
Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond

c/o Winsløw Advokatpartnerselskab,
Gammel Strand 34
1202 København K

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 11 67 39 02

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 31/05
2022

Andreas Antoniadis
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Generelle oplysninger om fonden 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 16

Balance 31. december 17

Egenkapitalopgørelse 19

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 20

Noter til årsregnskabet 21

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond.

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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2021.

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

Hellerup, den 31. maj 2022

Direktion

Jacob Hjulmand

Bestyrelse

Erik Stener Jørgensen
formand

Anne Berit Honoré

Søs Honoré

Kirsten Brøchner-Mortensen

Christian Ejnar Honoré

John René Frederiksen

Henrik Nøhr Poulsen

Andreas Antoniadis

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 revisorers 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.

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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 31. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob Fromm Christiansen
statsautoriseret revisor
mne18628

Kristian Højgaard Carlsen
statsautoriseret revisor
mne44112

Generelle oplysninger om fonden

Fonden

Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond
c/o Winsløw Advokatpartnerselskab
Gammel Strand 34
1202 København K

Telefon: 72 27 00 00

CVR-nr.: 11 67 39 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 16. oktober 1999

Hjemstedskommune: København K

Bestyrelse

Erik Stener Jørgensen, formand
Anne Berit Honoré
Søs Honoré
Kirsten Brøchner-Mortensen
Christian Ejnar Honoré
John René Frederiksen
Henrik Nøhr Poulsen
Andreas Antoniadis

Direktion

Jacob Hjulmand

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan fondens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	19.604	19.093	19.399	43.014	30.608
Bruttoresultat før værdireguleringer	(3.580)	(179)	7.918	20.327	10.295
Værdiregulering af investeringsejendomme	35.765	47.524	15.336	4.694	424
Bruttofortjeneste	32.487	47.782	23.404	25.021	10.719
Resultat af ordinær primær drift	30.261	45.594	21.515	23.436	9.222
Resultat før finansielle poster	133.407	132.553	49.026	48.514	44.165
Resultat af finansielle poster	37.086	15.391	19.931	393	13.564
Årets resultat	163.198	136.700	66.029	42.606	45.777
Balance					
Balancesum	1.298.106	1.158.911	1.021.154	977.319	939.618
Egenkapital	1.218.271	1.092.595	962.085	930.643	889.707
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	40.990	4.165	51.806	-17.609	8.781
- investeringsaktivitet	-52.406	25.708	-10.416	-43.257	59.060
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-8.373	-3.483	-4.856	-79.856	0
- finansieringsaktivitet	-37.232	-5.253	-35.016	-3.783	-20.340
Årets forskydning i likvider	-48.648	24.621	6.374	-64.649	47.501
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	680,5%	694,2%	252,7%	112,8%	144,3%
Afkastningsgrad	10,3%	11,4%	4,8%	5,0%	4,7%
Soliditetsgrad	93,8%	94,3%	94,2%	95,2%	94,7%
Forrentning af egenkapital	14,1%	13,3%	7,0%	4,7%	5,2%

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Fondens hovedaktivitet er udlejning af ejendomme, hvilket sker via direkte helejede ejendomme samt via kapitalandele i et aktieselskab samt et interessentskab. Fonden investerer tillige i værdipapirer og alternative aktivklasser i form af private equity fonde

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 163,2 mio, hvoraf værdireguleringer på direkte ejede ejendomme udgør DKK 35,7 mio, resultat af finansielle poster udgør DKK 37,1 mio og Fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på DKK 1.298 mio. og en egenkapital på DKK 1.218 mio.

Den forventede udvikling

Der forventes for 2022 et lidt bedre bruttoresultat før værdireguleringer og finansielle poster end i 2021, hvilket primært skyldes en forventet reduktion af vedligeholdelses- og renoveringsomkostningerne. Også i 2022 vil en del af vedligeholdelsesomkostningerne vedrøre energimæssige forbedringer af ejendommene. Da nævnte vedligeholdelse og renovering gennemføres i løbet af året, vil der kun være mulighed for forøgelse af lejeindtægterne i begrænset omfang med virkning for 2022.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021 er i kun i begrænset omfang påvirket af Corona-krisen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsesberetning

Bæredygtighed

Fonden monitorerer aktieporteføljen i forhold til bæredygtighed, og der gennemføres årligt en ekstern vurdering af udviklingen i bæredygtigheden af fondens aktieportefølje. Det er hensigten, at bæredygtigheden vedvarende skal fastholdes eller forbedres i forhold til forrige periode.

