



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

Legatstiftelsen Nøddehaven

Årsrapport for 2023

Sct. Peder Kirkeplads 9, 1.
4700 Næstved
CVR-nr. 26 37 23 13



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Legatstiftelsen Nøddehaven.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Næstved, den 28. juni 2024

Bestyrelse

Carsten Madsen
formand

Thomas A. Hansen

Jesper Isbjerg Nielsen

Sonja Segato

Tommy Larsen

Patricia Haynes

Lone Koch



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Legatstiftelsen Nøddehaven

Konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28. juni 2024

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Brian Bilde Sørensen
statsautoriseret revisor
mne48673



Selskabsoplysninger

Selskabet

Legatstiftelsen Nøddehaven
Sct. Peder Kirkeplads 9, 1.
4700 Næstved

CVR-nr.: 26 37 23 13

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Næstved

Bestyrelse

Carsten Madsen, formand
Thomas A. Hansen
Jesper Isbjerg Nielsen
Sonja Segato
Tommy Larsen
Patricia Haynes
Lone Koch

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Fonden er fra 2023 blevet omregistreret fra ikke erhvervsdrivende fond til en erhvervsdrivende fond. Fonden er nu omfattet af regnskabsregler i årsregnskabslovens regler for klasse B.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 236.584, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.952.017.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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 og trængende medlemmer af 3F Sydsjælland delvis eller hel friboliger.

Punkt 2.1.2 Fondens kapitalforvaltning

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



Ledelsesberetning

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.

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 §4. Ifølge denne bestemmelse 3 medlemmer udpeget af 3F Sydsjælland og 2 medlemmer som ikke er i bestyrelsen.

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

Det understreges i denne forbindelse, at stiftelsens eneste formål er at ydehelt eller delvis friboliger for værdige og trængende medlemmer af 3F Sydsjælland afdeling eller enker efter sådanne.

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

Fondens uddelingsramme skal gennem lavere husleje til beboere



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Legatstiftelsen Nøddehaven for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Efter fonden fra 2023 blev omregistreret fra ikke erhvervsdrivende fond til en erhvervsdrivende fond.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år med undtagelse af ejendommen som er optaget til dagsværdi. Praksisændringen har medført en netto indvirkning på egenkapital primo, som består af værdiregulering, udskudt skat og tilbageførsel af afskrivninger samt at virksomhedskapitalen er ændret. Sammenligningstallene for 2022 er tilrettet til den nye regnskabspraksis. Ændringen har medført en ændring af årets resultat i 2022. Balancesummen er forøget med kr. 3.696.709 og egenkapitalen med 2.454.669 og udskudt skat på 1.242.040. og ingen påvirkning af årets resultat i 2023.

Årsrapporten for 2023 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

Huslejeindtægt

Indtægter fra husleje og øvrige indtægter indregnes i takt med optjeningen.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab, efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse, udskudt skat mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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 selskabets økonomiske ressourcer.

Fondsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Huslejeindtægt	1	813.906	735.066
Andre driftsindtægter		48.845	47.685
Andre eksterne omkostninger		<u>-496.285</u>	<u>-656.515</u>
Bruttoresultat		366.466	126.236
Personaleomkostninger	2	<u>-46.625</u>	<u>-16.368</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		319.841	109.868
Finansielle indtægter	3	1.893	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-30.150</u>	<u>-33.916</u>
Resultat før skat		291.584	75.952
Skat af årets resultat	5	<u>-55.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>236.584</u>	<u>75.952</u>
Overført resultat		<u>236.584</u>	<u>75.952</u>
		<u>236.584</u>	<u>75.952</u>



Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
Andre tilgodehavender		231.103	242.468
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.649</u>	<u>9.751</u>
Tilgodehavender		<u>241.752</u>	<u>252.219</u>
Likvide beholdninger		<u>837.203</u>	<u>576.961</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.078.955</u>	<u>829.180</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.278.955</u></u>	<u><u>8.029.180</u></u>



Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		4.652.017	4.415.434
Egenkapital		4.952.017	4.715.434
Hensættelse til udskudt skat		1.242.040	1.242.040
Andre hensættelser		280.088	231.896
Hensatte forpligtelser i alt		1.522.128	1.473.936
Gæld til realkreditinstitutter		923.776	973.433
Modtagne forudbetalinger fra kunder		346.964	355.917
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.270.740	1.329.350
Gæld til realkreditinstitutter	7	50.000	50.000
Selskabsskat		55.000	0
Anden gæld		157.906	198.820
Periodeafgrænsningsposter		62.543	66.385
Deposita		208.621	195.255
Kortfristede gældsforpligtelser		534.070	510.460
Gældsforpligtelser i alt		1.804.810	1.839.810
Passiver i alt		8.278.955	8.029.180



Egenkapitaloppførelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	300.000	4.415.433	4.715.433
Årets resultat	0	236.584	236.584
Egenkapital 31. december 2023	<u>300.000</u>	<u>4.652.017</u>	<u>4.952.017</u>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	21.913	2.238.849	2.260.762
Praksis regulering	278.087	2.100.633	2.378.720
Årets resultat	0	75.952	75.952
Egenkapital 31. december 2022	<u>300.000</u>	<u>4.415.434</u>	<u>4.715.434</u>



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1 Huslejeindtægt		
Omsætning	<u>813.906</u>	<u>735.066</u>
Nettoomsætning i alt	<u>813.906</u>	<u>735.066</u>

	2023 kr.	2022 kr.
2 Personalemkostninger		
Lønninger	40.500	13.500
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.125</u>	<u>2.868</u>
	<u>46.625</u>	<u>16.368</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

	2023 kr.	2022 kr.
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.893</u>	<u>0</u>
	<u>1.893</u>	<u>0</u>

	2023 kr.	2022 kr.
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>30.150</u>	<u>33.916</u>
	<u>30.150</u>	<u>33.916</u>



Noter

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	<u>55.000</u>	<u>0</u>
	<u>55.000</u>	<u>0</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>1.554.364</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.554.364</u>
Værdiregulering 1. januar 2023	<u>5.645.636</u>
Værdiregulering 31. december 2023	<u>5.645.636</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>7.200.000</u>



Noter

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

Fondens investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 1.423 kvm med et bolig areal på 1.252 kvm med 23 lejligheder, beliggende i Næstved. Ejendomme ligger i centrum med gode indkøbsmuligheder m.v. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Årlig forventet moderniseringsandel udgør 10%, og indekseret med 0,8 % årligt.

Lejeniveau ved beregning af lejligheder kr. 1.100 når alle moderinsinger er færdige. den gennemsnitlige leje nu er på kr. 690.

Omkostninger til løbende udlejning af lejligheder er dækket af anførte administrationsomkostninger. Det samlede driftsbudget tager udgangspunkt på t.kr. 680 heraf vedligeholdelse på t.kr. 234.

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

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%.

5,45% = 8.026.000 ændring 9,89%

5,95% = 7.303.000

6,45 = 6.693.000 ændring -8,36%

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 1 ejendom.
Seneste beregning er foretaget i juni 2024.



Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	673.776	723.433
Mellem 1 og 5 år	250.000	250.000
Langfristet del	923.776	973.433
Inden for et år	50.000	50.000
	973.776	1.023.433
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	346.964	355.917
Langfristet del	346.964	355.917
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	346.964	355.917

8 Lov om Leje §119 og §120

Ndr. Farimagsvej 22A, 4700 Næstved

§119 = kr. 90.717

§120 = kr. 322.356

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond udgør kr. 213.432, og forskellen til den positive saldo kr. 322.356, som udgør kr. 108.924 indbetales i 2024 til Grundejernes Investeringsfond.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen Ndr. Farimagsvej 22A, Næstved er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

Grundejernes Investeringsfond oprindeligt kr. 1.575.000. Ejendommens bogførte værdi udgør kr. 7.200.000.