

Fonden Machsike Hadas & Jeshurun

c/o Advokatfirma Jerry Osbak
Nørregade 30
1165 København K

CVR-nr. 31164869

Årsrapport for 2020

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på Fondens møde
den 30-06-2021

Jerry Bernhard Osbak
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Fonden Machsike Hadas & Jeshurun

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for Fonden Machsike Hadas & Jeshurun.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28-06-2021

Bestyrelse

Elijahu Elieser Katzenstein
Formand

Ivan Nadelmann
Medlem

Jerry Bernhard Osbak
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fonden Machsike Hadas & Jeshurun

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Machsike Hadas & Jeshurun for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 selskabet 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Taastrup, den 28-06-2021

Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 19233383

Kim Hald Schütt
Registreret revisor
mne17145

Fonden Machsike Hadas & Jeshurun

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Fonden Machsike Hadas & Jeshurun c/o Advokatfirma Jerry Osbak Nørregade 30 1165 København K
CVR-nr.	31164869
Stiftelsesdato	20-12-2007
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Bestyrelse	Elijahu Elieser Katzenstein Ivan Nadelmann Jerry Bernhard Osbak
Direktion	Elijahu Elieser Katzenstein Ivan Nadelmann Jerry Bernhard Osbak
Revisor	Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Spotorno Allé 6 2630 Taastrup
CVR-nr.	19233383
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Fondens primære formål er at yde social bistand til jødiske institutioner, idet bistanden skal anvendes til sociale formål. Bistanden kan ydes til jødiske småbørns, børne- og ungdomsinstitutioner, kollegier for unge, undervisningsinstitutioner, ældreboliger/seniorboliger, eller boliger for mennesker i social nød. Der kan endvidere ydes bistand til småbørnspleje, ligesom der kan ydes tilskud til socialt arbejde på hospitaler og i fængslerne. Fonden kan endvidere yde bistand til jødiske personer til afhjælpning af sygdom, ligesom der kan ydes bistand til bryllupper eller begravelser for uformuende Fælles for modtagerne af bistand, der hidhører fra Jeshurun-formuen, er, at de, hvad enten der er tale om institutioner eller personer, skal være hjemmehørende i Københavns Kommune.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2020 har været et konstruktivt år for Fonden Machsike Hadas & Jeshurun.

Igennem de seneste år er der gjort tiltag til at renovere og modernisere fondens ejendom med nye badeværelser, toiletter og påbygning af 5 sal med 2 x penthouse lejligheder. Ejendommen blev godkendt som berettiget til byfornyelsesmidler på 3,45 mil.

Udgifterne fratrukket modtaget tilskud er ført som nettotilgang på ejendommen med i alt t.kr. 12.519. Fonden har efterfølgende fået en ekstern vurderingsrapport som har medført, at ejendommen er opskrevet med t.kr. 4.340 således at den i årsrapporten for 2020 optages til den eksterne vurdering t.kr. 29.800.”

Redegørelse for god fondledelse

I lighed med mange andre fonde var også denne fond igennem de senere år eksponeret for negativ forrentning af den investerede grundkapital. Fondsbestyrelsen ændrede sin investeringsstrategi. I stedet for investering i obligationer, at investere i egen ejendom. Uafhængig valuar har vurderet ejendommen efter modernisering, og grundformuen er nu komfortabelt genetableret.

Fondens bestyrelse består af 3 bestyrelsesmedlemmer. Eli Katzenstein, Advokat Jerry Osbak, Ivan Nadelmann. Eli Katzenstein og Ivan Nadelmann er økonomisk uafhængige af fonden og modtager ikke vederlag, løn eller andre økonomiske ydelser. Advokat Jerry Osbak er advokatrådets tilsynsførende i fonden. Jerry Osbak modtager vederlag foruden løbende advokathonorar.

I 2021 er ejendommen overgået til HERBO ejendomsadministration cvr; 47470811. Fondens revisor er Optimal Revision ved Kim Hald Schütt cvr; 19233383. Kim Hald Schütt modtager revisorhonorar.

Det er fondens position at alle ledelsesopgaver administreres professionelt og kompetent, og at fondens formål tilgodeses i fondens bedste interesse.

