
Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)

Dronningens Tværgade 2, 1302 København K

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 11 65 65 44

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på fondens
bestyrelsesmøde
den 1/5 2024

Per Vangekjær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Generelle oplysninger om fonden | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 13 |
| Balance 31. december | 14 |
| Egenkapitalopgørelse | 16 |
| Noter til årsregnskabet | 17 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst).

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København K, den 1. maj 2024

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) og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 1. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Nikolaj Erik Johnsen
Statsautoriseret revisor
mne35806

Nikolaj Bo Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne47264

Generelle oplysninger om fonden

| | |
|-------------------|--|
| Fonden | Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) Dronningens Tværgade 2 1302 København K Telefon: 33 12 27 17 CVR-nr: 11 65 65 44 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 26. februar 1862 Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Per Vangekjær, formand Steen Ole Carmel Henrik Tofteng Hans Vasehus Steffen Grimm Dyrhauge Iben Marburger Juul Bjarne Andersen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Ledelsesberetning

Erhvervsmæssige formål

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

Udvikling i året

Årets driftsmæssige resultat udgør 14 mio.kr. hvilket er lidt under niveau sammenholdt med 2022, men 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 78,5 mio.kr. Dagsværdierne af ejendommene udgør pr. 31.12.2023 727mio.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 pengeinstituttets opgjorte SWAP-værdi.

Usikkerhed ved 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.

Uddelinger

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.

Ledelsesberetning

Årets uddelinger fordeler sig som følgende:

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| | T.DKK | T.DKK |
| Omsorg for ældre, der er i økonomisk trang (LL § 7 stk. 22) | 709 | 998 |
| Haandværkerforeningens plejehjem | 0 | 13 |
| Fremme af håndværkerstandens interesser | 0 | 4.175 |
| Fremme af Haandværkerforeningens formål | 2.000 | 2.200 |
| Egne aktiviteter vedr. håndværkerstandens interesser | 1.843 | 2.042 |
| | 4.552 | 9.428 |

Redegørelse for god fondsledelse, jf. Årsregnskabsloven §77a

Redegørelse for god fondsledelse

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

Fondens bestyrelse følger anbefalingen. Bestyrelsen har vedtaget, at alene fondens formand kan og skal udtale sig om alle forhold vedrørende Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst).

Ledelsesberetning

| Anbefaling | Fonden følger | Fonden forklarer | |
|---|--------------------------|------------------|---|
| | | hvorfor | hvordan |
| 1. Åbenhed og kommunikation | | | |
| 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. | Denne anbefaling følges. | | 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 |
| 2. Bestyrelsens opgaver og ansvar | | | |
| 2.1 Overordnede opgaver og ansvar | | | |
| 2.1.1 Det anbefales , at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten. | Denne anbefaling følges. | | Fondens bestyrelse følger anbefalingen, jf. årsrapportens redegørelse for fondens uddelingspolitik og uddelinger i 2023. |
| 2.1.2 Det anbefales , at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt. | Denne anbefaling følges. | | |
| 2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen | | | |
| 2.2.1 Det anbefales , at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde, enkeltvis og samlet. | Denne anbefaling følges. | | Formandens indkaldelse samt tilvejebringelse af det nødvendige beslutningsgrundlag i form af bilag mv. sker gennem Haandværkerforeningens sekretariat, der administrerer fonden. |
| 2.2.2 Det anbefales , at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandskorpset, 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. | Denne anbefaling følges. | | |
| 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering | | | |
| 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. | Denne anbefaling følges. | | |
| 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. | Denne anbefaling følges. | | |

Ledelsesberetning

| Anbefaling | Fonden følger | Fonden forklarer | |
|--|--------------------------|------------------|----------------|
| | | <i>hvorfor</i> | <i>hvordan</i> |
| <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 behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p> | Denne anbefaling følges. | | |
| <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, • 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, • 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. | Denne anbefaling følges. | | |
| <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> | Denne anbefaling følges. | | |
| 2.4 Uafhængighed | | | |

Ledelsesberetning

| Anbefaling | Fonden følger | Fonden forklarer | |
|---|--------------------------|------------------|---|
| | | hvorfor | hvordan |
| <p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:</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, • 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. | Denne anbefaling følges. | | |
| <p>2.5 Udpegningsperiode</p> <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> | Denne anbefaling følges. | | Bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år. |
| <p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p> | Denne anbefaling følges. | | |
| <p>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</p> <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>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.</p> | Denne anbefaling følges. | | |
| <p>3 Ledelsens vederlag</p> <p>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.</p> | Denne anbefaling følges. | | |

