

# **X-Fond**

**Ryesgade 23, 2200 København N**

**CVR-nr. 26 93 95 93**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 17. maj 2021.

---

**Knud Foldschack**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Noter	22

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for X-Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København N, den 17. maj 2021

### Direktion

Balder Bergman Johansen

### Bestyrelse

Esben Thor Olsen  
Formand

Balder Bergman Johansen

Martin Sundbøll

Knud Foldschack

Anya Hultberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til bestyrelsen i X-Fond

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for X-Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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.

## 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 fondens 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 fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **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 17. maj 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor  
mne9459

Allan Breiling  
statsautoriseret revisor  
mne35809

## Fondsoplysninger

---

<b>Fonden</b>	X-Fond Ryesgade 23 2200 København N  CVR-nr.: 26 93 95 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Esben Thor Olsen, Formand Balder Bergman Johansen Martin Sundbøll Knud Foldschack Anya Hultberg
<b>Direktion</b>	Balder Bergman Johansen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Dattervirksomhed</b>	Byggefirmaet Logik & Co. A/S, København

## Ledelsesberetning

---

### Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål er at drive kollektivt ledet og bæredygtig virksomhed indenfor bygge og anlæg, ejendomsdrift samt servicefagene.

- 1) Sociale, kollektive, socialistiske og økologiske projekter, som arbejder tæt på græsrodsplan som muligt.
- 2) Oprettelse af nye virksomheder, som skaber sunde og sociale projekter.
- 3) Fonden kan støtte såvel danske som udenlandske projekter.

Fondens væsentligste aktivitet i regnskabsåret har været ejerskab af Logik & Co. A/S, drift af fondens ejendomme samt administration.

### God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

#### 1 Åbenhed og kommunikation

- |     |   |                                 |
|-----|---|---------------------------------|
| 1.1 | Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold. | Fonden følger denne anbefaling. |
|-----|---|---------------------------------|

#### 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 denne anbefaling. |
| 2.1.2 | Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.   | Fonden følger denne anbefaling. |



## Ledelsesberetning

---

### 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 anbefaling.

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

### 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering

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

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

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 uddelingserfaring, alder og køn. Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

- 2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:
- den pågældendes navn og stilling,
  - den pågældendes alder og køn,
  - dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
  - medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
  - den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævede organisationsopgaver,
  - hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
  - hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
  - om medlemmet anses for uafhængigt.
- 2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.

Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

### 2.4 Uafhængighed

- 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Fonden følger denne anbefaling.

Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af:

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

### 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 denne anbefaling.

- 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside. Fonden følger denne anbefaling.

### 2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

- 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 denne anbefaling.

- 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier. Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

### 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 kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.
- Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt, der viser det i året udbetalte vederlag for udførsel af hvervet som direktør i hhv. fonden samt fondens datterselskab samt honorar for advokatarbejde udført af advokatpartnerselskab hvor bestyrelsesmedlem er partner. Honorar er afregnet på sædvanlige markedsmæssige forhold.

## Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	<b>Balder</b>				
	<b>Esben Thor Olsen</b>	<b>Bergman Johansen</b>	<b>Martin Sundbøll</b>	<b>Knud Foldschack</b>	<b>Anya Hultberg</b>
Stilling	Bestyrelses- formand	Bestyrelses- medlem	Bestyrelses- medlem	Bestyrelses- medlem	Bestyrelses- medlem
Alder	49	56	58	68	46
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	2014	2002	2002	2006	2018
Genvalg har fundet sted?	2020	2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015, 2017 og 2019	2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2018 & 2020	2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2018 & 2020	2020
Udløb af valgperiode	2026	2021	2022	2022	2022
Medlem- mets særlige kompetencer	Betydelig erfaring indenfor drift af bygge- og anlægsvirksomhe d, bæredygtigt byggeri samt iværksætterskab af nye projekter.	Betydelig erfaring indenfor drift af bygge- og anlægsvirksomhe d, bæredygtigt byggeri samt iværksætterskab af nye projekter.	Betydelig erfaring indenfor drift af bygge- og anlægsvirksomhe d, bæredygtigt byggeri samt iværksætterskab af nye projekter.	Specialist i fonds-jura, og særlig interesse i socialøkonomi og bæredygtigt byggeri.	Rådgivning omkring kommunikation samt inddragelse og anvendelse af økologi.
Øvrige le- delseshverv	Ansæt i fondens datterselskab, Byggefirmaet Logik & Co. A/S	Direktør i X- Fond	Direktør i fondens datterselskab, Byggefirmaet Logik & Co. A/S	Advokat og bestyrelsesforma nd og medlem i flere virksomheds- og fundsbestyrelser	Virksomhedsejer (personlig virksomhed)
Udpeget af myndighe- der/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses med- lemmet for uafhængigt	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja
Samlet ve- derlag fra fonden	0	453.000	428.000	44.000	0

## Ledelsesberetning

---

### Fondens uddelingspolitik

Fonden yder økonomisk støtte inden for rammerne af fundatsen, men i øvrigt efter fondsbestyrelsens nærmere bestemmelse og suveræne skøn.