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fondens formål er overvejende at yde støtte til det jødiske samfund Machsike Hadas, sekundært at yde støtte til trængende og nødstedte personer. Det er fondens position at fonden fra 2022 genoptager udlodning jvnfr. fondasen og fondens formålsparagraf.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Fonden Machsike Hadas & Jeshurun for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Der er i regnskabsåret sket ændringer på indregning af ejendommen, der nu indregnes som investeringsejendomme, jf. ÅRL § 38. Der foretaget en opskrivning på t.kr. 4.340, som er indregnet som dagsværdireguleringer af investeringsaktiver.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne udgør pr 31-12-2020:

- * Årets resultat før skat kr. 5.136.573
- * Årets skat af praksisændringerne udgør 954.824
- * Årets resultat efter skat 4.181.749
- * Balancesummen 5.136.573
- * Egenkapitalen 4.181.749

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Likvider

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

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

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

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

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

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Fonden Machsike Hadas & Jeshurun

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		370.947	495.205
Udvendig vedligeholdelse		-52.821	-14.658
Ejendomsudgifter		-303.657	-275.273
Administrationsomkostninger		-48.040	-128.791
Bruttoresultat		-33.570	76.483
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		655.758	-96.151
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.340.112	0
Driftsresultat		4.962.300	-19.668
Andre finansielle indtægter		0	104.762
Finansielle omkostninger		-210.403	-44.811
Resultat før skat		4.751.896	40.284
Skat af årets resultat		-700.033	0
Årets resultat		4.051.863	40.284
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.051.863	40.284
Resultatdisponering		4.051.863	40.284

Fonden Machsike Hadas & Jeshurun

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	29.800.000	12.284.838
Materielle anlægsaktiver		29.800.000	12.284.838
Anlægsaktiver		29.800.000	12.284.838
Andre tilgodehavender		571.854	24.691
Tilgodehavender		571.854	24.691
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	429.634
Værdipapirer og kapitalandele		0	429.634
Likvide beholdninger		1.114.956	4.151.683
Omsætningsaktiver		1.686.810	4.606.008
Aktiver		31.486.810	16.890.845

Fonden Machsike Hadas & Jeshurun

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		2.922.188	-1.129.673
Egenkapital		17.922.188	13.870.327
Hensættelser til udskudt skat		700.033	0
Hensatte forpligtelser		700.033	0
Gæld til banker		12.417.874	2.586.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	12.417.874	2.586.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		135.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		223.455	221.192
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		88.260	213.325
Kortfristede gældsforpligtelser		446.715	434.518
Gældsforpligtelser		12.864.589	3.020.518
Passiver		31.486.810	16.890.845
Eventualforpligtelser	3		

Noter

	2020	2019
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.284.838	11.585.389
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	13.175.050	699.449
Kostpris ultimo	25.459.888	12.284.838
Årets reguleringer	4.340.112	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.340.112	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.800.000	12.284.838

Ejendommen er en klassisk københavner ejendom, anvendt til beboelse fra stueetage til 5. etage (indrettet tagetage), samt udnyttet høj kælder.

I ejendommen er der på bagsiden af ejendommen tilbygget mindre erhvervsejendom, der benyttes til egen anvendelse, som synagoge og kontor.

Boligerne i tagetagen er nybyggede og endnu ikke udlejede, da der afventes ibrugtagningstilladelse til disse boliger.

Kælderen til højre, er udlejet til offentlig lejer som erhverv.

Gården er indhegnet, hvortil der kun er adgang til ejendommens lejere samt fra Ole Suhrs Gade 10, der har relation til den vurderede ejendom.

Udeareal foran ejendommen er offentligt fortovej.

Den vurderede ejendom, er registreret som etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus, anvendelseskode 140.

Grundarealet udgør 333 m², hvoraf det bebyggede areal udgør 164 m² og 54 m², etagearealet udgør 892 m².

Bemærk at ovenstående arealopgørelse, er taget fra BBR, da der ikke er foretaget opmåling af ejendommen.

Afkastkravet er beregnet for ejendommen på 3,0% og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 3,4 mio kr.

Værdien er opgjort med driftsresultat budgetteret ud fra en normaliseret drift og med anvendelse af det fastsatte afkastkrav.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- at den vurderede ejendom overtages i den stand som den er og forefindes på vurderingstidspunktet,
- at rekvirenten ved levering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane, overfor vurderingsmanden,
- at ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige,
- at en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger,
- at ejendommen kan bygningskaskoforsikres, herunder mod angreb af svamp og insekter, uden væsentlige forbehold, og at ny lejer vil kunne tegne ny ligelydende forsikring til normal præmie,
- at ejendommen fundamentet er bæredygtige,
- at der ikke hos offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber eller eventuel grundejerforening er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme m.m.,
- at der ikke overtages gæld udenfor købesummen,
- at ejendommens servitutter, brugsrettigheder og / eller andre byrder ikke på nogen måde begrænser ejendommens værdi i forbindelse med den fremtidige anvendelse,
- at de anførte driftsudgifter er korrekte,

Noter

	2020	2019
- at der ikke på ejendommen findes miljøforurening af nogen art, i et sådant omfang, at det påvirker værdiansættelsen,		
- at der ikke verserer uoplyste sager og / eller påbud vedrørende ejendommen,		
- at ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau.		

Møller Erhverv ApS har været anvendt som ekstern vurderingsmand.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til banker der forfalder efter 5 år	10.620.000	2.186.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.620.000	2.186.000

3. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på t.kr. 2.553, er der afgivet pant i Fondens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 29.800.