Ledelsesberetning

| Anbefaling | Fonden følger | Fonden forklarer | |
|---|--------------------------|------------------|---|
| | | <i>hvorfor</i> | <i>hvordan</i> |
| 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. | Denne anbefaling følges. | | Fondens formand modtager et årligt vederlag på 110.000 kr. og øvrige medlemmer modtager hver 55.000 kr. |

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

| | Per Vangekjær | Steen Ole Carmel | Henrik Tofteng | Hans Vasehus |
|---------------------------------|---|---|---|--|
| Stilling | Oldermand, malermester | Oldermand, smedemester | Vognmand | Havnebygmester & Anlægschef |
| Alder | 10. september 1959 | 8. januar 1967 | 19. november 1963 | 30. juni 1961 |
| Køn | Mand | Mand | Mand | Mand |
| Indtrådt i bestyrelsen den | 02-05-2007 | 27-05-2014 | 02-05-2007 | 27. februar 2023 |
| Genvalg har fundet sted | Ja | Ja | Ja | Nej |
| Udløb af valgperiode | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 |
| Medlemmets særlige kompetencer | Byggefaglig ekspertise, bestyrelsesarbejde, forhandlingsvant, økonomisk indsigt. | Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt. | Bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt | Byggefaglig og entreprisstyrings ekspertise forhandlingsvant, økonomisk indsigt, bestyrelseserfaring fra entreprenørbranchen |
| Øvrige ledelseshverv | <ul style="list-style-type: none"> - Formand i Haandværkerforeningen i København - Formand i Danske Malermestre - Oldermand i Københavns Malerlaug - Formand for Malerfagets Faglige Fællesudvalg - Bestyrelsesmedlem i Tømrermester Th. P. Stillings Fond - Formand for H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Bestyrelsesmedlem i Dansk Arbejdsgiverforening - Næstformand i SMV Danmark - Bestyrelsesmedlem i Ungdomsskolebestyrelsen i Rudersdal Kommune. - Bestyrelsesmedlem i Håndværkerskolehjemmet - Bestyrelsesmedlem i Skills-Denmark - Repræsentantskabsmedlem i Design Museum Danmark. - Direktør Aage Møller & Søn A/S | <ul style="list-style-type: none"> - Næstformand i Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Ejer, Ebbes Kleinsmedie ApS - Ejer, Ejendomsselskabet Ebbes Kleinsmedie ApS - Ejer, Steen Carmel Holding - Oldermand, Københavns Smedelaug - Bestyrelsesmedlem, Københavns Smedelaugs Oldermænds Legat - Bestyrelsesmedlem i Lærilgeforeningen - Medlem af Uddannelsesudvalget i DI - Medlem af UG2 udvalget i Industriens Uddannelser - Medlem af styregruppe, Industrisamarbejdet i DI - Revisor i IAK | <ul style="list-style-type: none"> - Henrik Tofteng A/S - Phoenix Danmark A/S - Tofteng Ejendomme - Henrik Tofteng Holding - Formand ATL - Oldermand i Københavns Vognmands laug - Formand TEC - Bestyrelsesmedlem TU Transportens Udviklingsfond - Næstformand i Haandværkerforeningen i København - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Bestyrelsesmedlem i DA Hovedbestyrelsesmedlem i DI | <ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Havnebygmester & Anlægschef By & Havn |
| Udpeget af myndigheder / tilsyn | Nej | Nej | Nej | Nej |
| Anses medlemmet for uafhængigt | Nej | Nej | Nej | Ja |
| Bestyrelseshonorar | 110.000 kr. | 55.000 kr. | 55.000 kr. | 45.833 kr. |