Fondens bestyrelse har fastlagt en ambition om, at der årligt kan ske uddelinger i det omfang det er økonomisk forsvarligt og at det vurderes at der er tale om projekter, som falder indenfor fondens formål.

Der ydes støtte til:

- almennyttige/velgørende formål i overensstemmelse med fondens vedtægter.

Fonden har i 2020 uddelt t.kr. 734, der er fordelt som angivet under legatarfortegnelse.

### Legatarfortegnelse

I årets løb, er der foretaget følgende uddelinger:

Modtager	Beløb (t.kr.)	Kommentar
Kontante uddelinger:		
Byggefirmaet Logik & Co. A/S	77	Projekt bæredygtigt byggeri
Kontante uddelinger i alt	77	
Ikke-kontante uddelinger:		
Casa Dome Byg ApS	171	Eftergivelse af gæld
Ikke-kontante uddelinger i alt	171	
Indirekte uddelinger:		
Kirkens Korshær	7	Tømmeropgaver udført af Byggefirmaet Logik & Co. A/S
Aakilde Værkstedsfællesskab	131	Arbejde udført af Byggefirmaet Logik & Co. A/S
Ungdomshuset København	40	Arbejde udført af Byggefirmaet Logik & Co. A/S
Ragnhildgadefonden	94	Arbejde udført af Byggefirmaet Logik & Co. A/S
Fonden mændenes hjem	214	Arbejde udført af Byggefirmaet Logik & Co. A/S
Indirekte uddelinger i alt	486	
<b>Uddelinger i alt</b>	<b>734</b>	

## Ledelsesberetning

---

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden opnåede for 2020 et positivt resultat.

Årets nettoomsætning udgør 4.167 t.kr. mod 3.988 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.425 t.kr. mod 1.873 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske kosekvenser. Fonden er for nuværende tidspunkt ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan fonden også blive påvirket negativt.

Det er ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den langsigtede økonomiske kosekvens af udbruddet af Corona-virus for fonden på nuværende tidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for X-Fond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder 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 salg, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **Skat af årets resultat**

Fonden er skattepligtig i henhold til Fondsbeskatningslovens § 1, nr. 1. Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	60 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt henrettelser til senere uddeling.

### 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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning	4.167.105	3.988.090
Andre driftsindtægter	100.000	0
Omkostninger vedrørende ejendomme	-869.298	-934.507
Andre eksterne omkostninger	-456.972	-375.905
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.940.835</b>	<b>2.677.678</b>
1 Personaleomkostninger	-1.436.350	-905.232
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-267.894	-253.099
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.236.591</b>	<b>1.519.347</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.176.446	2.258.660
Andre finansielle indtægter	3.900	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-990.730	-767.734
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.426.207</b>	<b>3.010.273</b>
3 Skat af årets resultat	-794	-1.136.785
<b>Årets resultat</b>	<b>1.425.413</b>	<b>1.873.488</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.176.446	2.258.660
Overføres til overført resultat	0	1.712.828
Årets uddelinger	733.723	202.000
Uddelingsramme, regulering i året	0	-2.300.000
Disponeret fra overført resultat	-484.756	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.425.413</b>	<b>1.873.488</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	30.896.435	31.137.593
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	43.086
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.896.435</u>	<u>31.180.679</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	15.884.619	16.658.173
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.884.619</u>	<u>16.658.173</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>46.781.054</u></b>	<b><u>47.838.852</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	137.522	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.591	25.128
Tilgodehavende fondsskat	42.590	48.000
Andre tilgodehavender	155.128	78.459
Periodeafgrænsningsposter	114.788	124.466
Tilgodehavender i alt	<u>486.619</u>	<u>276.053</u>
Likvide beholdninger	<u>1.278.140</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.764.759</u></b>	<b><u>276.053</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>48.545.813</u></b>	<b><u>48.114.905</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	444.771	444.771
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.259.619	13.033.173
6 Hensat til uddelinger	2.000.000	2.000.000
7 Overført resultat	4.382.976	2.917.732
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>19.087.366</u></b>	<b><u>18.395.676</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.814.657	1.817.273
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.814.657</u></b>	<b><u>1.817.273</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.833.743	9.752.033
Gæld til pengeinstitutter	11.221.317	10.333.974
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.055.060</u>	<u>20.086.007</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.927.677	1.320.216
Gæld til pengeinstitutter	0	616.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	315
Anden gæld	2.661.053	5.878.995
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.588.730</u>	<u>7.815.949</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>27.643.790</u></b>	<b><u>27.901.956</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>48.545.813</u></b>	<b><u>48.114.905</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		
<b>11 Nærtstående parter</b>		

