

Fonden Ringkøbing Håndværkerforenings Stiftelse
Hugborgvej 22, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 28 90 13 21

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 20. juni 2024.

Søren Malgaard Lauridsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Fondsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |
| Resultatopgørelse | 18 |
| Balance | 19 |
| Egenkapitalopgørelse | 21 |
| Noter | 22 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fonden Ringkøbing Håndværkerforenings Stiftelse.

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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 20. juni 2024

Bestyrelse

Søren Malgaard Lauridsen
formand

Morten Brændgaard
næstformand

Søren Krogh Jespersen

Allan Østergaard Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Ringkøbing Håndværkerforenings Stiftelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Ringkøbing Håndværkerforenings Stiftelse 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens 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 fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Ringkøbing, den 20. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor
mne34028

Fondsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Fonden | Fonden Ringkøbing Håndværkerforenings Stiftelse Hugborgvej 22 6950 Ringkøbing |
| | CVR-nr.: 28 90 13 21 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Søren Malgaard Lauridsen, formand Morten Brændgaard, næstformand Søren Krogh Jespersen Allan Østergaard Sørensen |
| Revision | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A 6950 Ringkøbing |

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens aktivitet består i at eje, udvikle, udleje og i øvrigt drive ejendommene St. Blichers Vej 11-13 og I. C. Chr. Alle 8 begge 6950 Ringkøbing. Fondens formål er udlejning, fortrinsvis til ældre håndværksmestre og deres enker.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Fondens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold, og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabets note 3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 170.477 kr. mod 140.294 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 599.529 kr. mod 103.944 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet for 2023 er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på 604.982 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke fondens finansielle stilling.

Ledelsesberetning

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 delvist denne anbefaling. Der er ingen offentlig interesse, og formanden varetager kommunikationen.

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.

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.

Ledelsesberetning

- 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 delvist denne anbefaling. Bestyrelsesmedlemmer udpeges delvist af medlemmerne i Ringkøbing Håndværker- og Industriforening.

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 delvist denne anbefaling. Fonden har som følge af sit begrænsede formål valgt ikke at give detaljerede oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmers øvrige ledelseshverv. Fonden henviser i stedet til www.CVR.dk for oplysninger om ledelseshverv for de enkelte bestyrelsesmedlemmer, idet der findes krav om registrering af disse i offentligt tilgængelige registre. Ingen af fondsbestyrelsens medlemmer sidder i ledelsen for udenlandske selskaber.

Fonden har ingen hjemmeside.

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.
Fonden har fastsat en aldersgrænse på 75 år.
Fonden har ingen hjemmeside.

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. Forholdet vurderes ikke at være relevant for fonden.
- 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier. Forholdet vurderes ikke at være relevant for fonden.

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.
- Bestyrelsen modtager ikke vederlag.

Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

| | Søren Malgaard Lauridsen | Morten Brændgaard | Søren Krogh Jespersen | Allan Østergaard Sørensen |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Stilling | Direktør | Direktør | Direktør | Advokat |
| Alder | 58 | 44 | 52 | 41 |
| Køn | Mand | Mand | Mand | Mand |
| Indtrådt i bestyrelsen den | 2002 | 2006 | 2013 | 2022 |
| Genvalg har fundet sted? | Ja | Ja | Ja | Nej |
| Udløb af valgperiode | 2026 | 2026 | 2026 | 2026 |
| Medlemmets særlige kompetencer | Murermester | Elinstallatør | Kloakmester | Advokat |
| Øvrige ledelseshverv | Se 2.3.4 | Se 2.3.4 | Se 2.3.4 | Se 2.3.4 |
| Udpeget af myndigheder/tilsyn | Formand for Ringkøbing Håndværker- og Industriforening | Bestyrelsen i Ringkøbing Håndværker- og Industriforening | Bestyrelsen i Ringkøbing Håndværker- og Industriforening | Fondens bestyrelse |
| Anses medlemmet for uafhængigt | Ja/delvis | Ja/delvis | Ja/delvis | Ja |
| Samlet vederlag fra fonden | 0 | 0 | 0 | 0 |

