



## Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse

Åboulevarden 47  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 11679102

## Årsrapport 2022

Godkendt på bestyrelsesmøde den 03.04.2023

---

**David Harritz Lytzen**  
Bestyrelsesformand

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2022	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse

Åboulevarden 47

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 11679102

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Redegørelser på virksomhedens hjemmeside

Redegørelse for fondsledelse: [www.aarhus-murerlaug.dk](http://www.aarhus-murerlaug.dk)

## Bestyrelse

David Harritz Lytzen, formand

Anders Böttger Sølvsten

Keld Astrup Nielsen

Søren Hammer Westmark

Boris Henning Schroeder Nielsen

John Skjold Pedersen

Jesper Gyllensten

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Aarhus, den 03.04.2023

## Bestyrelse

**David Harritz Lytzen**  
formand

**Anders Böttger Sølvsten**

**Keld Astrup Nielsen**

**Søren Hammer Westmark**

**Boris Henning Schroeder Nielsen**

**John Skjold Pedersen**

**Jesper Gyllensten**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### 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. Fejlinformation 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Aarhus, den 03.04.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Søren Lykke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32785

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Fonden, Aarhus Murerlaugs Stiftelses hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom, hvilket forventes at fortsætte med uændret aktivitetsniveau.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 530 t.kr., hvilket anses for værende forventet.

Aarhus Murerlaugs Stiftelse har i 2022 opskrevet sine ejendomme med i alt 11.911 t.kr. Efter skat udgør værdien af opskrivningen 9.291 t.kr. Værdien af opskrivningen efter skat er ført direkte på egenkapitalen i overensstemmelse med Stiftelsens regnskabspraksis.

## Redegørelse for fondsledelse

I henhold til §60 i Lov om erhvervsdrivende fonde skal fondens bestyrelse tage stilling til komiteen for god fondsledelses anbefalinger efter følg eller forklar princippet. Fondens bestyrelse har gennemgået og taget stilling til hver enkelt anbefaling.

Fonden følger anbefalingerne om god fondsledelse på følgende områder:

1. Åbenhed og kommunikation, herunder pkt. 1.1
- 2.1 Overordnede opgaver og ansvar, herunder pkt. 2.1.1 og pkt. 2.1.2
- 2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen, herunder pkt. 2.2.1 og pkt. 2.2.2
- 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering, herunder pkt. 2.3.1, pkt. 2.3.2, pkt. 2.3.3 og pkt. 2.3.5
- 2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen, herunder pkt. 2.6.2
3. Ledelsens vederlag, herunder pkt. 3.1.1 og pkt. 3.1.2

Følgende anbefalinger følges ikke, idet bestyrelsen i stedet har valgt at indrette sig anderledes:

### Punkt 2.3.4 - Redegørelse for sammensætning af bestyrelsen

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Bestyrelsen har således valgt ikke at oplyse om bestyrelsesmedlemmernes øvrige ledelseshverv, hvilket begrundes med, at det er bestyrelsens vurdering, at oplysningerne ikke er relevante i relation til fonden, og at oplysningerne er offentligt tilgængelige via hjemmesiden [www.datacvr.virk.dk](http://www.datacvr.virk.dk), hvortil der henvises.

### Punkt 2.4.1 - Passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Bestyrelsen tilstræber, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Ved sammensætningen af bestyrelsen anerkendes samtidig, at der i fondens vedtægt er fastsat ønsker om bestyrelsens sammensætning.

Det er bestyrelsens vurdering, at bestyrelsen har den nødvendige evne og vilje til uvildigt og upartisk at varetage fondens formål og interesser.



**Punkt 2.5.1 - Bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år og maksimalt for en periode på fire år**

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Stifteren har i vedtægten udtrykt et ønske om udpegningsperioder på henholdsvis 1 og 3 år.

Det fremgår således af vedtægtens § 1, stk. 1, at "Formanden vælges for 3 år ad gangen. Af den øvrige bestyrelse afgår 2 bestyrelsesmedlemmer hvert år efter tur."

Bestyrelsen finder, at en udpegningsperiode på henholdsvis 1 og 3 år er passende i en fond som denne.

**Punkt 2.5.2 - Medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside**

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alder hverken kan anses for at være kvalificerende eller diskvalificerende for medlemskab af bestyrelsen i denne fond. Endvidere har bestyrelsen ved andre foranstaltninger sikret sig, at der løbende tages stilling til bestyrelsens sammensætning og kompetencer, samt at der løbende sker udskiftning i bestyrelsen.