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.215.391	762.786
Pensioner	177.472	128.118
Andre omkostninger til social sikring	43.487	14.328
	<b>1.436.350</b>	<b>905.232</b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 4	 3
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	990.730	767.734
	<b>990.730</b>	<b>767.734</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	3.410	0
Årets regulering af udskudt skat	-2.616	1.136.787
Regulering af tidligere års skat	0	-2
	<b>794</b>	<b>1.136.785</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	444.771	444.771
	<b>444.771</b>	<b>444.771</b>
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2020	13.033.173	11.884.513
Resultatandel	1.176.446	2.258.660
Udloddet udbytte	-1.950.000	-1.110.000
	<b>12.259.619</b>	<b>13.033.173</b>



## Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.		
<b>6. Hensat til uddelinger</b>				
Hensat til uddelinger 1. januar 2020	2.000.000	4.300.000		
Henlagt af årets resultat	733.723	202.000		
Årets uddelinger	-733.723	-202.000		
Regulering uddelingsrammen	0	-2.300.000		
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2020	2.917.732	94.904		
Årets overførte overskud eller underskud	-484.756	1.712.828		
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	1.950.000	1.110.000		
	<b>4.382.976</b>	<b>2.917.732</b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2020 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12.711.217	877.474	11.833.743	8.246.136
Gæld til pengeinstitutter	12.271.520	1.050.203	11.221.317	8.883.072
	<b>24.982.737</b>	<b>1.927.677</b>	<b>23.055.060</b>	<b>17.129.208</b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 31.447 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med Merkur Bank samt selskaberne Byggefirmaet Logik & Co. A/S og Eco-Progress A/S. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 30.896 t.kr.

Fonden har overfor DLR Kredit stillet garantier på i alt 499 t.kr.

Fonden har overfor Merkur Bank stillet begrænsede selvskyldnerkautioner for 1.230 t.kr. samt op til 27,8 % af gælden i selskabet Eco-Progress A/S.

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter:

2 kontrakter med gennemsnitlig årlig leasingydelse på 97 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 17 måneder og en samlet restleasingydelse på 137 t.kr.

1 kontrakter med gennemsnitlig årlig leasingydelse på 47 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 37 måneder og en samlet restleasingydelse på 145 t.kr.

### 11. Nærtstående parter

#### Transaktioner

Fonden har indgået huslejekontrakt med datterselskabet Logik & Co. A/S omkring lejemålet af Avedøreholmen 82B, 2650 Hvidovre. Den årlige husleje har i regnskabsåret andraget DKK 291.132.

# PENNEO

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

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

## Knud Foldschack

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-737286305789

IP: 31.31.xxx.xxx

2021-05-21 08:47:27Z

NEM ID 

## Martin Sundbøll

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-810408045917

IP: 37.49.xxx.xxx

2021-05-21 09:39:02Z

NEM ID 

## Balder Bergman Johansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-793428081502

IP: 37.49.xxx.xxx

2021-05-21 09:56:53Z

NEM ID 

## Balder Bergman Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-793428081502

IP: 37.49.xxx.xxx

2021-05-21 09:56:53Z

NEM ID 

## Esben Thor Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-959836308933

IP: 37.49.xxx.xxx

2021-05-25 05:28:18Z

NEM ID 

## Anya Hultberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-046423881942

IP: 62.199.xxx.xxx

2021-05-26 05:58:29Z

NEM ID 

## Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-05-26 06:00:21Z

NEM ID 

## Allan Breiling

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:93080455

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-05-26 06:37:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PIMWNK-TAMJJ-ONY75-8BC4I-5FTBQ-40DLB

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# 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.”

**Knud Foldschack**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-737286305789

IP: 31.31.xxx.xxx

2021-05-26 07:02:07Z

NEM ID 

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>