

GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE

C/O 31850 Newsec PAM Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 16819719

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. maj 2023

Tanja Louise Weis
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE C/O 31850 Newsec PAM Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby	
	Telefon	45260102
	E-mail	bogholderi@newsec.dk
	Hjemmeside	http://www.datea.dk/
	CVR-nr.	16819719
	Stiftelsesdato	21. marts 1917
	Hjemsted	Lyngby-Tårnbæk
	Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Tanja Louise Weis Kirsten Lykke Bach Charlotte Pedersen Jeanette Miriam Wulf-Andersen	
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Usserød Kongevej 157 2970 Hørsholm CVR-nr.: 39463113	
Pengeinstitut	Nordea	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2023

Bestyrelse

Tanja Louise Weis
Formand

Kirsten Lykke Bach
Medlem

Charlotte Pedersen
Medlem

Jeanette Miriam Wulf-Andersen
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. 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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 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 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.

Hørsholm, den 28. marts 2023

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Michel Hansen
Statsautoriseret revisor
mne31406

Ledelsesberetning

Stiftelsens formål og aktiviteter

Stiftelsens formål er i henhold til fundatsens § 2:

"Formålet er at give billig, tidssvarende, eventuelt fribolig i fondens ejendomme til gamle svagelige folk, der er trængende og værdige til sådan hjælp. Såfremt der måtte tilfalde Stiftelsen midler, skal disse anvendes til understøttelse af trængende beboere i Stiftelsen, når alle lejligheder er blevet friboliger.

Det overlades til den til en hver tid siddende bestyrelse at fortolke målgruppen"

Stiftelsen ejer og driver Ejendommen Skodsborggade 5-7 og 13-15, 2200 København N. Ejendommen indeholder 46 lejligheder, der alle er udlejet til beboelse.

Alle stiftelsens aktiviteter anses for at være erhvervsmæssige.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 3.251.283, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 53.414.403, og en egenkapital på kr. 26.435.557.

Ejendommen

Stiftelsen har i 2022 afsluttet reoveringen af de sidste inddækninger fra kvistaltanerne til lejlighederne på femte sal. Køkkengulv er samtidig reoveret i relevant omfang. Der har desuden været fokus på at udbedre sammensunkne nedsivningsbrøde og kloak. Ejendommen bliver generelt løbende vedligeholdt efter behov for at sikre en god stand.

Der er fortsat et godt samarbejde med viceværten, som er kommet godt ind i opgaverne, og der er et godt samarbejde med naboejendommene. Dels i gårdlauget, hvor man står sammen om at holde gården i pæn og ren stand, og dels som led i, at "gaden" har indsendt ansøgning om at få støtte fra kommunen byfornyelsesmidler til at blive grøn gade. Afgørelse og evt. projektudvikling hører under 2023.

Økonomi

Der er ikke foretaget yderligere strukturelle omlægninger efter låneomlægningen primo 2020. Stiftelsen har fortsat en sund økonomi.

Administration

Samarbejdet med professionel administrator (Newsec Datea) om administrationen af stiftelsen fungerer godt og sikrer, at administrationen følger gældende lovgivning, og at lejligheder udlejes løbende.

I løbet af 2022 er syv lejemål blevet fraflyttet, hvilket svarer til det almindelige gennemsnit pr. år. Der er i alt modtaget 83 nye ansøgninger om at stå på venteliste i 2022. På nær et par stykker har alle sagt ja til ville bidrage socialt som beboer i stiftelsen, et element som bestyrelsen ønsker at lægge vægt på.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Redegørelse for god fondsledelse

For supplerende oplysninger henvises til Skema for "Lovpligtig redegørelse om god fondsledelse. jf. årsregnskabslovens § 77 a" i note 9, der er en integreret del af årsrapporten for 2022.

Ledelsesberetning

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fonden foretager iht. sin fundats ikke uddelinger.

Bestyrelse

Bestyrelsen arbejder på at sikre, at ejendommen administreres og vedligeholdes på bedste vis, således at ejendommen, trods sine mere end 100 år, fremstår som tidssvarende. Der er en del udskiftning af lejere, og lejlighederne lejes løbende ud, således at den løbende indtjening er sikret.

Bestyrelsen har på længere sigt et ønske om at bringe vedligeholdelsen af ejendommen videre hen imod at blive mere bæredygtig, hvor dette er en mulighed.

Bestyrelsesmedlemmerne udpeges for minimum 2 år af gangen. Ingen af bestyrelsesmedlemmerne har ønsket at udtræde, så bestyrelsen er den samme i 2022 som for 2021. Bestyrelsesmøderne planlægges ud fra årshjulet.