**Punkt 2.6.1 - Bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure**

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Bestyrelsen foretager løbende evaluering af sit arbejde. Bestyrelsen finder det således ikke formålstjenligt at lave en samlet årlig proces i en fond af denne karakter.

**Redegørelse for uddelingspolitik**

Fonden er stiftet med det formål at understøtte murermestre, der er eller har været medlem af Aarhus Murerlaug samt enker efter og børn af sådanne. Enhver fondsnyder skal derudover være værdig og trængende. Fonden foretager indirekte uddelinger ved at lade fondsnydere bo i fondens lejligheder til en husleje, der ligger under markedslejen. Størrelsen af markedslejen baseres på en ekstern vurdering. Ved en tidsubegrænset lejekontrakt vurderes den forventede lejeperiode, og størrelsen af uddelingen opgøres ved at tilbagediskontere den sparede husleje tilbage til tidspunktet for start af lejen af lejligheden. Bestyrelsen fastsætter på denne baggrund størrelsen af uddelingen og der udarbejdes en vurderingsberetning af fondens revisor om, at uddelingsbeløbet mindst svarer til den ansatte værdi. Såfremt fondsnydere bliver boende i længere tid end forudsat foretages ny uddeling og der indhentes en ny vurderingsberetning fra fondens revisor.

**Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>502.900</b>	<b>847.358</b>
Personaleomkostninger	2	(25.894)	(25.795)
Af- og nedskrivninger		(92.886)	(85.805)
<b>Driftsresultat</b>		<b>384.120</b>	<b>735.758</b>
Andre finansielle omkostninger		(145.129)	(173.001)
<b>Resultat før skat</b>		<b>238.991</b>	<b>562.757</b>
Skat af årets resultat	3	290.734	(130.616)
<b>Årets resultat</b>		<b>529.725</b>	<b>432.141</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		529.725	432.141
<b>Resultatdisponering</b>		<b>529.725</b>	<b>432.141</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		20.370.000	7.786.096
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>20.370.000</b>	<b>7.786.096</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.370.000</b>	<b>7.786.096</b>
Andre tilgodehavender		0	900
Periodeafgrænsningsposter		0	6.066
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>6.966</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.322	4.587
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.322</b>	<b>4.587</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.011.741</b>	<b>1.448.820</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.015.063</b>	<b>1.460.373</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.385.063</b>	<b>9.246.469</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		658.003	658.003
Reserve for opskrivninger		10.252.057	980.340
Overført overskud eller underskud		1.052.677	543.451
<b>Egenkapital</b>		<b>11.962.737</b>	<b>2.181.794</b>
Udskudt skat		2.269.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.269.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.866.736	3.644.000
Periodeafgrænsningsposter		23.100	16.479
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.889.836</b>	<b>3.660.479</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	29.679	28.250
Deposita		324.104	321.471
Modtagne forudbetalinger fra kunder		247.350	280.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.624	57.718
Skyldig skat		60.753	130.616
Anden gæld	6	2.535.980	2.585.932
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.263.490</b>	<b>3.404.196</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.153.326</b>	<b>7.064.675</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.385.063</b>	<b>9.246.469</b>
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	658.003	980.340	0	543.451	2.181.794
Ordinære uddelinger	0	0	(39.600)	0	(39.600)
Årets opskrivninger	0	9.290.818	0	0	9.290.818
Overført til reserver	0	(19.101)	0	19.101	0
Årets resultat	0	0	39.600	490.125	529.725
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>658.003</b>	<b>10.252.057</b>	<b>0</b>	<b>1.052.677</b>	<b>11.962.737</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

I fondens bruttofortjeneste for 2022 indgår en fiktiv lejeindtægt på 32 t.kr. mod 40 t.kr. i 2021. Den fiktive lejeindtægt er udtryk for en indirekte uddeling fra fonden ved at lade fondsnydere leje lejligheder til en leje, der ligger under markedslejen.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	25.894	25.795
	<b>25.894</b>	<b>25.795</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	1

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	60.753	130.616
Ændring af udskudt skat	(351.487)	0
	<b>(290.734)</b>	<b>130.616</b>

#### 4 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	7.651.992
Tilgange	765.485
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.417.477</b>
Opskrivninger primo	1.910.059
Årets opskrivninger	11.911.305
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>13.821.364</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.775.955)
Årets afskrivninger	(92.886)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.868.841)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.370.000</b>

Op- og nedskrivninger af ejendommen beliggende på Stadion Allé i Aarhus sker på grundlag af en vurdering af en markedsværdiberegning ud fra nettolejen. Ejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,25% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,7 mio. kr.