Fondens investeringer i alle finansielle aktivklasser vurderes efter traditionelle investeringsparametre, men også under hensyntagen til ønsket om bæredygtighed. Der er i 2021 foretaget væsentlige investeringer med fokus på bæredygtighed.

Investeringer i klimaforbedringer på fondens ejendomme understøtter ligeledes ønsket om bæredygtighed. Større investeringer på dette område i 2021 følges op med yderligere investeringer i 2022.

Fondens almennyttige uddelinger sætter fokus på nye løsninger, der skal være med til at sikre bæredygtighed i fremtiden både i Danmark og udlandet.

Redegørelse for god fondsledelse

Gudbjørg og Ejnar Honorés Fond tilslutter sig Komitéen for god Fondsledelses anbefalinger om god fondsledelse ud fra et ønske om at udøve god fondsledelse gennem principper, som sikrer størst mulig åbenhed og transparens.

Fonden imødekommer således alle de anbefalinger, der er relevante for fonden og forklarer i det følgende, hvorfor enkelte anbefalinger ikke følges.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
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.	Ja	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
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.	Ja	
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.		
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.	Ja	
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, 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.	Ja	
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.	Ja	
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.	Nej	Under hensyntagen til vedtægterne er de fire bestyrelsesmedlemmer blandt stifterens descendenter selvsupplerende, idet det enkelte medlem selv

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
		vælger sin efterfølger.
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 bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	Ja	
<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. 	Ja	
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.	Ja	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
2.4 Uafhængighed		
<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 den 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 anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden. 	Ja	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
2.5 Udpegningsperiode		
2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.	Ja	
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Ja	
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Ja	
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.	Ja	
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	Ja	
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra 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.	Ja	

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

Erik Stener Jørgensen

Mand, født 1959, Professionelt bestyrelsesmedlem
Medlem af bestyrelsen og formand fra 2020
Uafhængig

Medlem af bestyrelsen:

- Aktieselskabet Matr. nr. 363 Vestervold Kvarter A/S (fmd.)
- Dragsholm Sparekasse (fmd.)
- Secure 360 A/S (fmd.)
- Secure Musicon Holding A/S (fmd.)
- Secure Capital A/S (fmd.)
- Secure Spectrum Fondsmæglerselskab A/S (fmd.)
- Alternative Equity Partners A/S (fmd.)
- Secure DK 5 A/S (fmd.)
- Secure DK 6 A/S (fmd.)
- StockRate Alternativer A/S (fmd.)
- AEP DK 7 A/S (fmd.)
- AEP DK 8 A/S (fmd.)
- AEP DK 9 A/S (fmd.)
- AEP DK 10 A/S (fmd.)
- AEP DK 11 A/S (fmd.)
- AEP DK 12 A/S (fmd.)
- Giftforeningen (næstfmd.)
- Fondsmæglerselskabet Stockrate Asset Management A/S
- StockRate Holding A/S
- StockRate Forvaltning A/S
- Secure Hedge A/S (fmd.)
- EYE-GO A/S
- Real Estate I A/S (fmd.)

Direktør for:

- AEP Komplementar Aps.
- AEP Bolig+ I Komplementar Aps.
- Byggefinansiering III Komplementar Aps.
- Private Equity III K/S
- Secure Byggefinansiering 3 K/S

Særlige kompetencer inden for:

- Investeringer i alle aktivklasser
- Compliance og fondsretlige forhold
- Regnskabs- og revisionsmæssige forhold
- Selskabsledelse, herunder governance

Anne Berit Honoré

Kvinde, født 1957, Office Manager
Medlem af bestyrelsen fra 1993
Ikke uafhængig

Særlige kompetencer inden for:

- Fondsforhold
- Rekruttering.

