



Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 44 52 80 45
W: www.ri.dk

Chaufførernes Stiftelse

Årsrapport for 2023/24

Tagensvej 85E, 1.tv.
2200 København N
CVR-nr. 17 94 73 11



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	12
Balance 31. marts	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 for Chaufførernes 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. marts 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. august 2024

Direktion

Kristian Nørgaard
direktør

Bestyrelse

Jakob Andersen
formand

Bo Weye Hansen

Ellen Hansen

Jan Gerhard Villadsen

Gitte Wegener Wensien



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Chaufførernes Stiftelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Chaufførernes Stiftelse for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024, 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. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om værdien af fondens ejendomme. Vi henviser til note 8 om usikkerhed ved indregning og måling, note 6.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 13. august 2024

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631



Selskabsoplysninger

Selskabet	Chaufførernes Stiftelse Tagensvej 85E, 1.tv. 2200 København N CVR-nr.: 17 94 73 11 Regnskabsperiode: 1. april 2023 - 31. marts 2024 Hjemsted: København N
Bestyrelse	Jakob Andersen, formand Bo Weye Hansen Ellen Hansen Jan Gerhard Villadsen Gitte Wegener Wensien
Direktion	Kristian Nørgaard, direktør
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Stiftelsen er en erhvervsdrivende fond, hvis hovedaktivitet er at udleje boliger til værdigt trængende chauffører.

Usikkerhed ved indregning og måling

Fondens ejendomme er i dag målt til dagsværdi på baggrund af en forventet markedsleje, driftsomkostninger samt forrentningskrav på balancedagen. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Der er en del forudsætninger, som er væsentlige for beregningen af dagsværdien. Diskonteringsfaktorerne (afkastkravet) er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Som følge af et omskifteligt ejendomsmarked foreligger der en vis usikkerhed i forbindelse med indregning og måling af ejendommene, således at den regnskabsmæssige værdi afspejler markedsværdien.

Der er væsentlig følsomhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer (afkastkrav), som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af fondens investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point alt andet lige vil reducere den samlede dagsværdi med mio.kr. 10,5, jf. omtale heraf i note 6.

I beregningen indgår ligeledes forventet modernisering af ejendommen, jf. BRL § 5.2., jf. note 6 til årsregnskabet. Det er en væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af ejendommene, at moderniseringsplanen i beregningen kan gennemføres i praksis.

En nedsættelse af den forventede fremtidige moderniseringsleje, som følge af modernisering, vil alt andet lige reducere den samlede dagsværdi, jf. omtale heraf i note 6.

Usædvanlige forhold

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er nogen usædvanlige forhold, og at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af fondens finansielle stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat og korrigeret for posten værdiregulering af investeringsejendomme udviser et overskud på kr. 820.524 mod et overskud før skat og værdiregulering af investeringsejendomme i 2022/23 på kr. 9.449.604.

Fondens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 729.533, og selskabets balance pr. 31. marts 2024 udviser en egenkapital på kr. 53.645.514.



Ledelsesberetning

Årets resultat vurderes derfor at være tilfredsstillende.

Redegørelse for god fondsledelse

Punkt 1 Åbenhed og kommunikation.

Bestyrelsen følger komiteens anbefaling

Punkt 2 Bestyrelsesopgaver og ansvar

Bestyrelsen følger komiteens anbefaling.

Punkt 2.1.1 overordnet strategi (redegørelse for fondens uddelingspolitik)

Bestyrelsen disponerer over fondens midler og anvender midler efter eget skøn til fremme af fondens formål, som er fastlagt i fondens vedtægter. Fondens formål er at yde værdigt trængende chauffører delvis eller hel fribolig eller at yde en huslejhjælp eller anden hjælp til ældre, som ikke har kunnet erholde delvis eller helfribolig.

Fondens uddelingsramme er nogenlunde konstant på ca. t.kr. 230-260.

