



Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 44 52 80 45  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

## Fonden For Flere Kollektiver

---

### Årsrapport for 2023

Willemoesgade 56, 3.  
2100 København Ø  
CVR-nr. 40 86 40 83



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance 31. december	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fonden For Flere Kollektiver.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 28. juni 2024

### Bestyrelse

Bo Astrup Kristensen  
forperson

Helena Reumert Gjerding

Balder Johansen

Thomas Gjedde-Nielsen

Jens Renner Christensen

Jacob Weitze Mylund



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til ledelsen i Fonden For Flere Kollektiver*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden For Flere Kollektiver 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 28. juni 2024

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## Fondsoplysninger

### Fonden

Fonden For Flere Kollektiver  
Willemoesgade 56, 3.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 40 86 40 83

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Københavns Kommune

### Bestyrelse

Bo Astrup Kristensen  
Helena Reumert Gjerding  
Balder Johansen  
Thomas Gjedde-Nielsen  
Jens Renner Christensen  
Jacob Weitze Mylund

### Revision

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål er at fremme kollektiver, boligfællesskaber samt andre sociale boligformer, herunder ved at sikre:

- De allerede eksisterende kollektiver og boligfællesskabers fortsatte beståen samt investere i nye kollektiver, boligfællesskaber eller andre sociale boligformer, der har til formål at fremme socialt fællesskab
- De grønne fordele ved fælles boligforhold og gøre det økonomisk bæredygtigt for alle, herunder også mindre bemidlede, at bo i større byer.

Under nødvendig hensyntagen til driften, skal fonden sikre, at beboerne i de til fonden tilknyttede kollektiver får størst mulig indflydelse på deres eget kollektivs aktuelle brug og udvikling.

Fondens virke er ikke begrænset til sit hjemsted. Fondens formål er almennyttigt og velgørende.

Bestyrelsens resumé af 2023:

I 2023 er det gode samarbejde mellem fonden og beboerne i kollektivet Kartellet blevet konsolideret. Vi har fundet en rigtig god form og struktur, hvor vi har sikret mest muligt autonomi for kollektivet samt en fortsat bæredygtig økonomi for fonden.

Der har i 2023 været en del henvendelser fra kollektiver, der er interesserede i at blive en del af fonden på den ene eller den anden måde. Bestyrelsen arbejder aktivt videre med henvendelserne og mulighederne som hovedprioritet for fondens langsigtede udvikling.

Som bestyrelse for Fonden For Flere Kollektiver ser vi positivt ind i fremtiden, hvor vi håber på at komme et godt stykke videre med fondens ambitioner og mål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 281.275, og fondens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.100.373.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer fortsat aktiviteter på samme niveau.





## 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:

#### 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.

#### 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.



## Ledelsesberetning

### 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.

Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt:

- 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 krævende 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.



## Ledelsesberetning

### 2.4 Uafhængighed

2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

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.

Fonden følger denne anbefaling.

### 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 direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Fonden følger denne anbefaling.

## 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.

Ikke relevant.



## Ledelsesberetning

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 medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.

Ikke relevant.

### Fondens uddelingspolitik

Bestyrelsen beslutter og er ansvarlig for Fondens udlodninger.

Af årets overskud og frie reserver i henhold til fondens seneste årsrapport, kan fonden støtte aktiviteter og organisatoriske initiativer, ligesom fonden kan støtte enkeltpersoner og/eller juridiske personer, som direkte eller indirekte arbejder for formålet. Fondens midler kan kun anvendes til opfyldelse af fondens formål og ikke anvendes af enkeltpersoner til private formål.

Fonden kan støtte såvel egne som andre eksisterende og nye aktiviteter af enhver art i overensstemmelse med formålsbestemmelsen.

Fonden kan foretage udlodninger i eget regi med henblik på opfyldelse af fondens formål. Der kan ikke ske udlodning til stifter, bestyrelse m.v.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden For Flere Kollektiver for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Fonden anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter fondens omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Op- og nedskrivninger indregnes under resultatopgørelsen.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen består af fondens grundkapital samt indeværende års og tidligere års overførte resultater.



## Anvendt regnskabspraksis

### Fondsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

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

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





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>290.127</b>	<b>287.884</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		179.701	-1.710.476
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>469.828</b>	<b>-1.422.592</b>
Finansielle omkostninger		-188.553	-188.963
<b>Resultat før skat</b>		<b>281.275</b>	<b>-1.611.555</b>
Skat af årets resultat		0	211.459
<b>Årets resultat</b>		<b>281.275</b>	<b>-1.400.096</b>
Overført resultat		281.275	-1.400.096
		<b>281.275</b>	<b>-1.400.096</b>



## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>8.500.000</u>	<u>8.320.299</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.500.000</b></u>	<u><b>8.320.299</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.500.000</b></u>	<u><b>8.320.299</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>324.920</b></u>	<u><b>323.746</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>324.920</b></u>	<u><b>323.746</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.824.920</b></u></u>	<u><u><b>8.644.045</b></u></u>



## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Grundkapital		2.546.000	2.546.000
Overført resultat		-445.627	-726.901
<b>Egenkapital</b>		<b>2.100.373</b>	<b>1.819.099</b>
Gæld til pengeinstitutter		590.511	574.427
Gæld til realkreditinstitutter		5.733.890	5.856.873
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>6.324.401</b>	<b>6.431.300</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	140.443	140.443
Anden gæld		33.003	30.003
Deposita		226.700	223.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>400.146</b>	<b>393.646</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.724.547</b>	<b>6.824.946</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.824.920</b>	<b>8.644.045</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		



## Egenkapitaloppørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	2.546.000	-726.902	1.819.098
Årets resultat	0	281.275	281.275
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>2.546.000</u></b>	<b><u>-445.627</u></b>	<b><u>2.100.373</u></b>



## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er tale om en investeringsejendom - ejerlejlighed på Willemoesgade 56, 3., 2100 København Ø.

Værdiansættelse sker til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

- Højeste afkastprocent: 4,25 %

- Laveste afkastprocent: 3,88 %

Der er ikke indlagt tomgangsleje.

Husleje udgør t.kr. 431 årligt.

Driftsomkostningerne udgør ca. t.kr. 100, hvilket er på niveau med tidligere år.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør t.kr. 0, hvilket er på niveau med tidligere år. Disse er indeholdt i ejerforeningsbidraget.

Administrationsomkostningerne udgør t.kr. 0, hvilket er på niveau med tidligere år. Disse er indeholdt i ejerforeningsbidraget.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt i intervallet 3,88 % - 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,4	3,9	4,4
Dagsværdi	9.757.396	8.500.000	7.529.680
Ændring i dagsværdi	1.257.396	0	-970.320



## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	574.427	590.511	13.611	525.115
Gæld til realkreditinstitutter	5.856.873	5.733.890	126.832	5.316.786
	<b>6.431.300</b>	<b>6.324.401</b>	<b>140.443</b>	<b>5.841.901</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 5.734, er der givet pant i bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.500. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 591, er der givet underpant i bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 591.