Søs Honoré

Kvinde, født 1973, Meeting Designer
Medlem af bestyrelsen fra 2009
Ikke uafhængig

Særlige kompetencer inden for:

- Salg og marketing
- Fondsforhold

Christian Honoré

Mand, født 1967, CEO
Medlem af bestyrelsen fra 2016 og fra 1993-2014
Ikke uafhængig

Medlem af bestyrelsen for:

- Flexflight Aps.
- Flexflight *SrL*

Særlige kompetencer inden for:

- Virksomhedsledelse
- Strategiudvikling
- Forretningsforståelse

John René Frederiksen

Mand, født 1948, Professionelt bestyrelsesmedlem
Medlem af bestyrelsen fra 2015
Uafhængig

Medlem af bestyrelsen for:

- Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus
- Fortunen A/S
- Højgaard Ejendomme A/S
- TG Partners VI K/S

Direktør for:

- Keldskov Aps.
- Brænderupvænge Aps.
- Fortunen A/S

Særlige kompetencer inden for:

- Ejendomsmarkedet
- Strategiudvikling
- Forretningsforståelse

Kirsten Bröchner-Mortensen

Kvinde, født 1962, CEO
Medlem af bestyrelsen fra 1994
Ikke uafhængig

Medlem af bestyrelsen for:

- Hotel Kong Arthur A/S
- Arthur Hotels A/S
- Ibsens Hotel A/S
- KBM Ejendomme A/S

Særlige kompetencer inden for:

- Virksomhedsledelse
- Fondsforhold

Henrik Nøhr Poulsen

Mand, født 1967, Executive Director
Medlem af bestyrelsen fra 2018
Uafhængig

Direktør og medlem af bestyrelsen for:

- PFA UK Ejendomme A/S
- PFA Europe Real Estate High II A/S
- PFA Europe Real Estate Low II A/S
- PFA Europe Real Estate Micro Living ApS

Medlem af bestyrelsen for:

- Audley Group Limited
- PFA German Real Estate Micro Living I ApS
- PFA German Real Estate Micro Living II ApS
- PFA German Real Estate Micro Living III ApS
- PFA German Real Estate Low I ApS
- PFA German Real Estate Low II ApS
- PFA German Real Estate Low III ApS
- PFA German Real Estate Low IV ApS
- PFA German Real Estate Low V ApS
- PFA German Real Estate Low VI ApS
- PFA German Real Estate Low VII ApS
- PFA German Real Estate Low VIII ApS

Særlige kompetencer inden for:

- Investeringer
- Strategiudvikling
- Virksomhedsledelse

Andreas Antoniades

Mand, født 1970, advokat, partner
Medlem af bestyrelsen fra 2021
Uafhængig

Medlem af bestyrelsen for:

- A/S Trelleborg Typehuse Holding
- Trelleborg Helårhuse-Fritidshuse A/S

Særlige kompetencer inden for:

- Ejendomstransaktioner
- Erhvervs- og boliglejeret
- Fonds- og selskabsforhold

Ledelsesberetning

Redegørelse for uddelingspolitik

Fondens uddelinger sker inden for følgende hovedkategorier:

Af fondens vedtægter (§2 og §8 litra a) fremgår det, at det bl.a. er fondens formål at yde støtte til stifternes familie, i første række deres børn og børnebørn og disses ægtefæller. Dette kan ske ved ydelse af legater eller lån f.eks. ved etablering af forretning, erhvervelse af fast ejendom, uddannelse, herunder studierejser og studieophold, ægteskabs indgåelse, erhvervelse eller opførelse af bolig til eget brug, idet bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde afgør, under hvilken form, støtte vil være at yde.

Af fondens vedtægter (§2 og §8 litra c) fremgår det, at mindst 10% af fondens nettoindtægter, der benyttes til uddelinger anvendes til uddeling af legatportioner til institutioner, foreninger, selskaber eller stiftelser, fortrinsvis med almennyttige formål. Herudover kan der ske uddeling til personer, der er i nød og som ikke har tilknytning til stifternes familie.

Af fondens vedtægter (§2 og §8 litra b) fremgår det, at den del af fondens nettoindtægter der anvendes til uddelinger og som ikke anvendes jf. vedtægternes §8 litra a og c anvendes til uddelinger til fondsstifterens børn og efterkommere af disse.

Bestyrelsen i fonden træffer, på baggrund af indstilling fra legatudvalget, beslutning om uddelinger i forbindelse med bestyrelsesmøder i fonden.