Punkt 2.1.2 Fondens kapitalforvaltning

Bestyrelsen forholder sig løbende til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål på kort og langt sigt.

Punkt 2.2.1, 2.2.2, 2.3.1, 2.3.2 (overordnet strategi, effektivt bestyrelsesarbejde, forsvarlig arbejdsdeling, kompetencer, struktureret udvælgelse af bestyrelsesmedlemmer)

Bestyrelsen følger komiteens anbefaling.



Ledelsesberetning

Vedr. punkt 2.3.3-5 og 2.4.1 og 2.5.1-2 (udpegning af bestyrelsesmedlemmer, herunder oplysninger, udpegningsperiode og aldersgrænser)

Disse fraviges, da bestyrelsen i stiftelsen udpeges efter reglerne i vedtægtens §10. Ifølge denne bestemmelse er de fleste medlemmer "fødte" medlemmer på grund af deres valg i Chaufførernes Fagforening. Det er bestyrelsens opfattelse, at disse regler sikrer den nødvendige kompetence og uafhængighed. De fleste bestyrelsesmedlemmer er qua deres stilling valgt for 3 år ad gangen, og fratræder ved en alder på højst 70 år.

Medlemmerne er netop valgt på grund af deres særlige kompetence, ligesom deres data er offentligt kendt.

Punkt 2.6.1-2 (evaluering af resultater og administrator/direktion)

Bestyrelsen følger komiteens anbefaling.

Punkt 3 (vederlag)

Bestyrelsen er ulønnet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens økonomiske stilling.

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Det understreges i denne forbindelse, at stiftelsens eneste formål er at yde huslejetilskud til værdigt trængende chauffører. Dette formål varetages bedst af netop den personkreds, som §10 bestemmer.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chaufførernes Stiftelse for 1. april 2022 - 31. marts 2023 er aflagt i overensstemmelse med lov om erhvervsdrivende fonde og årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af regler for regnskabsklasse C (egenkapitalopgørelse).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning (lejeindtægter mv.)

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter for regnskabsåret og måles til det aftalte vederlag i henhold til lejekontrakter.

Driftsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, administration, ejendoms-korrektion.



Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Fondsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den skat, der skal betales af årets skattepligtige indkomst samt reguleringen i udskudt skat. Udskudt skat måles på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat er afsat med 22%.

De foretagne vedtægtsmæssige uddelinger er som tidligere år skattemæssigt behandlet som almenvelgørende.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme betragtes som investeringsejendomme - og måles og indregnes i årsregnskabet til dagsværdi.

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 DCF-modellen, som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Sommerhuse er værdiansat til en forventet dagsværdi baseret på tilsvarende ejendomme i området.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på ejendommene.

Aktiver med kostpris på under kr. 100.000 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer omfatter børsnoterede obligationer m.v., der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Nettoomsætning (lejeindtægter mv.)	1	3.686.969	3.481.828
Indtægter ikke erhvervsmæssige		55.157	27.288
Omkostninger ikke erhvervsmæssige		-121.561	-191.971
Driftsomkostninger		<u>-2.903.424</u>	<u>-2.988.025</u>
Bruttoresultat		717.141	329.120
Værdiregulering af investeringsejendom	4	<u>200.000</u>	<u>-9.700.000</u>
Finansielle indtægter		92.502	90.613
Finansielle omkostninger		<u>-189.119</u>	<u>-169.337</u>
Resultat før skat		820.524	-9.449.604
Skat af årets resultat	5	<u>-90.990</u>	<u>2.662.107</u>
Årets resultat		<u>729.534</u>	<u>-6.787.497</u>
Uddelinger		175.739	172.272
Overført resultat		<u>553.795</u>	<u>-6.959.769</u>
		<u>729.534</u>	<u>-6.787.497</u>



