

Fonden Raadvad Fabrik
Skindergade 23, 4, 1159 København K

CVR-nr. 42 44 35 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 27. juni 2024

Claus Skytt
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	13
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	20
Noter	21

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fonden Raadvad Fabrik.

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.

København K, den 27. juni 2024

Bestyrelse

Stine Schjermer Ring-Hansen
formand

Knud Foldschack
næstformand

Niels Herman Fennet

Jakob Martin Erle

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Raadvad Fabrik

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Raadvad Fabrik 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 revisorers 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om fondens mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om fondens fortsatte drift som følge af et spinkelt likviditetsberedskab. Det er ledelsens vurdering, at fonden har den fornødne finansiering til at gennemføre det kommende års drift, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af fondens fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Brande, den 27. juni 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Risager Bormann

statsautoriseret revisor
mne46607

Fondsoplysninger

Fonden	Fonden Raadvad Fabrik Skindergade 23, 4 1159 København K
	CVR-nr.: 42 44 35 73
	Stiftet: 18. maj 2021
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Stine Schjermer Ring-Hansen, formand Knud Foldschack, næstformand Niels Herman Fennet Jakob Martin Erle
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fonden Raadvad Fabrik er en erhvervsdrivende fond, hvis formål jf. vedtægtens § 2 er at erhverve, drive og udleje Raadvad Fabrik i Raadvad, med henblik på at udleje til mindre håndværks- og kunstnervirksomheder, der fortrinsvist arbejder med bygningsrestaurering, kunsthåndværk og kunst.

Fondens formål er desuden at understøtte bevarelsen af de unikke kulturhistoriske, landskabelige og naturmæssige værdier, som karakteriserer Raadvad Fabrik og de omkringliggende områder, herunder, men ikke begrænset til, ved oplysnings- og uddannelsesmæssige tiltag samt udstilling inden for kulturhistorie, bygningsbevaring, kunsthåndværker og kunst.

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.

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.
- Ikke relevant
- 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.

Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.

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. 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 forklarer*
- Hvorfor:
Anbefalingen følges ikke, da fonden ingen aldersgrænse har for bestyrelsesmedlemmerne.

Hvordan:
Bestyrelsen vil løbende vurdere behovet for dette.

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.

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 medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte. Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

Ledelsesberetning

	Stine Schjermer Ring-Hansen	Knud Foldschack	Niels Herman Fennet	Jakob Martin Erle
Stilling	Lejer i Raadvad Fabrik	Advokat	Direktør, hotelejer	Lejer i Raadvad Fabrik
Alder	57 år	72 år	79 år	74 år
Køn	Kvinde	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	18. maj 2021	18. maj 2021	18. maj 2021	18. maj 2021
Udløb af valgperiode	Maj 2025	Maj 2023	Maj 2025	Maj 2025
Øvrige ledelseshverv	Ejer af firmaet Stine Schermer Ring Hansen.	Medlem af et stort antal bestyrelser for fonde og selskaber. Desuden direktør for flere fonde og selskaber.	Ejer og direktør af Cabinn Holding ApS og Cabinn A/S, samt ejer af Bistro FSK ApS og Hegnsholdt Slot.	Ejer og direktør i Ampio 2007 ApS

Bestyrelsen aflønnes pt. ikke.

Samlet vederlag fra fonden

Fondens uddelingspolitik

Fonden uddelingspolitik er at foretage interne uddelinger og/eller uddelinger i form af støtte til bevarelsen af Raadvad Fabriksområde. Der er ikke foretaget uddelinger i 2023.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 989 t.kr. mod 1.156 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.310 t.kr. mod 7.855 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Fonden har i løbet af juni måned indgået aftale med Foreningen for Værkstederne på Raadvad Fabrik om en forhøjelse af lejeniveauerne hen over sommeren 2024. Lejereguleringen vil bidrage til et styrket resultat og en forbedret likviditet fremadrettet.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved fortsat drift

Fondens indtjening er på balancetidspunktet 2023 ikke tilstrækkelig til at honorere afdragsforpligtelse hos kreditinstitut. Dette giver anledning til at oplyse om en potentiel, men usandsynlig, usikkerhed ved fortsat drift. Fondens bestyrelse har iværksat tiltag, som omfatter midlertidig finansiering i form af låneoptagelse, samt dialog med fondens lejere angående forhøjelse af lejeniveauerne.

Låneoptagelsen er gennemført i løbet af foråret 2024.

Lejeniveauerne vil i samarbejde med Foreningen for Værkstederne på Raadvad Fabrik blive tilpasset således, at likviditeten er tilstrækkelig til at honorere afdragsforpligtelsen. Forhøjelsen af lejeniveauet er ikke endeligt vedtaget men forventes at blive det i juli måned 2024. Fondens ledelse er overbevist om, at lejeniveauerne bliver forhøjet, og at likviditeten bliver markant forbedret. Det er ledelsens vurdering, at usikkerhed om fortsat drift fremadrettet ikke er tilstede.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Raadvad Fabrik 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.

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 og eksterne omkostninger.