Uddelinger til almennyttige formål gives inden for følgende hovedkategorier:

Udsatte med særlige behov

Fonden sætter fokus på mennesker med særlige behov, der har anderledes vilkår for at indgå i samfundet. I Danmark er der særligt fokus på udsatte børn og unge, der rammes af svigt, misbrug, mistrivsel og vold. I tredje verdens lande er der særligt fokus på at give udsatte børn en chance i livet og værne om børns rettigheder.

Fonden ønsker desuden at skabe og teste ny viden om fremtidens børns behov og udfordringer.

Bæredygtigt miljø lokalt

Fonden sætter fokus på nye løsninger, der skal være med til at sikre bæredygtighed i fremtiden både i Danmark og udlandet. Fondens indsats for at styrke miljø og bæredygtighed vil som udgangspunkt være lokalt baseret.

Fonden har særligt fokus på at reducere madspild og at medvirke til at finde innovative løsninger indenfor miljø og bæredygtighed ved at støtte startup-virksomheder samt at medvirke til at sikre bedre uddannelse af kvinder i tredje verdens lande.

Ledelsesberetning

Uddelinger i 2021

Der er i 2021 uddelt i alt kr. 37,5 mio.

Der er uddelt kr. 14,1 mio. primært i henhold til vedtægternes § 8 litra b og til uddannelse af stifterens familie i henhold til vedtægternes § 8 litra a. Endvidere er der uddelt kr. 23,4 mio. til almennyttige formål i henhold til vedtægternes § 8 litra c.

I 2021 er 62% af de samlede uddelinger således uddelt til almennyttige formål (vedtægternes § 8 litra c).

Fonden valgte også i 2021 at støtte forskning i udviklingen af en vaccine mod Covid-19 og uddelte derfor 20 mio. kr. til et team af læger fra Københavns Universitet, der i selskabet NextGen Vaccines har udviklet en meget effektiv vaccine mod Covid-19. Desuden støttede fonden etableringen af en lægeklinik i Kolkhata i Indien samt landbrugsprojekter i Nepal og Kenya.

Uddelingsrammen

Fonden har i 2021 uddelt kr. 37,5 mio. Uddelingsrammen er i 2021 reguleret med 20 mio.kr., så ultimo 2021 henstår en uddelingsramme på 120 mio. kr. til dækning af fremtidige uddelinger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning		19.604.412	19.092.936
Andre eksterne omkostninger		-22.882.472	-18.834.205
Bruttoresultat før værdireguleringer		-3.278.060	258.731
Værdiregulering, ejendomme	3	35.764.895	47.523.722
Bruttoresultat efter værdireguleringer		32.486.835	47.782.453
Personaleomkostninger	1	-2.225.560	-2.185.363
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-3.098
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	103.146.100	86.958.826
Resultat før finansielle poster		133.407.375	132.552.818
Finansielle indtægter	7	51.746.177	26.541.538
Finansielle omkostninger	7	-14.659.685	-11.150.876
Resultat før skat		170.493.867	147.943.480
Skat af årets resultat	2	-7.295.573	-11.243.750
Årets resultat		163.198.294	136.699.730

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		372.855.000	328.717.000
Materielle anlægsaktiver	3	372.855.000	328.717.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	554.042.921	450.896.821
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	68.589.821	19.810.455
Indestående, Grundejernes Inv.fond	5	6.750.019	6.532.028
Finansielle anlægsaktiver		629.382.761	477.239.304
Anlægsaktiver		1.002.237.761	805.956.304
Andre tilgodehavender		1.623.086	6.181.343
Fondsskat		2.664.401	6.552.002
Periodeafgrænsningsposter	6	46.450	39.577
Tilgodehavender		4.333.937	12.772.922
Værdipapirer	7	271.470.502	304.757.542
Likvide beholdninger		20.063.832	35.424.326
Omsætningsaktiver		295.868.271	352.954.790
Aktiver		1.298.106.032	1.158.911.094