Bestyrelsen er fortsat:

Cand.jur., journalist Tanja Louise Weis (Formand) (58 år). Selvstændig konsulent inden for kommunikation, organisation og jura. Bestyrelsesmedlem siden den erhvervsdrivende fond blev stiftet. Bestyrelsesformand siden ultimo 2016

Cand.merc. Kirsten Lykke Bach (59 år) Global Product Line Manager, bestyrelsesmedlem siden november 2016

Cand.jur. Jeanette Wulf-Andersen (62 år), Chefkonsulent, bestyrelsesmedlem siden februar 2017

Cand.Agro, MBA, Charlotte Pedersen (58 år), Senior Advisor, bestyrelsesmedlem siden januar 2017.

Bestyrelsesformanden modtager grundet sin arbejdsbyrde et fast årligt vederlag for sit arbejde for stiftelsen, mens de øvrige medlemmer af bestyrelsen ikke modtager vederlag for arbejdet for stiftelsen.

Ingen er udpeget af nogen myndighed eller arbejder i andre relaterede bestyrelser med modsatte interesser. Alle har et ønske om, at ejendommen fortsat skal leve op til eksisterende normer for udlejningsejendomme.

Bestyrelsen har foretaget en bestyrelsesevaluering i 2022 og vurderer, at de fornødne kompetencer til at drive stiftelsen er til stede. Der skal ifølge fundatsen være minimum en jurist i bestyrelsen. Foruden de juridiske kompetencer vurderes det, at bestyrelsen har de økonomiske, samfunds-, ledelses- og forretningsmæssige samt de personlige kompetencer, der skal til for at drive fonden i den ønskede retning.

Bestyrelsen har i overensstemmelse med anbefalingerne for god fondsledning besluttet at indføre en aldersbegrænsning, og at denne skal følge arbejdsmarkedets udvikling fsva. forventet arbejdsalder. Fra 2020 er aldersgrænsen således fastsat til 70 år.

For supplerende oplysninger henvises til Skema for "Lovpligtig redegørelse om god fondsledning. jf. årsregnskabslovens § 77 a" i note 12, der er en integreret del af årsrapporten for 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. og offentlige tilskud vedrørende stiftelsens udlejningsejendom.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægter.

Lejeindtægt, er periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Stiftelsens ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. der afskrives ikke på ejendomme.

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt.

- Afkastkrav på mellem 3,25 - 4,25%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%.
- Vedligeholdelsesomkostninger hvor der budgetteres med 164 kr./kvm.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.893.810	1.830.108
Personaleomkostninger	1	-79.967	-81.750
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.678.000	2.188.000
Driftsresultat		4.491.843	3.936.358
Finansielle indtægter		40	57
Finansielle omkostninger	2	-397.465	-392.181
Resultat før skat		4.094.418	3.544.234
Skat af årets resultat	3	-843.135	-755.385
Årets resultat		3.251.283	2.788.849
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.251.283	2.788.849
Resultatdisponering		3.251.283	2.788.849

GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	47.716.000	45.038.000
Materielle anlægsaktiver		47.716.000	45.038.000
Anlægsaktiver		47.716.000	45.038.000
Andre tilgodehavender		35.947	57.867
Periodeafgrænsningsposter		39.546	38.639
Tilgodehavender		75.493	96.506
Likvide beholdninger		5.622.910	4.253.701
Omsætningsaktiver		5.698.403	4.350.207
Aktiver		53.414.403	49.388.207

GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.860.000	2.860.000
Overført resultat		23.575.557	20.324.273
Egenkapital		26.435.557	23.184.273
Hensættelser til udskudt skat	5	3.577.716	2.922.681
Hensatte forpligtelser		3.577.716	2.922.681
Gæld til kreditinstitutter		20.341.243	20.341.243
Langfristede gældsforpligtelser	6	20.341.243	20.341.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser		371.100	449.154
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.518.687	2.490.856
Selskabsskat		170.100	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.059.887	2.940.010
Gældsforpligtelser		23.401.130	23.281.253
Passiver		53.414.403	49.388.207
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Redegørelse for god fondsledelse	9		
Redegørelse for fondens uddelingspolitik	10		
Honorar til ejendomsadministrator	11		

GROSSERER HANS PETER JENSENS STIFTELSE

Egenkapitalopgørelsen

	Grundkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.860.000	20.324.274	23.184.274
Årets resultat	0	3.251.283	3.251.283
Egenkapital 31. december 2022	2.860.000	23.575.557	26.435.557

Grundkapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
1. Personalemkostninger		
Lønninger	79.967	81.750
	79.967	81.750
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
Af lønninger udgør t.kr. 48 honorar til bestyrelsesformanden.		
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	397.465	392.181
	397.465	392.181
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat	188.100	0
Regulering eventualskat	655.035	755.385
	843.135	755.385
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	29.995.855	29.995.855
Kostpris ultimo	29.995.855	29.995.855
Dagsværdireguleringer primo	15.042.145	12.854.145
Årets reguleringer	2.678.000	2.188.000
Dagsværdireguleringer ultimo	17.720.145	15.042.145
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.716.000	45.038.000

Dagsværdi er fastsat ud fra en kapitalberegning, hvor følgende centrale forudsætninger er anvendt:

- Afkastkrav på 3,25 - 4,25%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv.
- Ændringer i husleje svarende til nuværende og forventede nye kontrakter.
- Forventet generel tomgang baseret på erfaringer ved ind- og udflytninger, hvilket budgetteres lavere end 5%.
- Vedligeholdelsesomkostninger hvor der budgetteres med 164 kr./kvm.

Ledelsen har for 2022 fastsat afkastet til 4,25%. Ledelsen vurderer, at det svarer til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og stiftelsens egenkapital ved ændringer i afkastprocenten på ejendommen med +/- 0,5%

+0,5%:

Værdi af ejendom t.kr 42.693 svarende til en regulering af den nuværende værdi t.kr 47.716 på t.kr -5.023

-0,5%:

Værdi af ejendom t.kr 54.078 svarende til en regulering af den nuværende værdi t.kr 47.716 på t.kr 6.362

Noter

	2022	2021
5. Hensættelser til udskudt skat		
Saldo primo	2.922.681	2.167.296
Ændring i året	655.035	755.385
Saldo ultimo	3.577.716	2.922.681

Den udskudte skat udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af materielle anlægsaktiver.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter incl. aktiverede låneomkostninger	20.341.243	0	20.341.243
	20.341.243	0	20.341.243

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter incl. aktiverede låneomkostninger t.kr 21.017 er der givet pant i stiftelsens ejendom. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 47.716.

Der er udstedt ejerpantebrev på t.kr. 5.383 der ligger i stiftelsen egen besiddelse.

Herudover er der tinglyst anden pantstiftende byrde på t.kr. 10 til tredjemand.

9. Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsens lovpligtige redegørelse om god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77a fremgår af efterstående skema side 1-8.

10. Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fonden foretager iht. sin fundats ikke uddelinger.

11. Honorar til ejendomsadministrator

Honorar til ejendomsadministrator	123.478	122.235
	123.478	122.235

12. Skema for "Lovpligtig redegørelse om god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens §77a"

**Skema for "Lovpligtig redegørelse om god fondsledelse,
jf. årsregnskabslovens § 77 a".**

**Grosserer Hans Peter Jensens Stiftelse
CVR nr. 16819719**

Hvad kan skemaet bruges til?

Skemaet er tænkt som et hjælperedskab for de erhvervsdrivende fonde, som ønsker at afgive den lovpligtige redegørelse for god fondsledelse i skemaform, jf. årsregnskabslovens § 77 a.

Redegørelsen for god fondsledelse skal offentliggøres enten i ledelsesberetningen eller i noterne i årsrapporten, eller på fondens eventuelle hjemmeside med en henvisning dertil i ledelsesberetningen eller noterne.

Offentliggørelse af redegørelsen for god fondsledelse på fondens eventuelle hjemmeside – med præcis henvisning dertil i ledelsesberetningen – skaber størst transparens, da den derved vil være lettere tilgængelig for offentligheden.

En offentliggørelse på fondens eventuelle hjemmeside kræver, at URL-adressen, hvor redegørelsen er offentliggjort, oplyses i ledelsesberetningen eller i noterne. URL-adressen er den internetadresse, der skal benyttes for at komme **direkte** til redegørelsen.

For nærmere information om offentliggørelse af redegørelsen for god fondsledelse på fondens eventuelle hjemmeside skal Komitéen henvise til bekendtgørelse om offentliggørelse af en række redegørelser efter årsregnskabsloven.

Bemærk: Nedenstående skema indeholder Komitéen for god Fondsledelses anbefalinger fra december 2014. Anbefalingerne er tilgængelige på Komitéens hjemmeside www.godfondsledelse.dk. **Skemaet kan anvendes ved udarbejdelse af redegørelse for god fondsledelse i fondens årsrapport.**

"Følg eller forklar"

Det følger af årsregnskabslovens § 77 a, at fonde, som er omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde, skal medtage bestyrelsens redegørelse for god fondsledelse, jf. § 60 i lov om erhvervsdrivende fonde, i ledelsesberetningen eller i noterne.

