



## Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)

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

## Årsrapport 2020

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 26.04.2021

---

**Per Vangekjær**  
Formand

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	17
Balance pr. 31.12.2020	18
Egenkapitalopgørelse for 2020	20
Noter	21
Anvendt regnskabspraksis	24

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)

Dronningens Tværgade 2 A

1302 København K

CVR-nr.: 11656544

Stiftelsesdato: 16.10.1999

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Telefonnummer: 33 12 27 17

## Bestyrelse

Per Vangekjær, formand

Steen Ole Carmel, næstformand

Steen Søkvist, næstformand

Mette Palsteen

Jan Bruus Sørensen

Jens Hjortskov

Mads Raaschou

Søren Schmidt

Henrik Tofteng

Christian Dahl Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 26.04.2021

## Bestyrelse

**Per Vangekjær**  
formand

**Steen Ole Carmel**  
næstformand

**Steen Søkvist**  
næstformand

**Mette Palsteen**

**Jan Bruus Sørensen**

**Jens Hjortskov**

**Mads Raaschou**

**Søren Schmidt**

**Henrik Tofteng**

**Christian Dahl Pedersen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) (Alderstrøst) for regnskabsåret 01.01.2020 -31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 26.04.2021

**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 resultat udgør 93,6 mio.kr. og anses for tilfredsstillende.

Vi 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.

Som følge af ændret renteniveau har fonden i modsætning til 2019 konstateret urealiserede positive værdireguleringer på fondens rentesikringsinstrumenter med 1 mio.kr., hvorefter fondens egenkapital pr. 31. december 2020 udgør 278,9 mio.kr. Rentesikringsinstrumenterne sikrer fonden faste renteudgifter og et fast nettoafkast og dermed uddelingsmuligheder fra fondens ejendomsdrift uafhængigt af renteudsving. Den urealiserede værdi af rentesikringsinstrumenterne vil svinge op og ned afhængigt af renteniveauet sammenlignet med den sikrede rente, og værdien vil ved udløb være 0 kr.

Der blev i 2020 foretaget nye dagsværdiberegninger og i forlængelse heraf foretaget op- eller nedskrivninger af investeringsejendommene. Dagsværdierne på ejendommene udgør herefter i alt 421,2 mio.kr. Dagsværdierne er baseret på det faldende renteniveau, oplysninger fra Collier og ud fra en kapitaliseringsfaktor på 3,75 - 4,0 %.

## Redegørelse for fondsledelse

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

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



	<b>Per Vangekjær</b>	<b>Christian Dahl Pedersen</b>
Stilling	Oldermand, malermester	Oldermand, murermester
Fødselsdato	10. september 1959	26. august 1970
Køn	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	02.05.2007	04.04.2018
Genvalg fundet sted?	Ja	Nej
Udløb af valgperiode	2021	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Byggefaglig ekspertise, bestyrelsesarbejde, forhandlingsvant, økonomisk indsigt	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, forhandlingsvant
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formand i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Formand i Haandværkerforeningens Plejehjem</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>- Bestyrelsesmedlem i 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 Håndværker-kollegiet</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>- Oldermand i Københavns Murerlaug</li> <li>- Næstformand i hovedbestyrelsen i DI Dansk Byggeri</li> <li>- Forretningsudvalgsmedlem i DI</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i hovedbestyrelsen i DI</li> <li>- Bestyrelsesmedlem murersektionen i DI Dansk Byggeri</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Voldgiftsnævnet for byggeri- og anlæg</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Københavns Havn Bro- og bolværkskommission</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i MURO</li> <li>- Bestyrelsesmedlem murermester J. Ole Pedersen A/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem J. Ole Pedersen Ejendomme A/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Brdr. Dahl Pedersen A/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem I Haandværkerforeningen i København</li> </ul>
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

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

	<b>Henrik Tofteng</b>	<b>Søren Schmidt</b>
Stilling	Vognmand	Oldermand, VVS-installatør
Fødselsdato	19. november 1963	27. marts 1958
Køn	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	02.05.2007	30.04.2008
Genvalg fundet sted?	Ja	Ja
Udløb af valgperiode	2021	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt	Bestyrelseserfaring, byggefaglig indsigt, social indsigt, økonomisk ekspertise
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>- Bestyrelsesmedlem ATL</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Københavns Vognmandslaug</li> <li>- Formand TEC</li> <li>- Bestyrelsesmedlem TU Transportens Udviklingsfond</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Direktør i De Blå Mænd A/S</li> <li>- Direktør i De Blå Mænd Entreprise ApS</li> <li>- Direktør i andre søster/driftsselskaber og holdingselskab mv.</li> <li>- Direktør i VVS-I ApS</li> <li>- Næstformand i Teknik Arbejdsgiverne</li> <li>- Oldermand i Københavns Blikkenslager og VVS Laug</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Nordisk ventilation og blikkenslagermester union</li> <li>- Bestyrelsesmedlem. i GCP-EUROPE</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Nordisk VVS Forbund</li> <li>- EVU (el og vvs branchens uddannelsesudvalg); diverse fonde/udvalg</li> <li>- NF i repr. i Foreningen til Lærlinges Uddannelse i Håndværk og Industri</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Tømrermester Th. P. Stillinges Fond</li> </ul>
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