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

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omsætning består af lejeindtægter fra kontor og værktøder samt beslægtet virksomhed.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	988.680	1.155.678
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.819.580	10.000.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-848.115</u>	<u>-1.073.880</u>
Resultat før skat	-1.679.015	10.081.798
Skat af årets resultat	369.400	-2.226.956
Årets resultat	<u>-1.309.615</u>	<u>7.854.842</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	7.854.842
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.309.615</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-1.309.615</u>	<u>7.854.842</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>32.600.000</u>	<u>34.419.580</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.600.000</u>	<u>34.419.580</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.600.000</u>	<u>34.419.580</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>178.868</u>	<u>182.931</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>190.868</u>	<u>182.931</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.899</u>	<u>299.682</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>192.767</u>	<u>482.613</u>
	Aktiver i alt	<u>32.792.767</u>	<u>34.902.193</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	6.205.811	7.515.426
	Egenkapital i alt	<u>6.605.811</u>	<u>7.915.426</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.773.800	2.143.200
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.773.800</u>	<u>2.143.200</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	12.346.907	12.984.693
	Deposita	546.626	495.753
5	Pante- og gældsbreve	10.500.000	10.500.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.393.533</u>	<u>23.980.446</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	637.751	628.800
	Gæld til pengeinstitutter	73.401	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	161.288	59.941
	Anden gæld	102.500	102.500
	Periodeafgrænsningsposter	44.683	71.880
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.019.623</u>	<u>863.121</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.413.156</u>	<u>24.843.567</u>
	Passiver i alt	<u>32.792.767</u>	<u>34.902.193</u>

- 1 Usikkerhed ved fortsat drift
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	-339.416	60.584
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.854.842	7.854.842
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	7.515.426	7.915.426
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.309.615	-1.309.615
	400.000	6.205.811	6.605.811

Noter

1. Usikkerhed ved fortsat drift

Fondens indtjening er på balancetidspunktet 2023 ikke tilstrækkelig til at honorere afdragsforpligtelse hos kreditinstitut. Dette giver anledning til at oplyse om en potentiel, men usandsynlig, usikkerhed ved fortsat drift. Fondens bestyrelse har iværksat tiltag, som omfatter midlertidig finansiering i form af låneoptagelse, samt dialog med fondens lejere angående forhøjelse af lejeniveauerne.

Låneoptagelsen er gennemført i løbet af foråret 2024.

Lejeniveauerne vil i samarbejde med Foreningen for Værkstederne på Raadvad Fabrik blive tilpasset således, at likviditeten er tilstrækkelig til at honorere afdragsforpligtelsen. Forhøjelsen af lejeniveauet er ikke endeligt vedtaget men forventes at blive det i juli måned 2024. Fondens ledelse er overbevist om, at lejeniveauerne bliver forhøjet, og at likviditeten bliver markant forbedret. Det er ledelsens vurdering, at usikkerhed om fortsat drift fremadrettet ikke er tilstede.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>848.115</u>	<u>1.073.880</u>
	<u>848.115</u>	<u>1.073.880</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>24.419.580</u>	<u>24.419.580</u>
Kostpris 31. december	<u>24.419.580</u>	<u>24.419.580</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	10.000.000	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.819.580</u>	<u>10.000.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>8.180.420</u>	<u>10.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>32.600.000</u>	<u>34.419.580</u>

Fondens investeringsejendomme består af ejendom beliggende på Raadvad 40-48, 2800 Kongens Lyngby. Der er 629 m² kontor og 2.400 m² værksted + parkeringspladser. Ejendommen er unikt placeret i naturskønne omgivelser nord for København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5	5
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	10.766	11.363

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 32.600 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point for ejendommen vil dagsværdien falde med 2.900 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.600 t.kr.

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.984.658	13.613.493
Heraf forfalder inden for 1 år	-637.751	-628.800
	12.346.907	12.984.693
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.704.191	10.378.887
5. Pante- og gældsbreve		
Pante- og gældsbreve i alt	10.500.000	10.500.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	10.500.000	10.500.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.500.000	10.500.000
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.985 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 32.600		
Fonden har deponeret pantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
Til sikkerhed for pante- og gældsbreve, 10.500 t.kr., har fonden deponeret pantebreve med pant i fondens grunde og bygninger.		
7. Eventualposter		
Ingen.		

Stine Schjermer Ring-Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stine Schjermer Ring Hansen
Bestyrelsesformand
ID: 7a5cd5bb-b461-4ea7-ac18-796f9439b709
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 08:43:16
Underskrevet med MitID



Niels Herman Fennet

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Herman Fennet
Bestyrelsesmedlem
ID: 9b5eecaa-dc95-4b41-8b71-2a933a6487a8
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 11:27:43
Underskrevet med MitID



Jakob Martin Erle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jakob Martin Erle
Bestyrelsesmedlem
ID: 89595cba-74e3-4f1b-94e2-fa978cd62b72
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 08:48:55
Underskrevet med MitID



Knud Foldschack

Navnet returneret af dansk MitID var:
Knud Foldschack
Næstformand
ID: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 13:34:37
Underskrevet med MitID



Lars Risager Bormann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Risager Bormann
Revisor
ID: 605339de-a44b-4d27-9e61-c86eb1c02079
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 08:55:48
Underskrevet med MitID



Claus Skytt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Skytt
Dirigent
ID: 0506f8e5-75fd-4ad3-a575-69409a1537c4
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 13:41:16
Underskrevet med MitID

