingerne.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.