Ledelsesberetning

| | Steffen Grimm Dyrhauge | Iben Marburger Juul | Bjarne Andersen |
|---------------------------------|---|---|---|
| Stilling | Direktør | Partner I Square Meter | Forhenværende Laugsoldermand i Glarmesterlauget i Danmark |
| Alder | 22. Maj 1950 | 4. juni 1970 | 20. maj 1948 |
| Køn | Mand | Kvinde | Mand |
| Indtrådt i bestyrelsen den | 23. februar 2023 | 27. februar 2023 | 27. februar 2023 |
| Genvalg har fundet sted | Nej | Nej | Nej |
| Udløb af valgperiode | 2025 | 2025 | 2025 |
| Medlemmets særlige kompetencer | Bestyrelsesarbejde, forhandlingsvant, økonomisk indsigt. Udvikling og drift af ejendomme. | Bestyrelseserfaring, stor driftsindsigt, stærk på konceptudvikling og stor service erfaring. | Bestyrelseserfaring med særligt fokus på uddelelger til ældre værdigt trængende |
| Øvrige ledelseshverv | <ul style="list-style-type: none"> - Direktør Dyrhauge Consult Aps - Bestyrelsesformand Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond - Direktør W. Lyngaard Petersen Holding - Bestyrelsesmedlem Fisker Ejendomsselskab A/S - Bestyrelsesmedlem Skovshoved Pynten Holding P/S - Bestyrelsesmedlem Skovshoved Pynten P/S - Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Rytbo - Bestyrelsesmedlem Gentofte Parkgaard - Bestyrelsesmedlem Frøken Marie Månssons Legat - Bestyrelsesmedlem Hotelejer Anfers Månssons Mindelegat - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond | <ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Ejer Marburger Human Value - Medejer af Redhavnskvarteret Holding ApS drift og hotel selskab - Bestyrelsesmedlem Toubro Fonden - Bestyrelsesmedlem Geismars - Næst formand Great Northern - Underviser på HRS | <ul style="list-style-type: none"> - Intern revisor for foreningen De Små Glæder - Bestyrelsesmedlem i H.C Heegaard og Hustrus Fond |
| Udpeget af myndigheder / tilsyn | Nej | Nej | Nej |
| Anses medlemmet for uafhængigt | Ja | Ja | Ja |
| Bestyrelses honorar | 45.833 kr. | 45.833 kr. | 45.833 kr. |

I regnskabsåret er der i alt fratrukket 7 bestyrelsesmedlemmer, som samlet har fået udbetalt bestyrelses honorar svarende til 35.000 kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|---------------------|
| | | DKK | DKK |
| Nettoomsætning | | 48.798.572 | 47.710.831 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | -78.577.999 | -145.710.816 |
| Andre driftsindtægter | 1 | 50.000 | 45.300 |
| Direkte omkostninger | | -28.232.921 | -17.486.120 |
| Andre eksterne omkostninger | | -2.879.122 | -3.149.264 |
| Bruttofortjeneste | | -60.841.470 | -118.590.069 |
| Personaleomkostninger | 2 | -2.894.073 | -3.298.283 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -439.897 | -391.409 |
| Resultat før finansielle poster | | -64.175.440 | -122.279.761 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | -14.626.512 | 30.669.360 |
| Finansielle indtægter | | 464.189 | 2.589.024 |
| Finansielle omkostninger | | -14.669.511 | -15.705.794 |
| Resultat før skat | | -93.007.274 | -104.727.171 |
| Skat af årets resultat | 3 | 19.562.336 | 9.635.672 |
| Årets resultat | | -73.444.938 | -95.091.499 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Udmøntede uddelinger | 4.551.914 | 9.428.844 |
| Regulering af uddelingsrammen | 0 | -5.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -21.676.512 | 21.669.360 |
| Overført resultat | -56.320.340 | -121.189.703 |
| | -73.444.938 | -95.091.499 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| | | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | 5 | 33.674.836 | 33.951.716 |
| Investeringsjendomme | 4 | 726.750.000 | 820.000.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 322.811 | 196.083 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 5 | 12.764.013 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 773.511.660 | 854.147.799 |
| | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 6 | 276.271.235 | 297.947.747 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 276.271.235 | 297.947.747 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 1.049.782.895 | 1.152.095.546 |
| | | | |
| Andre tilgodehavender | | 14.925.607 | 13.688.420 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.630.826 | 2.172.765 |
| Tilgodehavender | | 16.556.433 | 15.861.185 |
| | | | |
| Værdipapirer | | 0 | 2.137.943 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 5.725.555 | 2.208.525 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 22.281.988 | 20.207.653 |
| | | | |
| Aktiver | | 1.072.064.883 | 1.172.303.199 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| | | DKK | DKK |
| Grundkapital | | 35.727.708 | 35.727.708 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 68.859.178 | 90.535.690 |
| Reserve for sikringstransaktioner | | -25.775.952 | -17.513.334 |
| Uddelingsrammen | | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Overført resultat | | 469.551.416 | 525.871.753 |
| Egenkapital | | 553.362.350 | 639.621.817 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 131.946.416 | 155.585.227 |
| Andre hensættelser | | 11.396.356 | 10.778.376 |
| Hensatte forpligtelser | | 143.342.772 | 166.363.603 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 317.817.888 | 317.696.215 |
| Kreditinstitutter | | 2.022.493 | 2.216.521 |
| Deposita | | 18.422.221 | 17.979.649 |
| Anden gæld | | 25.775.952 | 17.513.334 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 364.038.554 | 355.405.719 |
| Kreditinstitutter | 7 | 191.228 | 185.587 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.684.220 | 1.807.347 |
| Fondsskat | | 4.076.492 | 3.887.527 |
| Anden gæld | 7,8 | 3.334.790 | 3.891.498 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.034.477 | 1.140.101 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 11.321.207 | 10.912.060 |
| Gældsforpligtelser | | 375.359.761 | 366.317.779 |
| Passiver | | 1.072.064.883 | 1.172.303.199 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Nærtstående parter | 10 | | |
| Begivenheder efter balancedagen | 11 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Grundkapital | Reserve for nettoop-skrivning efter den indre værdis metode | Reserve for sikrings-trans-aktioner | Uddelings-rammen | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------|---|-------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 35.727.708 | 90.535.690 | -17.513.334 | 5.000.000 | 525.871.756 | 639.621.820 |
| Udmøntede uddelinger | 0 | 0 | 0 | -4.551.914 | 0 | -4.551.914 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo | 0 | 0 | -8.262.618 | 0 | 0 | -8.262.618 |
| Årets resultat | 0 | -21.676.512 | 0 | 4.551.914 | -56.320.340 | -73.444.938 |
| Egenkapital 31. december | 35.727.708 | 68.859.178 | -25.775.952 | 5.000.000 | 469.551.416 | 553.362.350 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Andre driftsindtægter | | |
| Øvrige indtægter | 50.000 | 45.300 |
| | <u>50.000</u> | <u>45.300</u> |