Den faktiske gennemsnitlige leje pr. m2 for ejendommen er forudsat til 1.070 kr.pr. m2. Der er forudsat tomgangsleje på 59 t.kr. Størrelsen af ejendommen udgør 1.229 m2. Herudover er der forudsat 449 t.kr. i driftsomkostninger på ejendommen, hvilket udgør 365 kr. pr. m2.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	3.866.736	3.866.736
Periodeafgrænsningsposter	29.679	28.250	23.100	0
	<b>29.679</b>	<b>28.250</b>	<b>3.889.836</b>	<b>3.866.736</b>

Periodeafgrænsningsposter består af en periodiseret fiktiv lejeindtægt, der er indregnet som en indirekte uddeling jf. note 1.

## 6 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1.058	1.058
Anden gæld i øvrigt	2.534.922	2.584.874
	<b>2.535.980</b>	<b>2.585.932</b>

Anden gæld i øvrigt består blandt andet af et mellemværende med Aarhus Muremesterforening. Det skyldige beløb udgør 2.479 t.kr. pr. 31.12.2022 inklusivt en rentetilskrivning på 2 %, hvilket i året andrager 48 t.kr.

## 7 Eventualaktiver

Eventualaktiver består af diverse gavebreve, som er indestående i banken på i alt 35.381 kr., i lighed med sidste år, fordelt herunder:

- Ejner Mikkelsen og hustru: 18.276 kr.
- R. K. Rasmussen og hustru: 17.105 kr.

Indestående i banken, samt renter, anvendes efter laugsbestyrelsens bestemmelse til sikring og/eller forøgelse af gavebrevens obligationsbeholdning.

## 8 Eventualforpligtelser

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre eventualforpligtelser	86.709	79.409
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>86.709</b>	<b>79.409</b>

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen, består af hensættelse til indvendig vedligeholdelse af ejendommen i henhold til Lejeloven § 22.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, i form af et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 3.900 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.370 t.kr.



### 10 Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde

I henhold til oplysningskrav om transaktioner med nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde oplyses de omfattede transaktioner i regnskabsåret 2022.

Bestyrelsen får ikke bestyrelsesvederlag, og fonden betaler kun administrationsvederlag for administration til Aarhus Murerlaug på 48 t.kr. i lighed med sidste år.

Fonden betaler endvidere et administrationshonorar til Newsec, der i 2022 udgør 65 t.kr. Derudover har der i 2022 været yderligere administrationsomkostninger til Newsec, der i alt beløber sig til 29 t.kr.

Fonden har et mellemværende med Aarhus Murerlaug (Aarhus Muremesterforening), som pr. 31.12.2022 udgør 2.479 t.kr. inklusive en rentetilskrivning på 2 %, hvilket i 2022 andrager 48 t.kr..

Fonden har udlejet et lejemål til bestyrelsesformandens datter. Lejeindtægten har i 2022 udgjort 81 t.kr.

Herudover har fonden udlejet et lejemål til bestyrelsesmedlems søn. Lejeindtægten har i 2022 udgjort 17 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

## Uddelinger

Fonden foretager indirekte uddelinger ved at lade fondsnydere bo i fondens lejligheder til en husleje, der ligger under markedslejen. Størrelsen af markedslejen baseres på en ekstern vurdering. Ved en tidsubegrænset lejekontrakt vurderes den forventede lejeperiode, og størrelsen af uddelingen opgøres ved at tilbagediskontere den sparede husleje tilbage til tidspunktet for start af lejen af lejligheden.

Værdien af uddelingerne indregnes som fiktive lejeindtægter, der indtægtsføres over den forventede uddelingsperiode. Uddelingerne modposteres på egenkapitalen fuldt ud i uddelingsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

I nettoomsætningen indregnes endvidere fiktive lejeindtægter, der er udtryk for indirekte uddelinger fra

fonden ved at lade fondsnydere leje lejligheder til en leje, der ligger under markedslejen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, samt amortiseringstillægs af finansielle forpligtelser mv.

### **Skat**

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

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til værdien ved den offentlige vurdering pr. 1 januar 1996 med tillæg af efterfølgende tilgange og opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Tilgange omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet til ansakffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er værdien ved den offentlige vurdering pr. 1 januar 1996 med tillæg af efterfølgende tilgange med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der er foretaget lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	100 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter fiktive lejeindtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. De fiktive lejeindtægter er udtryk for indirekte uddelinger fra fonden ved at lade fondsnydere leje lejligheder til en leje, der ligger under markedslejen.