Balance 31. marts

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>67.420.000</u>	<u>67.220.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>67.420.000</u>	<u>67.220.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>67.420.000</u>	<u>67.220.000</u>
Andre tilgodehavender		798.792	622.342
Periodeafgrænsningsposter		<u>423.774</u>	<u>428.843</u>
Tilgodehavender		<u>1.222.566</u>	<u>1.051.185</u>
Værdipapirer		<u>734.750</u>	<u>710.621</u>
Værdipapirer		<u>734.750</u>	<u>710.621</u>
Likvide beholdninger		<u>1.780.941</u>	<u>1.361.625</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.738.257</u>	<u>3.123.431</u>
Aktiver i alt		<u>71.158.257</u>	<u>70.343.431</u>



Balance 31. marts

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Grundkapital		8.925.858	8.925.858
Overført resultat		44.719.656	44.165.860
Egenkapital		53.645.514	53.091.718
Andre hensættelser		10.489.053	10.398.063
Hensatte forpligtelser i alt		10.489.053	10.398.063
Gæld til realkreditinstitutter		4.198.120	4.215.598
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.198.120	4.215.598
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	52.819	29.414
Leverandører af varer og tjensteydelser		2.772.751	2.608.635
Anden gæld		0	3
Kortfristede gældsforpligtelser		2.825.570	2.638.052
Gældsforpligtelser i alt		7.023.690	6.853.650
Passiver i alt		71.158.257	70.343.431



Egenkapitaloppørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2023	8.925.858	44.165.861	53.091.719
Uddelinger	0	-175.739	-175.739
Årets resultat	0	729.534	729.534
Egenkapital 31. marts 2024	<u>8.925.858</u>	<u>44.719.656</u>	<u>53.645.514</u>



Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Nettoomsætning (lejeindtægter mv.)		
Omsætning	3.677.058	3.452.882
Vaskerimønter	9.911	28.946
Nettoomsætning i alt	3.686.969	3.481.828
2 Indtægter ikke erhvervsmæssige		
Renter, værdipærpurer	907	502
Udbytte, renter	54.250	26.786
	55.157	27.288
3 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
Personalemkostninger indgår under driftsomkostninger.		
4 Værdiregulering af investeringsejendom		
Værdiregulering materielle anlægsaktiver	-200.000	9.700.000
	-200.000	9.700.000
5 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat tidligere år	90.990	-2.662.107
	90.990	-2.662.107



Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. april 2023	19.055.543
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. marts 2024	<u>19.055.543</u>
Opskrivninger 1. april 2023	48.164.457
Årets opskrivninger	<u>200.000</u>
Opskrivninger 31. marts 2024	<u>48.364.457</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024	<u><u>67.420.000</u></u>



Noter

Dagsværdier fordelt på ejendomme

Ejendommen, Tunnelvej 12-20, Glostrup = 24.300.000 kr.

Ejendommen, Byhøjen, Vanløse = 41.700.000 kr.

Ejendommen, Rådyrvej 10, Asnæs = 710.000 kr.

Ejendommen, Rådyrvej 14, Asnæs = 710.000 kr.

Forudsætninger for indregning og måling af fondens investeringsejendomme er sket i henhold til den lovgivning, der var gældende på balancedagen.

Fondens investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 4.292 kvm, beliggende i Vanløse og Glostrup. Begge ejendomme ligger tæt på offentlig transport og ligger centralt med gode indkøbsmuligheder m.v. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Herudover har fonden 2 sommerhuse.

Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomme:

Byhøjen, Vanløse (2.464 m²) (ændring fra 5,25 %) 6,35 %

Tunnelvej, Glostrup (1.828 m²) (ændring fra 5,25 %) 6,50 %

Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 2,0 % p.a., med henvisning til ECB's langsigtede inflationsmål, men med hensyntagen til det aktuelt betydeligt lavere inflationsniveau.

Driftsomkostningerne reguleres årligt med den forventede stigning i NPI (2,0 % p.a.).