Fondens uddelingspolitik

Ifølge vedtægterne driver fonden erhvervmæssig udlejningsvirksomhed med udlejning af lejemål til ældre håndværksmestre af Ringkøbing Håndværker- og Industriforening. Fondens har ikke et uddelingsformål, men primært et driftsformål. I takt med at fonden først formelt er registreret i 2021, vil bestyrelsen vurdere mulighederne, således det kan forventes, at der fremadrettet vil blive foretaget uddelinger, der er indenfor fondens formål. Der har ikke været uddelinger i regnskabsåret 2023.

Ledelsesberetning

Bestyrelsen

Bestyrelsen for fonden består af 3-4 medlemmer, som består af formanden for Ringkøbing Industri- og Håndværkerforening, 2 medlemmer, der vælges af nævnte forenings bestyrelse, og 1 medlem der vælges af fondens bestyrelse.

Rekruttering til fondens bestyrelse sker med henblik på at sikre, at bestyrelsen repræsenterer et bredt spekter af de kompetencer, den skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen. Ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages der hensyn til mangfoldighed i henseende til køn, alder, erhvervs erfaring mv.

Bestyrelsens medlemmers valg gælder for 4 år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Ringkøbing Håndværkerforenings Stiftelse 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Fonden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor fremtidige pengestrømme for det kommende år, sammen med et afkast danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 ændelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 170.477 | 140.294 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 604.982 | 0 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-6.600</u> | <u>-6.980</u> |
| Resultat før skat | 768.859 | 133.314 |
| 2 Skat af årets resultat | <u>-169.330</u> | <u>-29.370</u> |
| Årets resultat | <u>599.529</u> | <u>103.944</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>599.529</u> | <u>103.944</u> |
| Disponeret i alt | <u>599.529</u> | <u>103.944</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>7.659.038</u> | <u>6.950.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.659.038</u> | <u>6.950.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>7.659.038</u> | <u>6.950.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>74.689</u> | <u>9.143</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>74.689</u> | <u>9.143</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>75.795</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>74.689</u> | <u>84.938</u> |
| | Aktiver i alt | <u>7.733.727</u> | <u>7.034.938</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Grundkapital | 500.000 | 500.000 |
| | Overført resultat | 5.565.138 | 4.965.609 |
| | Egenkapital i alt | <u>6.065.138</u> | <u>5.465.609</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.114.489 | 981.393 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.114.489</u> | <u>981.393</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 4 | Lån Grundejernes Investeringsfond | 308.827 | 354.686 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>308.827</u> | <u>354.686</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 45.000 | 45.000 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 28.153 | 0 |
| | Selskabsskat | 28.234 | 19.370 |
| | Anden gæld | 143.886 | 168.880 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>245.273</u> | <u>233.250</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>554.100</u> | <u>587.936</u> |
| | Passiver i alt | <u>7.733.727</u> | <u>7.034.938</u> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 500.000 | 4.861.665 | 5.361.665 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 103.944 | 103.944 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 500.000 | 4.965.609 | 5.465.609 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 599.529 | 599.529 |
| | 500.000 | 5.565.138 | 6.065.138 |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 6.600 | 6.980 |
| | <u>6.600</u> | <u>6.980</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 36.234 | 29.370 |
| Årets regulering af udskudt skat | 133.096 | 0 |
| | <u>169.330</u> | <u>29.370</u> |
| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 2.489.125 | 2.489.125 |
| Tilgang i årets løb | 104.056 | 0 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>2.593.181</u> | <u>2.489.125</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 | 4.460.875 | 4.460.875 |
| Årets regulering til dagsværdi | 604.982 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | <u>5.065.857</u> | <u>4.460.875</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>7.659.038</u> | <u>6.950.000</u> |

Fonden ejer 2 ejendomme beliggende centralt i Ringkøbing.