	<b>Steen Søkvist</b>	<b>Steen Ole Carmel</b>
Stilling	Elinstallatør	Oldermand, smedemester
Fødselsdato	12. maj 1960	8. januar 1967
Køn	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	06.05.2009	27.05.2014
Genvælg fundet sted?	Ja	Ja
Udløb af valgperiode	2021	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Næstformand i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Direktør, Søkvist el-anlæg A/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem, Søkvist Holding ApS</li> <li>- Næstformand, Tekniq el København</li> <li>- Formand for Legatudvalget Københavns håndværkerforening</li> <li>- Bestyrelsesmedlem, Foreningen De små Glæder</li> <li>- Revisor, Herlev Håndværkerforening</li> <li>- Formand i Håndværkerkollegiet</li> <li>- Syn- og skønsmand</li> <li>- Syn og skøn for Tekniq garanti</li> <li>- syn og skøn for domsstolsstyrelsen</li> <li>- Bestyrelsesmedlem SMV Danmark</li> <li>- Formand Håndværk og Industriforeningen i Danmark</li> <li>- Ejer af SØKVIST EL-ANLÆG ApS Ejendomme</li> <li>- Ejer af SØKVIST Invest ApS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Næstformand i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Ejer, Ebbes Kleinsmedie ApS</li> <li>- Ejer, Ejendoms selskabet Ebbes Kleinsmedie ApS</li> <li>- Ejer, Steen Carmel Holding</li> <li>- Oldermand, Københavns Smedelaug</li> <li>- Bestyrelsesmedlem, Københavns Smedelaugs Oldermænds 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> <li>- Bestyrelsesmedlem af Håndværkerkollegiet</li> </ul>
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

	<b>Mette Palsteen</b>	<b>Mads Raaschou</b>
Stilling	Oldermand, tapetsermester	Oldermand, snedkermester
Fødselsdato	11. oktober 1960	16. april 1975
Køn	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	25.05.2011	29.05.2018
Genvalg fundet sted?	Ja	Nej
Udløb af valgperiode	2021	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Bestyrelseserfaring, indsigt i det sociale område	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt
Øvrige ledelseserhverv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Oldermand i Sadelmager og Tapetsererlauget i København</li> <li>- Oldermand (formand for fonden) i Stiftelses og Legatfonden i Sadelmager og Tapetsererlauget i København</li> <li>- Repræsentant for Lauget i Lærlingeforeningen</li> <li>- Repræsentant for Lærlingeforeningen i Varelotteriet</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Erhvervshus Hovedstaden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningens Plejehjem</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Oldermand i Københavns Snedkerlaug</li> <li>- Ejer, Raaschou Inventarsnedkeri</li> <li>- Ejer, Raaschou Byg</li> <li>- Ejer, Raaschou Ejendomme</li> <li>- Ejer, Raaschou Holding</li> <li>- Ejer, Selskabet Meterbuen</li> <li>- Ejer, CLT Denmark</li> <li>- Formand, DI Dansk Byggeri, Region Hovedstaden</li> <li>- Formand, Snedkersektionen I DI Dansk byggeri</li> <li>- Medlem, repræsentantskabet for DI Danske Byggeri</li> <li>- Medlem af Di dansk byggeris bestyrelse</li> <li>- Medlem af DI's hovedbestyrelse</li> <li>- Bestyrelsesmedlem, Dansk Byggeris</li> <li>- Uddannelsesudvalg</li> <li>- Bestyrelsesmedlem, Dansk Byggeindustri</li> <li>- Bestyrelsesmedlem NEXT (samt sidder i forretningsudvalget)</li> <li>-</li> </ul>
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej

**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 2020.

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 ikke anbefalingen, idet fundatsens § 7 stadfæster, at Haandværkerforeningen i Københavns bestyrelse udpeges til fondens bestyrelse. Foreningens bestyrelse vælges på den årlige generalforsamling, hvor bestyrelsens medlemmer er på valg hvert andet år. Ingen kan genvælges efter det fyldte 68. år.

Nr. 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en

struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

Fonden følger ikke anbefalingen, idet fundatsens § 7 stadfæster, at Haandværkerforeningen i Københavns bestyrelse udpeges til fondens bestyrelse. Foreningens bestyrelse vælges på den årlige generalforsamling, hvor bestyrelsens medlemmer er på valg hvert andet år. Ingen kan genvælges efter det fyldte 68. år.