Det forudsættes, at ved fraflytning nyistandsættes lejligheder, der ikke i dag er udlejet, jf. BRL §5.2, og udlejes til forbedringsleje. Dog kan enkelte lejemål aktuelt være udlejet så dyrt, at renovering ikke er rentabelt, og derfor ikke er indregnet. Årlig forventet moderniseringsandel udgør 10%, og indekseret med 2,0 % årligt. Der er dog indregnet en karenperiode på 5 år.

Der er indregnet et lejetab, svarende til 4 måneders tomgang i forbindelse med nyistandsættelse af en lejlighed.

Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter BRL §5.2 sker i niveauet, Byhøjen kr. 1.750 og Tunnelvej kr. 1.600.

Omkostninger til løbende udlejning af lejligheder er dækket af anførte administrationsomkostninger.

Medmindre andet er nævnt, er omkostningerne baseret på de oplyste driftsbudgetter.

Det anvendte forrentningskrav er for den fuldt udviklede ejendom uden yderligere udviklingspotentiale.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 16, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).



Noter

Der er væsentlig følsomhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer (afkastkrav), som er anvendt i opgørelsen af dagsværdien af fondens investeringsejendomme er der anvendt +/- 0,5%.

Tunnelvej

4,00% = 29.200.000 ændring 20,16%

4,5% = 24.300.000

5,00 = 20.400.000 ændring -16,05%

Byhøjen

3,85% = 50.300.000 ændring 20,62%

4,35% = 41.700.000

4,85% = 35.100.000 ændring -15,83%

En nedsættelse af den forventede fremtidige moderniseringsleje alt andet lige reducere dagsværdien for Byhøjen og dagsværdien for Tunnelvej væsentligt

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af de 2 ejendomme. Seneste beregning er foretaget i foråret 2024.

Sommerhuse er værdiansat til en forventet dagsværdi baseret på tilsvarende ejendomme i området.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2023	Gæld 31. marts 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.245.012	4.250.939	52.819	4.410.859
	4.245.012	4.250.939	52.819	4.410.859

Lån i ejendommen Tunnelvej er ydet med ydelsstøtte.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Fondens ejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en forventet markedsleje, driftsomkostninger samt forrentningskrav på balancedagen. Som følge af et omskifteligt ejendomsmarked foreligger der en vis usikkerhed i forbindelse med indregning og måling af ejendommene, således at den regnskabsmæssige værdi afspejler markedsværdien.

Der henvises til note 6 og ledelsesberetning, hvor forholdet er nærmere beskrevet.



Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er på ejendommen matrikel 3149 Vanløse, København (Bogholder Allé 63, 2720 Vanløse "Byhøjen") tinglyst et ejerpantebrev på kr. 6.500.000. Pantebrevet er til fri disposition.

Der er på ejendommen matrikel 3149 Vanløse, København (Bogholder Allé 63, 2720 Vanløse "Byhøjen") tinglyst et realkreditpantebrev på kr. 3.593.000 til Nykredit Realkredit A/S.

Der er på ejendommen matrikel 008me Glostrup By, Glostrup (Tunnelvej 12, 2600 Glostrup) tinglyst et realkreditpantebrev på kr. 1.888.000 til Realkredit Danmark. (afgiftspantebrev).

Der er på ejendommen matrikel 008me Glostrup By, Glostrup (Tunnelvej 12, 2600 Glostrup) tinglyst et realkreditpantebrev på kr. 1.409.100 til Realkredit Danmark.

Byrde lyst pantstiftende med 25 øre årlig vejafgift.

Lov om Leje §119 og §120

Bogholder Allé 63, 2720 Vanløse

§119 = 0

§120 = -3.185.026

Tunnelvej 12, 2600 Glostrup

§119 = 114.598

§120 = 928.025

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond udgør kr. 745.571, og forskellen til den positive saldo kr. 928.025 indbetales i 2024 til Grundejernes Investeringsfond.