Andre driftsindtægter indeholder posterne arv, gaver og legater.

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 2.762.367 | 2.937.480 |
| Pensioner | 211.219 | 264.391 |
| Andre omkostninger til social sikring | -113.688 | 52.491 |
| Andre personaleomkostninger | 34.175 | 43.921 |
| | <u>2.894.073</u> | <u>3.298.283</u> |

Heraf udgør vederlag til bestyrelse:

| | | |
|------------|----------------|----------------|
| Bestyrelse | 438.333 | 430.000 |
| | <u>438.333</u> | <u>430.000</u> |

| | | |
|--|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>5</u> | <u>6</u> |
|--|----------|----------|

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 559.724 | 3.887.527 |
| Årets udskudte skat | -23.638.828 | -13.523.199 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 3.516.768 | 0 |
| | <u>-19.562.336</u> | <u>-9.635.672</u> |

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 228.143.694 |
| Tilgang i årets løb | 124.539 |
| Afgang i årets løb | -7.727.440 |
| Overførsler i årets løb | -7.069.101 |
| Kostpris 31. december | <u>213.471.692</u> |
| | |
| Værdireguleringer 1. januar | 591.856.306 |
| Årets værdireguleringer | -78.577.998 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>513.278.308</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>726.750.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Årets samlede værdiregulering på TDKK -78.578 er ført over resultatopgørelsen

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Allegade 6 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 45.950.000 | 43.400.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 2.550.000 | 2.700.000 |
| | | |
| Stigning i markedsleje | 0,17 | 0,83 |
| Afkastprocent | 1,34 | 1,17 |

Dagsværdien for Nørre Allé 15 & 19 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 356.000.000 | 406.400.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | -50.400.000 | -68.300.000 |
| | | |
| Stigning i markedsleje | 0,5 | 0,61 |
| Afkastprocent | 3,88 | 3,38 |

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Nørre Allé 17 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 69.500.000 | 79.200.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | -9.700.000 | -10.100.000 |
| Stigning i markedsleje | 0,28 | 0,23 |
| Afkastprocent | 2,80 | 1,90 |

Dagsværdien for Haandværkerhaven er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 255.300.000 | 29.100.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | -35.700.000 | -59.100.000 |
| Stigning i markedsleje | 0,12 | 0,14 |
| Afkastprocent | 0,91 | 0,79 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 0,91% - 3,88 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 2,57 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i | -0,25% | Basis | 0,25% |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Afkastprocent | 2,32 | 2,57 | 2,82 |
| Dagsværdi | 805.000.000 | 726.750.000 | 662.400.000 |
| Ændring i dagsværdi | 78.250.000 | 0 | -64.350.000 |