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 ikke anbefalingen, idet fundatsens § 7 stadfæster, at Haandværkerforeningen i Københavns bestyrelse udpeges til fondens bestyrelse. Foreningens bestyrelse vælges på den årlige generalforsamling, hvor bestyrelsens medlemmer er på valg hvert andet år. Ingen kan genvælges efter det fyldte 68. år.

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 ledeshverv, 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 uafhængig, 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 ikke anbefalingen, idet bestyrelsens medlemmer tillige er medlem af bestyrelsen i Haandværkerforeningen i København (fundatsens § 7).

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 anbefalingen, idet ingen kan udpeges til bestyrelsen efter det fyldte 68. år.

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 direktion 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 50.000 kr., de to næstformænd hver 25.000 kr., og bestyrelsens øvrige medlemmer modtager hver 12.500 kr.

Fonden har ingen direktion.

### Redegørelse for uddelingspolitik

Fonden anvender sit overskud efter de retningslinjer, der fremgår af fondens vedtægt § 3.

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 190.000 kr. (iii) nuværende eller forhenværende medlem af Haandværkerforeningen eller en nærmeste pårørende. Legater tildeles på baggrund af ansøgning.
2. Fremme af håndværkerstandens interesser og Haandværkerforeningens formål:

Det følger af fondens vedtægt, at Alderstrøst og Haandværkerforeningen i København har samme bestyrelse. Det er således de samme personer, der skal tage stilling til fremme af håndværkerstandens interesser og til Haandværkerforeningens formål, som angivet i § 2 i foreningens vedtægter, der lyder:

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

Ansøgninger om støtte vurderes primært ud fra en vurdering af projektets mulighed for at fremme håndværkerstandens interesser, fremme tværfaglig forståelse samt værne om de håndværkskulturelle værdier.

Fonden har haft ét eget projekt under dette hovedformål. Andre planlagte projekter har måtte aflyses pga. COVID-19. Det projekt der er afviklet, er Medaljeuddelingen 2020, til årets bedste nyudlærte håndværkere.

Desuden aktiviteter som blandt andet omfatter en udgivelse om tilblivelsen af det københavnske håndværks gave til HM Dronningen i anledningen af 80 årsdagen samt udgivelsen af magasinet MESTER, der udgives for at værne om håndværkskulturelle værdier ved bl.a. at fremme forståelsen af godt håndværk.

Til fremme af den tværfaglige forståelse er der etableret et ejerlederkursus målrettet håndværksmestre i hovedstaden.

Og ikke mindst til fremme af håndværkerstandens interesser har der været udviklet og eksekveret forbrugerkampagne omkring vigtigheden af lokalt håndværk "Så skal der handles".

### Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning	1	45.282.769	44.298.102
Andre driftsindtægter	2	714.572	1.189.317
Andre eksterne omkostninger		(2.293.474)	(1.063.303)
Ejendomsomkostninger		(18.631.955)	(16.674.694)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>25.071.912</b>	<b>27.749.422</b>
Personaleomkostninger	3	(2.025.025)	(2.338.680)
Af- og nedskrivninger		(452.115)	(490.966)
<b>Driftsresultat</b>		<b>22.594.772</b>	<b>24.919.776</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		43.064.573	41.466.985
Andre finansielle indtægter		984.632	847.260
Andre finansielle omkostninger		(15.061.693)	(15.492.761)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>51.582.284</b>	<b>51.741.260</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		42.014.530	0
<b>Årets resultat</b>		<b>93.596.814</b>	<b>51.741.260</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Henlagt til fremtidige uddelinger		2.157.353	6.690.619
Overført resultat		91.439.461	45.050.641
<b>Resultatdisponering</b>		<b>93.596.814</b>	<b>51.741.260</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		34.505.476	34.782.352
Investeringsejendomme		421.188.825	377.732.452
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		429.754	475.531
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>456.124.055</b>	<b>412.990.335</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		273.935.390	237.870.817
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>273.935.390</b>	<b>237.870.817</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>730.059.445</b>	<b>650.861.152</b>
Andre tilgodehavender		11.514.854	13.843.701
Periodeafgrænsningsposter		155.773	33.049
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.670.627</b>	<b>13.876.750</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.462.297	4.910.417
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>9.462.297</b>	<b>4.910.417</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.325.281</b>	<b>9.442.879</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.458.205</b>	<b>28.230.046</b>
<b>Aktiver</b>		<b>759.517.650</b>	<b>679.091.198</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		35.727.708	35.727.708
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(114.236.909)	(115.237.710)
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		66.523.332	0
Henlagt til uddelinger		5.200.000	8.000.000
Overført overskud eller underskud		285.662.177	260.746.048
<b>Egenkapital</b>		<b>278.876.308</b>	<b>189.236.046</b>
Andre hensatte forpligtelser		9.968.131	9.405.067
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.968.131</b>	<b>9.405.067</b>
Gæld til realkreditinstitutter		322.948.353	328.663.478
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.590.412	2.770.523
Anden gæld	6	112.098.040	112.897.276
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>437.636.805</b>	<b>444.331.277</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	8.513.262	9.338.769
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.365.087	17.855.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.979.890	1.366.156
Anden gæld	8	5.178.167	7.558.081
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.036.406</b>	<b>36.118.808</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>470.673.211</b>	<b>480.450.085</b>
<b>Passiver</b>		<b>759.517.650</b>	<b>679.091.198</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	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	(115.237.710)	0	8.000.000	260.746.048
Ordinære uddelinger	0	0	0	(4.957.353)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.000.801	0	0	0
Udbytte fra associerede virksomheder	0	0	(7.000.000)	0	0
Overført til reserver	0	0	30.458.760	0	(23.458.760)
Årets resultat	0	0	43.064.572	2.157.353	48.374.889
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>35.727.708</b>	<b>(114.236.909)</b>	<b>66.523.332</b>	<b>5.200.000</b>	<b>285.662.177</b>

