

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

FONDEN ETATSRÅDINDE KOFOEDS STIFTELSE I SVANEKE

c/o Bornholms Forvaltning A/S

GI Rønnevej 17A

3730 Nexø

CVR-nr. 11 67 48 79

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på fondens ordinære generalforsamling
den 30/06 2023

Søren Thim Holm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Fondsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	17
Balance pr. 31. december 2022	18
Egenkapitalopgørelse	20
Noter	21

Fondsoplysninger

Fonden

FONDEN ETATSRÅDINDE KOFOEDS STIFTELSE I SVANEKE
c/o Bornholms Forvaltning A/S
Gl Rønnevej 17A
3730 Nexø

CVR-nr.: 11 67 48 79
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Hjemsted: Bornholm

Bestyrelse

Søren Thim Holm, formand
Ditte Margrethe Braaten Olsen
Orla Søborg-Madsen

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ETATSRÅDINDE KOFOEDS STIFTELSE I SVANEKE, der er stiftet af etatsrådinde Marie Kofoed. Der er tale om en erhvervsdrivende fond.

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. december 2022 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 30. juni 2023

Bestyrelse

Søren Thim Holm
formand

Ditte Margrethe Braaten Olsen

Orla Søborg-Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i FONDEN ETATSRÅDINDE KOFOEDS STIFTELSE I SVANEKE

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FONDEN ETATSRÅDINDE KOFOEDS STIFTELSE I SVANEKE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er 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.

Horsens, den 30. juni 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fonden er en erhvervsdrivende fond og har hjemsted i Bornholm Kommune.

Fonden har erhvervsmæssige aktiviteter, og fondens formål er:

- At foretage udlejning af ejendommens boliger til folkepensionister eller ældre og trængende og anden hermed beslægtet virksomhed.

Fondens indtægter tilvejebringes hovedsageligt ved udlejning af Søndergade 22A, 3740 Svaneke.

Fonden er pr. 1. januar 2022 omdannet til en erhvervsdrivende fond.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 34.607, og fondens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.742.843.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Redegørelse for god fondsledelse

I henhold til §60 i Lov om erhvervsdrivende fonde skal fondens bestyrelse tage stilling til Komiteen for god fondsprincipper. Fondens bestyrelse har gennemgået og taget stilling til hver enkelt anbefaling, som angivet nedenfor.

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	
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.	Ja	
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 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.	Ikke relevant	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
<p>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.</p>	Ja	
<p>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.</p>	Ja	
<p>2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>	Fonden følger vedtægterne	
<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, 	Fonden følger vedtægter og forretningsorden	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p> <p>2.4 Uafhængighed</p> <p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> • op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt, • mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller • ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, 	Ikke relevant	
<p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, 	Nej	Følger vedtægterne

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<ul style="list-style-type: none"> • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i 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. 		
<p>2.5 Udpegningsperiode</p> <p>2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	Fonden følger forretningsorden	
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>	Nej	Bestyrelsen selvvalgt - Følger vedtægterne
<p>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</p> <p>2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.</p>	Ja	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<p>2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.</p>	Ikke relevant	
<p>3. Ledelsens vederlag</p>		
<p>3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.</p>	Ikke relevant	
<p>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 medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.</p>	Ikke relevant	

Ledelsesberetning

Deltagere i fondsbestyrelsen

Søren Thim Holm

Øvrige bestyrelses- og direktionsposter:

Ingen

Ditte Margrethe Braaten Olsen

Øvrige bestyrelses- og direktionsposter:

Ingen

Orla Søborg-Madsen

Øvrige bestyrelses- og direktionsposter:

Ingen

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fondens overskud anvendes efter bestyrelsens skøn og efter lov om erhvervsdrivende fonde dels til konsolidering og dels til uddeling.

Der er ikke tidligere vedtaget uddelinger eller henlæggelser til vedtagne uddelinger. Derfor er tidligere års resultater anvendt til konsolidering af kapitalen, således at fonden har kapital til at videreudvikle de erhvervmæssige aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FONDEN ETATSRÅDINDE KOFOEDS STIFTELSE I SVANEKE for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af hensættelse til tab er ændret således, at posten nu i stedet indgår under bruttoresultat. Ændringen har medført, at ekstraordinære poster er reduceret med t.kr. 14 i 2022 samt t.kr. 30 i 2021, og bruttoresultat er reduceret tilsvarende.