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grundkapital		106.951.860	106.951.860
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		411.083.524	307.937.424
Uddelingsrammen		120.000.000	100.000.000
Overført resultat		580.235.357	577.705.663
Egenkapital		1.218.270.741	1.092.594.947
Hensættelse til udskudt skat	9	58.327.897	51.032.324
Hensatte forpligtelser		58.327.897	51.032.324
Deposita		5.302.077	5.011.444
Langfristede gældsforpligtelser	10	5.302.077	5.011.444
Forudbetalt leje		2.048.214	2.035.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.436.699	1.563.603
Anden gæld		9.709.998	6.673.362
Periodeafgrænsningsposter	11	10.406	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.205.317	10.272.379
Gældsforpligtelser		21.507.394	15.283.823
Passiver		1.298.106.032	1.158.911.094
Resultatdisponering	8		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	106.951.860	307.937.424	100.000.000	577.705.663	1.092.594.947
Udmøntede uddelinger	0	0	-37.522.500	0	-37.522.500
Årets resultat	0	103.146.100	57.522.500	2.529.694	163.198.294
Egenkapital 31. december	106.951.860	411.083.524	120.000.000	580.235.357	1.218.270.741

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		163.198.294	136.699.730
Reguleringer	12	-168.701.914	-138.626.362
Ændring i driftskapital	13	5.519.498	-6.154.396
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		15.878	-8.081.028
Finansielle indtægter		50.746.619	23.396.988
Finansielle omkostninger		-9.772.526	-11.150.876
Pengestrømme fra driftsaktivitet		40.989.971	4.165.084
Køb af materielle anlægsaktiver		-8.373.105	-3.483.002
Nettoeffekt til/afgange af finansielle aktiver m.v.		-44.032.533	-11.846.785
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	41.037.974
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-52.405.638	25.708.187
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		290.633	937.329
Udmøntede uddelinger		-37.522.500	-6.189.941
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-37.231.867	-5.252.612
Ændring i likvider		-48.647.534	24.620.659
Likvider 1. januar		340.181.868	315.561.209
Likvider 31. december		291.534.334	340.181.868
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		20.063.832	35.424.326
Værdipapirer		271.470.502	304.757.542
Likvider 31. december		291.534.334	340.181.868

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.219.533	2.168.363
Andre personaleomkostninger	6.027	17.000
	2.225.560	2.185.363

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
---	----------	----------

Navn	Direktions-vederlag	Bestyrelses-vederlag	Andre ydelser	I alt
Jacob Hjulmand	865.000	0	6.027	871.027
Erik Stener Jørgensen	0	375.000	0	375.000
Anne Honoré	0	120.000	0	120.000
Søs Honoré	0	120.000	0	120.000
Kirsten Brøchner-Mortensen	0	120.000	0	120.000
Christian Ejnar Honoré	0	120.000	0	120.000
John René Frederiksen	0	150.000	0	150.000
Henrik Nøhr Poulsen	0	150.000	0	150.000
Andreas Antoniades	0	105.158	0	105.158
Niels Vahman Bang	0	94.375	0	94.375
I alt	865.000	1.354.533	6.027	2.225.560

Erik Stener Jørgensen er formand for bestyrelsen i Aktieselskabet Matr. 363 Vestervold Kvarter. Honoraret herfor udgjorde kr. 160.000 i 2021.

Jacob Hjulmand er direktør for Aktieselskabet Matr. 363 Vestervold Kvarter. Honoraret herfor udgjorde kr. 300.000 i 2021.

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	7.295.573	11.144.673
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	99.077
	7.295.573	11.243.750

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	178.240.910
Tilgang i årets løb	8.373.105
Kostpris 31. december	<u>186.614.015</u>
Værdireguleringer 1. januar	150.476.090
Årets værdireguleringer	35.764.895
Værdireguleringer 31. december	<u>186.240.985</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>372.855.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler og 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. Der er i forbindelse med værdiansættelsen anvendt en gennemsnitlig afkastgrad på 3,10 % (2020: 3,52 %)

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	142.959.397	142.959.397
Kostpris 31. december	142.959.397	142.959.397
Værdireguleringer 1. januar	307.937.424	262.016.572
Årets resultat	103.146.100	86.968.214
Modtagne udbytter	0	-41.037.974
Andre reguleringer	0	-9.388
Værdireguleringer 31. december	411.083.524	307.937.424
Regnskabsmæssig værdi 31. december	554.042.921	450.896.821

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold Kvarter	København	66,34%	789.267.868	150.608.843
I/S St. Taffelbay	København	70,00%	43.489.347	4.617.313