	I alt kr.
Egenkapital primo	189.236.046
Ordinære uddelinger	(4.957.353)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	1.000.801
Udbytte fra associerede virksomheder	(7.000.000)
Overført til reserver	7.000.000
Årets resultat	93.596.814
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>278.876.308</b>

# Noter

## 1 Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter.

## 2 Andre driftsindtægter

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

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	1.529.714	1.800.066
Pensioner	328.649	383.969
Andre omkostninger til social sikring	77.842	84.557
Andre personaleomkostninger	88.820	70.088
	<b>2.025.025</b>	<b>2.338.680</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	9
---	---	---

	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bestyrelse	187.500	187.500
	<b>187.500</b>	<b>187.500</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	40.596.836	206.666.834	8.393.194
Tilgange	0	1.441.843	171.244
Afgange	0	0	(41.786)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.596.836</b>	<b>208.108.677</b>	<b>8.522.652</b>
Af- og nedskrivninger primo	(5.814.480)	0	(7.917.663)
Årets afskrivninger	(276.880)	0	(175.235)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.091.360)</b>	<b>0</b>	<b>(8.092.898)</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	171.065.618	0
Årets dagsværdireguleringer	0	42.014.530	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>213.080.148</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.505.476</b>	<b>421.188.825</b>	<b>429.754</b>

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

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for ejendommene udgør 3,75-4% pr. 31.12.2020 (4,25% pr. 31.12.2019). Det normaliserede driftsafkast forventes at udgøre 15,7 mio.kr. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 49 mio.kr.

#### 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	207.412.057
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>207.412.057</b>
Opskrivninger primo	30.458.760
Andel af årets resultat	43.064.573
Udbytte	(7.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>66.523.333</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>273.935.390</b>

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

## 6 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Afledte finansielle instrumenter	112.098.040	112.897.276
	<b>112.098.040</b>	<b>112.897.276</b>

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

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.194.282	6.818.223	322.948.353
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	180.111	180.112	2.590.412
Anden gæld	2.138.869	2.340.434	112.098.040
	<b>8.513.262</b>	<b>9.338.769</b>	<b>437.636.805</b>

## 8 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	33.036	39.094
Feriepengeforpligtelser	423.209	429.175
Skyldige renter	3.463	3.688
Anden gæld i øvrigt	4.718.459	7.086.124
	<b>5.178.167</b>	<b>7.558.081</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Fonden deltager som interessent i Bispebjerg Bakke I/S, hvorefter fonden hæfter ubegrænset for Bispebjerg Bakke I/S' forpligtelser. Pr.31.12.2020 er der en total aktivmasse på 491.409 t.kr. og gældsforpligtelse på 15.667 t.kr.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 266 mio.kr. er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de installationer, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 414 mio.kr. Herudover er prioritetsgæld på 122 mio.kr. sikret ved pant i Bispebjerg Bakke I/S' ejendom. Fondens kapitalandel i Bispebjerg Bakke I/S har en regnskabsmæssig værdi på 238 mio.kr.

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



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Ved udarbejdelse af årsregnskabet for 2020 er der foretaget ændringer i præsentationen af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger for at give et mere retvisende billede af fondens drift. Sammenligningstallene er tilpas herefter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

## Afledte finansielle instrumenter

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

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

**Andre driftsindtægter**

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

**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.

**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:

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.

### **Investeringsjendomme**

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

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

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

Regnskabsårets regulering af 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.

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

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

### **Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

**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.