



Fondet af 1844

Gammel Kongevej 60, 10.
1850 Frederiksberg C
CVR-nr. 12289510

Årsrapport 2023

Godkendt på bestyrelsesmøde, den 30.05.2024

Ole Pedersen

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	12
Balance pr. 31.12.2023	13
Egenkapitalopgørelse for 2023	15
Pengestrømsopgørelse for 2023	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fondet af 1844

Gammel Kongevej 60, 10.

1850 Frederiksberg C

CVR-nr.: 12289510

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Preben Buchholtz Hansen, formand

Jørn Rise Andersen

Marianne Schjødt Nielsen

Direktion

Ole Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Fondet af 1844.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

København, den 30.05.2024

Direktion

Ole Pedersen
direktør

Bestyrelse

Preben Buchholtz Hansen
formand

Jørn Rise Andersen

Marianne Schjødt Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fondet af 1844

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fondet af 1844 for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 selskabets 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 selskabet, 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 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Ørnstrup

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26769

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Fondets hovedformål er at fremme bestræbelserne på at opretholde kontakten mellem Skatteministeriet og pensionister, der har været ansat under Skatteministeriet. Fondet kan yde økonomiske bidrag til aktiviteter, der har til formål at opretholde denne kontakt.

Ledelse

Fondets bestyrelse har i beretningsåret haft følgende sammensætning:

- Underdirektør Preben Buchholtz Hansen, formand
- Forbundsformand Jørn Rise Andersen, Dansk Told & Skatteforbund
- Formand Marianne Schjødt Nielsen, Seniorforeningen Told & Skat - De københavnske Toldassistenter's Forening

Den daglige administration og regnskabsførelse af Fondets ejendomme er i regnskabsåret varetaget af Krone Ejendomsadministration ApS. Dog administreres ejendommen Mynstersvej 10 på Frederiksberg direkte af Fondet. Ejendommenes regnskaber revideres af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Bestyrelsen for Fondet af 1844 har fortsat et særligt fokus på vedligeholdelse af og optimering af driften i Fondets ejendomme – herunder sikring af værdien af Fondets aktiver. Udgangspunktet er, at der foretages renovering af ledige lejligheder inden genudlejning til markedsleje, når der er økonomi i at gennemføre renoveringen, og det er muligt i henhold til lovgivningen.

I 2023 er der opnået tilladelse fra Huslejenævnene til renovering af en lejlighed i ejendommen Ndr. Frihavnsgade/A.L. Drewsens Vej og to lejligheder i ejendommen Falkoner Allé 77/Kong Georgs Vej 2. De renoverede lejligheder er først klar til udleje i 2024.

Ved en gennemgang af facaden på ejendommen i Livjærgade blev der i maj 2023 konstateret kritiske forhold, som det vurderes, at det vil være nødvendigt at iværksætte en udbedring af. Efter proces med afklaring af skadernes omfang blev der indhentet tilbud på arbejdet, som af hensyn til vejret dog først kunne starte op i foråret 2024.

På grund af nødvendigheden i prioritering af renoveringen af facaden i Livjærgade, er planerne om renovering af ejendommen Falkoner Allé 22 udskudt indtil videre. Det forventes, at dette projekt tidligst kan genoptages i 2025.

Årsrapporten udviser for 2023 et underskud før skat på 20.392 t.kr.

Driften af ejendommene viser fortsat fremgang og bidrager nu stabilt med et positivt resultat, men overskuddet er især påvirket af en negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 22.146 t.kr. På baggrund af en gennemgang af de enkelte ejendommers økonomi m.v. er ejendommens kontante markedsværdi på vurderingsdagen fastsat af ekstern vurderingsmand.

Der er ydet i alt 364 t.kr. i støtte – primært til seniorsammenkomster i Skatteforvaltningen.

Forventet udvikling

Det forventes, at driften af ejendommene i 2024 vil udvise et positivt resultat.

Understøttelser fra Fondet af 1844 vil antage et niveau mellem 350 og 500 t.kr. Heri indgår driftstilskud til Told- og Grænsemuseet.

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, som angivet nedenfor.

Nr. 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Fonden følger anbefalingen

Nr. 2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.

Fonden følger anbefalingen

Nr. 2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.

Fonden følger anbefalingen

Nr. 2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde, enkeltvis og samlet.

Fonden følger anbefalingen

Nr. 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandserhvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.

Fonden følger anbefalingen

Nr. 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.

Fonden følger anbefalingen

Nr. 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

Fonden følger ikke anbefalingen på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen. Fonden tilstræber dog at følge anbefalingen, hvad angår formandsposten.

Nr. 2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.

Fonden følger ikke anbefalingen på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen. Fonden tilstræber dog at følge anbefalingen, hvad angår formandsposten.

Nr. 2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:

- den pågældendes navn og stilling,
- den pågældendes alder og køn,
- dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
- medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
- den pågældendes øvrige ledeshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,
- hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

Følges ikke på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen.

Nr. 2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af

- op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,
- mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller
- ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.

Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:

- er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,

- inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,
- har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,
- er i nær familie med eller på en anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,
- er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller
- er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtaget eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.

Følges ikke på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen.

Nr. 2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Følges ikke på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen

Nr. 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Følges ikke på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen

Nr. 2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Fonden følger ikke anbefalingen, da bestyrelsen ikke aflønnes. Fondet følger dog anbefalingen i relation til direktionens aflønning.

Nr. 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.

Fonden følger anbefalingen.

Redegørelse for uddelingspolitik

Fondet af 1844 yder tilskud til sammenkomster og aktiviteter, der opretholder kontakten mellem Skatteministeriet (Skatteforvaltningen) og pensionister, der har været ansat under Skatteministeriet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		8.916.205	8.693.238
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(22.145.980)	22.387.978
Andre eksterne omkostninger	2	(6.779.986)	(6.243.472)
Bruttoresultat		(20.009.761)	24.837.744
Andre driftsomkostninger	3	(548.565)	(553.407)
Driftsresultat		(20.558.326)	24.284.337
Andre finansielle indtægter	4	166.108	389.193
Andre finansielle omkostninger	5	0	(361.620)
Resultat før skat		(20.392.218)	24.311.910
Skat af årets resultat	6	4.872.115	(4.929.933)
Årets resultat		(15.520.103)	19.381.977
Forslag til resultatdisponering			
Henlagt til fremtidige uddelinger		364.240	392.960
Overført resultat		(15.884.343)	18.989.017
Resultatdisponering		(15.520.103)	19.381.977

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		233.600.000	253.600.000
Materielle aktiver	7	233.600.000	253.600.000
Andre tilgodehavender		567.929	491.966
Finansielle aktiver	8	567.929	491.966
Anlægsaktiver		234.167.929	254.091.966
Andre tilgodehavender		2.021.439	438.558
Tilgodehavender		2.021.439	438.558
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.816.415	4.283.800
Værdipapirer og kapitalandele		2.816.415	4.283.800
Likvide beholdninger	9	3.070.905	4.986.967
Omsætningsaktiver		7.908.759	9.709.325
Aktiver		242.076.688	263.801.291

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Øvrige reserver		94.866.981	112.138.608
Henlagt til uddelinger		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		2.844.136	1.456.852
Egenkapital		99.011.117	114.895.460
Udskudt skat		26.755.877	31.627.990
Andre hensatte forpligtelser	10	3.501.484	3.324.451
Hensatte forpligtelser		30.257.361	34.952.441
Gæld til realkreditinstitutter		106.664.686	107.685.084
Langfristede gældsforpligtelser	11	106.664.686	107.685.084
Gæld til realkreditinstitutter		861.931	563.554
Anden gæld	12	5.078.558	5.444.358
Periodeafgrænsningsposter	13	203.035	260.394
Kortfristede gældsforpligtelser		6.143.524	6.268.306
Gældsforpligtelser		112.808.210	113.953.390
Passiver		242.076.688	263.801.291
Dagsværdioplysninger	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	112.138.608	1.000.000	1.456.852	114.895.460
Ordinære uddelinger	0	0	(364.240)	0	(364.240)
Årets resultat	0	(17.271.627)	364.240	1.387.284	(15.520.103)
Egenkapital ultimo	300.000	94.866.981	1.000.000	2.844.136	99.011.117

Pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		(20.558.326)	24.284.337
Andre hensatte forpligtelser		177.033	489.186
Ændringer i arbejdskapital	14	(3.549.388)	1.787.660
Uddelinger		(364.240)	(553.960)
Øvrige reguleringer		22.145.982	(22.387.976)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(2.148.939)	3.619.247
Modtagne finansielle indtægter		1.633.493	389.193
Pengestrømme vedrørende drift		(515.446)	4.008.440
Køb mv. af materielle aktiver		(2.145.980)	(1.212.023)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(2.145.980)	(1.212.023)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(2.661.426)	2.796.417
Indfrielse og afdrag på lån		(722.021)	(785.132)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(722.021)	(785.132)
Ændring i likvider		(3.383.447)	2.011.285
Likvider primo		9.270.767	7.259.482
Likvider ultimo		5.887.320	9.270.767
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		3.070.905	4.986.967
Værdipapirer		2.816.415	4.283.800
Likvider ultimo		5.887.320	9.270.767

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår i pengestrømsopgørelsen som øvrige reguleringer.

2 Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger vedrører omkostninger til revisor, repræsentation og ejendommens driftsomkostninger inkl. honorar til vicevært.

Heraf udgør prioritetsrenter, bidrag og låneomkostninger mv. 2.561.483 kr. (2022: 1.738 t.kr.)

3 Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger vedrører honorar til direktionen og bogholder mv.

Heraf udgør løn til direktionen 60 t.kr. (2022: 58 t.kr.)

4 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	33.493	389.193
Dagsværdireguleringer	132.615	0
	166.108	389.193

Regnskabsposten sidste år indeholder 327.892 kr. vedrørende endelig afregning af SWAP-aftalen.