Efter § 60, i lov om erhvervsdrivende fonde, skal bestyrelsen i sin redegørelse oplyse, hvordan fonden forholder sig til Anbefalingerne. Bestyrelsen kan vælge at følge Anbefalingerne eller at forklare, hvordan de i stedet har valgt at indrette sig.

*Manglende efterlevelse af en anbefaling er **ikke** et regelbrud, men udtryk for, at bestyrelsen konkret, og af grunde den har redegjort for, har valgt at indrette sig på en anden måde end det, der fremgår af anbefalingen.*

Rapporteringen skal afspejle den gældende ledelsesform på tidspunktet for regnskabsaflægning. Hvis der er væsentlige ændringer i løbet af året eller efter tidspunktet for regnskabsafslutningen, bør det beskrives i redegørelsen for god fondsledelse. Det er vigtigt, at bestyrelsen forholder sig til de enkelte anbefalinger.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77 a

Bemærk!

Redegørelsen udgør en bestanddel af ledelsesberetningen i fondens årsrapport med følgende regnskabsperiode: **1. januar til 31. december 2022**

Anbefalinger for god Fondsledelse

Fonden er omfattet af Anbefalingerne for god Fondsledelse, som er tilgængelige på Komitéen for god Fondsledelses hjemmeside www.godfondsledelse.dk.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer	Ikke relevant
1. Åbenhed og kommunikation			
1.1. Det anbefales , at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Ja, formanden udtaler sig om stiftelsen generelt.		
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.	Fonden følger dette punkt i og med, at der er en strategi for tildeling af lejligheder, som løbende følges. Fonden har ingen uddeling af legater.		
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.	Fonden følger denne fremgangsmåde for møderne. Der indgår		

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer	Ikke relevant
	årshjul og arbejdsfordeling for enkeltprojekter.		
2.2.2 Det anbefales , at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, 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.		
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering			
2.3.1 Det anbefales , at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	Fonden følger og justerer også dette gennem inddragelse af ekstern teknisk rådgivning.		
2.3.2 Det anbefales , at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	Fonden følger og vil se på dette i forhold til en fremtidssikring af bestyrelsen.		
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 behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelelingserfaring, alder og køn.	Fonden følger.		

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer	Ikke relevant
<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, • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og • om medlemmet anses for uafhængigt. 	Fonden følger.		
<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>	Fonden følger – der er ingen datterselskaber til stiftelsen.		
2.4 Uafhængighed			
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to med-</p>	Fonden følger: Tre af bestyrelsens p.t. fire medlemmer er uafhængige.		

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer	Ikke relevant
<p>lemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller 			

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer	Ikke relevant
<ul style="list-style-type: none"> er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden. 			
2.5 Udpegningsperiode			
2.5.1 Det anbefales , at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.		Fonden følger ikke denne anbefaling, da det vurderes, at stiftelsen er bedst tjent med at fastholde viden om udviklingen af ejendommen, bl.a. ift. den fortsatte vedligeholdelse og drift af ejendommen og udarbejdelse af en hjemmeside.	
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Fonden følger.		
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen			
2.6.1 Det anbefales , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Fonden følger		
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.		
3. Ledelsens vederlag			
3.1.1 Det anbefales , at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kom-	Fonden følger, idet formanden modtager honorar.		

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer	Ikke relevant
bineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.			
3.1.2 Det anbefales , at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.	Fonden følger.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tanja Louise Weis

Bestyrelsesformand

Serienummer: e9ab1faa-62b9-465c-8c61-b0613a9d8760

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-05-17 13:37:30 UTC



Jeanette Miriam Wulf-Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-722484998372

IP: 91.100.xxx.xxx

2023-05-18 13:59:45 UTC



Charlotte Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ff829bea-4ff1-4f59-b5e3-8eed9ceb1e3d

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-05-21 04:48:47 UTC



Kirsten Lykke Bach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fe126dc9-5a34-456d-980a-1421a1967b9b

IP: 92.65.xxx.xxx

2023-05-25 16:10:08 UTC



Michel Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:92074665

IP: 31.3.xxx.xxx

2023-05-26 07:28:09 UTC



Tanja Louise Weis

Dirigent

Serienummer: e9ab1faa-62b9-465c-8c61-b0613a9d8760

IP: 94.147.xxx.xxx

2023-05-26 07:40:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: JZ8YF-838K7-1N52D-SZ5GK-LZ5GF-IJVO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>