5 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele DKK	Indestående, Grundejernes Inv.fond DKK
Kostpris 1. januar	19.862.604	6.532.028
Tilgang i årets løb	41.700.633	217.991
Kostpris 31. december	61.563.237	6.750.019
Årets opskrivninger	7.078.733	0
Opskrivninger 31. december	7.078.733	0
Nedskrivninger 1. januar	52.149	0
Nedskrivninger 31. december	52.149	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	68.589.821	6.750.019

Noter til årsregnskabet

De unoterede investeringer værdiansættes på baggrund af modtagne rapporteringer fra de respektive fonde. Værdien af en Private Equity fond opgøres som dagsværdien af hver kapitalandel i porteføljeselskaberne ejet af fonden med tillæg af andre nettoaktiver. Dagsværdien af porteføljeselskaberne er opgjort med udgangspunkt i anerkendte værdiansættelsesmetoder og teknikker i branchen. Fondens ledelse har som udgangspunkt ikke oplysninger eller kendskab til de specifikke metoder og forudsætninger, som Equity Fondene anvender ved værdiansættelsen af de enkelte porteføljeselskaber.

På balancedagen udgør den samlede markedsværdi af investeringerne 68,6 MDKK, og årets ændring i markedsværdier har påvirket resultatopgørelsen positivt med 7,1 MDKK.

6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer.

7 Værdipapirer

Værdipapirer omfatter børsnoterede aktier og obligationer, og indregnes til markedsværdi baseret på noterede børskurser på balancedagen.

På balancedagen udgør den samlede markedsværdi af investeringerne DKK 271,5 mio. og årets ændring i markedsværdier har påvirket resultatopgørelsen positivt med DKK 24,4 mio.

8 Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Udmøntede uddelinger	37.522.500	6.189.941
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	103.146.100	45.920.852
Regulering af uddelingsrammen	20.000.000	34.968.183
Overført resultat	2.529.694	49.620.754
	163.198.294	136.699.730

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	51.032.324	39.788.574
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	7.295.573	11.243.750
Hensættelse til udskudt skat 31. december	58.327.897	51.032.324

Hensættelsen til udskudt skat vedrører hovedsageligt udskudt skat på værdiregulering af Fondens ejendomme.

10 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:

Deposita

Mellem 1 og 5 år	5.302.077	5.011.444
Langfristet del	5.302.077	5.011.444
Inden for 1 år	0	0
	5.302.077	5.011.444

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af acointindbetalinger af forsikring og abonnenter.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-51.746.177	-26.541.538
Finansielle omkostninger	14.659.685	11.150.876
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-35.764.895	-47.520.624
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-103.146.100	-86.958.826
Skat af årets resultat	7.295.573	11.243.750
	-168.701.914	-138.626.362

13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-413.440	-1.220.836
Ændring i leverandører m.v.	5.932.938	-4.933.560
	5.519.498	-6.154.396

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Fonden hæfter som medlem af ejer- og grundejerforeninger for forpligtelser, som måtte opstå i disse, efter sædvanlige principper.

Det påhviler fonden at vedligeholde ejendommene i overensstemmelse med lejelovgivningens regler herom. Forpligtelsen er delvis afdækket ved indskud på Grundejernes Investeringsfond.

Fonden har pr. 31.12.2021 foretaget en række noterede investeringer primært i form af private equity-investeringer. Der er tale om både "funds" og "fund of funds"-strukturer. Fondens har på balancedagen indgået commitments på DKK 154,8 mio., hvoraf fonden har indbetalt DKK 62,8 mio. Det resterende forventes at blive betalt linært over en 5-årig periode.

Fonden har i henhold til sædvanlig praksis ikke indregnet udskudt skat relateret til skattemæssig hensættelse til fremtidige uddelinger, hvilket på balancedagen udgør DKK 13,4 mio.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Salgsindtægter indregnes på tidspunktet, hvor rettigheder og forpligtelser overgår til køber.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger vedrørende bestyrelse og direktion.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

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 og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tom-

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gang, 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.

Ledelsen har endvidere vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opføre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderfonden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderfonden har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til dagsværdi baseret på seneste estimerede dagsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter indeståender i henhold til boligreguleringslov.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Fondens disponible kapital består af henlæggelser til senere uddeling samt overført resultat i henhold til resultatdisponeringen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Uddelinger

Udbetalte uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Skyldige uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Uddelingsrammen

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

Hensættelser vedrørende uddelinger

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser fondens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt fondens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$