5 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Dagsværdireguleringer	0	361.620
	0	361.620

6 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	(4.872.115)	4.929.933
	(4.872.115)	4.929.933

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	109.829.686
Tilgange	2.226.602
Afgange	(80.622)
Kostpris ultimo	111.975.666
Opskrivninger primo	143.770.314
Årets opskrivninger	(22.145.980)
Opskrivninger ultimo	121.624.334
Regnskabsmæssig værdi ultimo	233.600.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det fastsatte afkastkrav for fondets ejendomme udgør mellem 4% og 5% (Vægtet gennemsnit 4,68%). 2022: Mellem 3,5% og 4,5% (Vægtet gennemsnit 4,16%).

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Ejendomme der primært anvendes som boligejendomme beliggende på Østerbro 4-5% (vægtet gennemsnit 4,59%). 2022: 3,5-4,5% (vægtet gennemsnit 4,09%)
- Ejendomme der primært anvendes som boligejendomme beliggende på Frederiksberg 4-5% (vægtet gennemsnit 4,77%). 2022: 3,5-4,5% (vægtet gennemsnit 4,26%).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det vurderes, at der til enhver tid vil kunne findes lejere til lejemålene til de forudsatte lejeindtægter, hvorfor der ikke er indregnet korrektion for eventuel tomgang.

Der har i forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien af investeringsejendommene været anvendt ekstern vurderingsmand. Ved fastsættelsen af dagsværdien fra den eksterne vurderingsmand, er væsentlige forudsætninger om den budgetterede lejeindtægt ændret i forhold til tidligere år. Dette har medført, at der i årets dagsværdiansættelse er taget højde for en forøgelse af lejeindtægterne til markedsleje, samt en tilhørende istandsættelsesomkostning for de enkelte lejemål. Denne ændring i metode for værdiansættelsen har dermed medført en forøgelse af afkastkravet på den tilhørende ejendom, idet risikoen må anset for større i et scenarie med forøgelse af lejen til markedsleje.

8 Finansielle aktiver

Finansielle anlægsaktiver vedrører indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

9 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indgår i pengestrømsopgørelsen som likvide beholdninger og andre let omsættelige værdipapirer, med fradrag af kortfristet bankgæld.

10 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til udvendig og indvendig vedligeholdelse efter Lejelovens §§119, 120 og 117.

Da forfaldstidspunktet for vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejeloven og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene er uvis, er der ikke afgivet oplysninger om forfald under henholdsvis 1 år og efter 5 år.

11 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	106.664.686	105.443.256
	106.664.686	105.443.256

12 Anden gæld (kortfristet)

Anden gæld vedrører forudbetalt leje, deposita, forudbetalt a conto varme og vand, mellemregning med Dansk Told & Skatteforbund samt andre skyldige omkostninger.

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt a conto til varme og vand for lejerne.

14 Ændring i arbejdskapital

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring i tilgodehavender	341.156	2.259.442
Ændring i leverandørgæld mv.	(2.423.159)	(110.162)
Andre ændringer	(1.467.385)	(361.620)
	(3.549.388)	1.787.660

15 Dagsværdioplysninger

	2023 kr.	2022 kr.
Dagsværdi ultimo	2.816.415	4.283.800
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	132.615	(361.620)

16 Eventualforpligtelser

Fondet har i 2023 givet tilsagn om at yde årligt tilskud til Told- og Grænsemuseet (tidligere Museum Oldemorstof) – indtil videre for perioden 2024 til 2026. Tilskuddet supplerer tilskuddet fra Dansk Told & Skatteforbund, som er afhængigt af det aktuelle medlemstal, så tilskuddet tilsammen udgør 130.000 kr. pr. år. Fondets årlige andel af tilskuddet forventes at ligge i spændet 65.000 – 70.000 kr.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for fondets prioritetsgæld, er deponeret pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 233.600.000 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.

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.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører ejendommenes lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af fondets investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører fondets primære aktiviteter, herunder revisor, repræsentation og ejendommenes driftsomkostninger, inkl. prioritetsrenter, kurstab ved omlægning af lån samt honorar til vicevært mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

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**Investeringsejendomme**

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

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

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettoindtjening (beregnet som aktuelle lejeindtægter inkl. eventuel tomgang fratrukket driftsomkostninger), der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Uddelinger

De af fondens omkostninger, der betragtes som uddelinger, fragår i posten henlagt til uddelinger, ved at der indtægtsføres et beløb svarende til uddelingerne.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejeloven og lov om midlertidige reguleringer af boligforholdene. Hensatte forpligtelser indregnes, når fondet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af fondets økonomiske ressourcer. Eventuelle negative saldi på de enkelte ejendommens vedligeholdelseskonti indregnes ikke i årsregnskabet.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af

ejendomme, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Pengestrømme vedrørende "andre pengestrømme vedrørende finansiering" består af årets uddelinger
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.