Den ene investeringsejendom består af 10 lejemål til beboelse med et samlet areal på 577 m². Den anden investeringsejendom består af 2 erhvervslejemål med et samlet areal på 130 m².

Fonden anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen med lejemål til beboelse. Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 383 t.kr. og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25%.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på størsteparten af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på 509 t.kr. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

Ændringer i afkastsatserne kan have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En ændring i afkastkravet med +/- 1% vil medføre en reduceret værdiansættelse på henholdsvis ca. 825 t.kr. ved et øget afkastkrav på 1%, og en øget værdiansættelse på ca. 1.145 t.kr. ved et reduceret afkastkrav på 1%.

Dagsværdien af investeringsejendommen der anvendes til erhverv er baseret på nytteværdien fremfor den aktuelle anvendelse. Nytteværdien vurderes at omfatte ejendommens salgspris, hvor grunden kan anvendes til andre formål, herunder opførelse af lejligheder til beboelse. Der er foretaget vurdering af eksternt vurderingsmand, der har anslået værdien til 1.750 t.kr. Heraf er korri-geret 100 t.kr. til nedbrydning af bygning og oprydning af grund, således denne investerings-ejendom måles til 1.650 t.kr. pr. 31. december 2023.

4. Lån Grundejernes Investeringsfond

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lån Grundejernes Investeringsfond i alt | 353.827 | 399.686 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-45.000</u> | <u>-45.000</u> |
| | <u>308.827</u> | <u>354.686</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>124.000</u> | <u>169.000</u> |

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme, boliger</u> | <u>Investerings- ejendomme, kontor</u> |
|--|---|--|
| Dagsværdi 31. december 2023 | 6.009.038 | 1.650.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-95.018</u> | <u>700.000</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Fonden har deponeret ejerpantebrev på i alt 125 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i Ringkøbing Landbobank A/S. Ejerpantebrevet giver pant i I. C. Chr. Alle 8.

Fonden har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.074 t.kr. til sikkerhed for lån i Grundejernes Investeringsforening. Ejerpantebrevet giver pant i St. Blichers Vej 11-13.

7. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Der er ingen bestyrelsesmedlemmer, der har bestemmende indflydelse.

Transaktioner

Fonden har haft følgende transaktioner med bestyrelsesmedlemmer, der via deres håndværksvirksomheder i årets løb har leveret arbejder inkl. moms i forbindelse med bogføringsassistance, istandsættelse af lejemål, renoveringsarbejder mv. Arbejdet er faktureret på normale markedsmæssige vilkår.

Beløb i kr.

| | <u>2023</u> |
|----------------------------------|-------------|
| DML Huse A/S | 187.166 |
| Wiese A/S | 1.995 |
| VVS og Kloak Søren Jespersen A/S | 38.685 |

Herudover har fonden ikke haft transaktioner med nærtstående parter.

Søren Malgaard Lauridsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Malgaard Lauridsen
Bestyrelsesformand
ID: 5e348283-d65d-47e4-b564-6cdbdf6b7953
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 13:36:15
Underskrevet med MitID



Morten Brændgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Brændgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 84888f1f-221e-4d9a-a481-75ac56e1b2b2
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 07:39:43
Underskrevet med MitID



Søren Krogh Jespersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Krogh Jespersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1f0c95f5-644b-4f85-8bfe-69458bf6044a
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 07:19:18
Underskrevet med MitID



Allan Østergaard Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Østergaard Sørensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1e13b2f1-f436-4a67-b80e-842bac49ae34
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 08:07:26
Underskrevet med MitID



Henrik Dalgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Dalgaard
Revisor
ID: 5666622e-b810-4e85-afe7-45640cb47113
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 13:41:31
Underskrevet med MitID



Søren Malgaard Lauridsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Malgaard Lauridsen
Dirigent
ID: 5e348283-d65d-47e4-b564-6cdbdf6b7953
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 09:15:37
Underskrevet med MitID