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med t.kr. 71 i 2022 samt t.kr. 16 i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Klassifikationen af deposita og forudbetalt leje er ændret således, at posten nu i stedet indgår under langfristede gældsforpligtelser. Ændringen har medført, at kortfristede gældsforpligtelser er reduceret med t.kr. 137 i 2022 samt t.kr. 131 i 2021, og langfristede gældsforpligtelser er øget tilsvarende.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Anvendt regnskabspraksis er ændret således, at der påbegyndes regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen ved overgang til erhvervsdrivende fond.

Årets resultat er reduceret med t.kr. 37, og aktiver er ligeledes reduceret med t.kr. 37.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i overensstemmelse med lejekontrakter. Der foretages fuld periodisering af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger består af omkostninger til drift og vedligeholdelse af fondens ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	55 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Fondens egenkapital består dels af oprindelig grundkapital samt konsolidering af fondsformuen.

Uddelinger

Den uddelingsramme og de eventuelle konkrete uddelinger, som bestyrelsen beslutter på årsregnskabsmødet, indregnes som en særlig post under egenkapitalen og fremgår af overskudsdisponeringen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatte.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		133.513	67.070
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(37.250)</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		96.263	67.070
Finansielle indtægter	2	0	52
Finansielle omkostninger	3	<u>(41.262)</u>	<u>(43.971)</u>
Resultat før skat		55.001	23.151
Skat af årets resultat	4	<u>(20.394)</u>	<u>(12.078)</u>
Årets resultat		<u>34.607</u>	<u>11.073</u>
Overført resultat		<u>34.607</u>	<u>11.073</u>
		<u>34.607</u>	<u>11.073</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>4.075.243</u>	<u>4.112.493</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.075.243</u>	<u>4.112.493</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.075.243</u>	<u>4.112.493</u>
Andre tilgodehavender		0	30.310
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.999</u>	<u>2.912</u>
Tilgodehavender		<u>11.999</u>	<u>33.222</u>
Likvide beholdninger		<u>136.210</u>	<u>18.433</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>148.209</u>	<u>51.655</u>
Aktiver i alt		<u>4.223.452</u>	<u>4.164.148</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.742.843	27.527
Overført resultat		0	2.680.709
Hensat til uddelinger		0	0
Egenkapital		<u>2.742.843</u>	<u>2.708.236</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.193.624	1.245.889
Deposita		137.304	130.817
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.330.928</u>	<u>1.376.706</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	52.265	50.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.022	16.454
Selskabsskat		20.394	12.078
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>149.681</u>	<u>79.206</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.480.609</u>	<u>1.455.912</u>
Passiver i alt		<u>4.223.452</u>	<u>4.164.148</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	27.527	2.680.709	2.708.236
Vedtægtsmæssig overførsel, erhvervsdrivende fond	2.715.316	(2.715.316)	0
Årets resultat	0	34.607	34.607
Egenkapital 31. december 2022	<u>2.742.843</u>	<u>0</u>	<u>2.742.843</u>

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	37.250	0
	37.250	0
der fordeler sig således:		
Bygninger	37.250	0
	37.250	0
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	52
	0	52
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	41.262	43.971
	41.262	43.971
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	20.394	12.078
	20.394	12.078

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022	<u>4.112.493</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>4.112.493</u>
Årets afskrivninger	<u>37.250</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>37.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>4.075.243</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag	efter 5 år
			næste år	
Gæld til realkreditinstitutter	1.296.563	1.245.889	52.265	967.535
Deposita	<u>130.817</u>	<u>137.304</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.427.380</u>	<u>1.383.193</u>	<u>52.265</u>	<u>967.535</u>

7 Eventualforpligtelser

Fondens overskud anvendes efter bestyrelsens skøn og under iagttagelse af lov om erhvervsdrivende fonde dels til konsolidering og dels til uddeling til almennyttige formål.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes investeringsfond er der tinglyst 2 pantebreve i ejendommen af henholdsvis t.kr. 1.046 og t.kr. 524. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør t.kr. 4.075 pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der tinglyst et ejerpantebrev i ejendommen af t.kr. 300. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør t.kr. 4.075 pr. 31. december 2022.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Fondens nærtstående parter er fondens ledelse, herunder bestyrelse.

Transaktioner

Fonden har ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

Fonden har ikke haft transaktioner i øvrigt med nærtstående parter.