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|---|--------------------------|---|--|
| | DKK | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 40.596.836 | 6.844.009 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 289.745 | 5.694.912 |
| Overførsler i årets løb | 0 | 38.231 | 7.069.101 |
| Kostpris 31. december | <u>40.596.836</u> | <u>7.171.985</u> | <u>12.764.013</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 6.645.120 | 6.647.926 | 0 |
| Årets afskrivninger | 276.880 | 163.017 | 0 |
| Overførsler i årets løb | 0 | 38.231 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>6.922.000</u> | <u>6.849.174</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>33.674.836</u> | <u>322.811</u> | <u>12.764.013</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| 6. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 207.412.057 | 207.412.057 |
| Kostpris 31. december | 207.412.057 | 207.412.057 |
| Værdireguleringer 1. januar | 90.535.690 | 68.866.330 |
| Årets resultat | -14.626.512 | 30.669.360 |
| Modtagne udbytter | -7.050.000 | -9.000.000 |
| Værdireguleringer 31. december | 68.859.178 | 90.535.690 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 276.271.235 | 297.947.747 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|----------------------|-----------|-----------|
| Bispebjerg Bakke I/S | København | 50% |

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 3,1% (2,75 % pr. 31.12.2022), og det er ledelsen i Bispebjerg Bakke I/S' vurdering, at det fastsatte afkastkrav giver et retvisende billede af investeringsejendommens dagsværdi pr. 31.12.2023, 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 eksternt 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. 77 mio.kr. Effekten for Fonden udgør 50 % heraf, svarende til 38,5 mio. kr.

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 302.967.129 | 310.832.877 |
| Mellem 1 og 5 år | 14.850.759 | 6.863.338 |
| Langfristet del | 317.817.888 | 317.696.215 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>317.817.888</u> | <u>317.696.215</u> |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 1.022.205 | 1.228.297 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.000.288 | 988.224 |
| Langfristet del | 2.022.493 | 2.216.521 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 191.228 | 185.587 |
| | <u>2.213.721</u> | <u>2.402.108</u> |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 18.422.221 | 17.979.649 |
| Langfristet del | 18.422.221 | 17.979.649 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>18.422.221</u> | <u>17.979.649</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Anden gæld | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 25.775.952 | 17.513.334 |
| Langfristet del | 25.775.952 | 17.513.334 |
| Øvrig kortfristet gæld | 3.334.790 | 3.891.498 |
| | 29.110.742 | 21.404.832 |

Anden gæld indeholder afledte finansielle instrumenter som 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.

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 8. Anden gæld | | |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 19.471 | 110.770 |
| Feriepengeforpligtelser | 84.084 | 135.227 |
| Skyldige renter | 2.767 | 3.003 |
| Skyldige legater | 6.000 | 0 |
| Anden gæld | 3.222.468 | 3.642.498 |
| | 3.334.790 | 3.891.498 |

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Prioritetsgæld på 198 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme. Pantet udgør pr. 31.12.2023 214 mio. kr. og omfatter herudover de installationer, der hører til ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 737 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 276 mio.kr.

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

Andre eventualforpligtelser

Fonden deltager som interessent i Bispebjerg Bakke I/S, hvorefter fonden hæfter ubegrænset for Bispebjerg Bakke I/S' forpligtelser. Pr., 31.12.2023 er der en total aktivmasse på 568.871 t.kr. og gældsforpligtelse på 16.328 t.kr.

Noter til årsregnskabet

10. Nærtstående parter

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., og øvrige medlemmer modtager hver 55 t.kr.

Fonden har derudover foretaget uddelinger til Haandværkerforeningen i København på 2.000 t.kr. (2022: 6.275 t.kr.)

Fonden har betalt administrationshonorar til Haandværkerforeningen i København på 2.677 t.kr. (2022: 2.020 t.kr.)

Fonden har i årets løb købt håndværksmæssig ydelse fra selskabet Aage Møller & Søn A/S for i alt TDKK 10, hvoraf der på balancedagen udestår TDKK 0. Ydelsen er købt på markedsmæssige vilkår og gennemgået fondens normale indkøbsprocedure.

Fonden har i 2023 udlejet tre lejligheder til nærtstående personer af bestyrelsesmedlemmer i fonden for hhv. TDKK 33 (2022: TDKK 31), TDKK 42 (2022: TDKK 13) og TDKK 71 (2022: TDKK 0). Udlejningen er sket på markedsmæssige vilkår og i overensstemmelse med fondens ventelistesystem.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse eller tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

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

11. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Direkte omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Driftsomkostninger: 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.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

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.

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 af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. 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 jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Noter til årsregnskabet

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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning 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.

Værdipapirer

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

Hensatte forpligtelser

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

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Noter til årsregnskabet

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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.