

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Fortuna-Fonden

C/O Advokatfirmaet Poul Schmith, Kalvebod Brygge 32, 1560 København V

CVR-nr. 42 57 78 55

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

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
Noter	21

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

København, den 29. juni 2024

Bestyrelse

Kasper Mortensen
Formand

Henrik Anton Svendsen

Anne Rødgaard

Ulla Birk Tofte

Katrine Ross

Hanne Marthine Møller
Frederiksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fortuna-Fonden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fortuna-Fonden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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.

København, den 29. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jacob Helly Juell-Hansen

statsautoriseret revisor
mne36169

Fondsoplysninger

Fonden

Fortuna-Fonden
C/O Advokatfirmaet Poul Schmith
Kalvebod Brygge 32
1560 København V

CVR-nr.: 42 57 78 55
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Kasper Mortensen, Formand
Henrik Anton Svendsen
Ulla Birk Tofte
Katrine Ross
Hanne Marthine Møller Frederiksen
Anne Rødgaard

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens aktivitet består af drift af ejendommen Store Strandstræde 5, København.

Fondens formål er:

- at erhverve Annalena Svendsens malerier og akvareller og derefter fremme kendskabet til dem.
- at erhverve rettighederne og derefter fremme kendskabet til Henrik Anton Svendsens afdøde far, Frank Anton Svendsens, kompositioner samt at fremme kendskabet til evt. andre værker e.l., som fonden måtte erhverve rettigheder til.

Fonden har ikke foretaget uddelinger i regnskabsåret.

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 eksternt kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Fonden forklarer

Hvorfor:

Det er et formål for fonden at udbrede kendskabet til værker af Annalena Svensson og Frank Anton Svendsen. Fonden har i den forbindelse igangsat et arbejde med at gøre værkerne digitale. Arbejdet er endnu ikke afsluttet grundet arbejdets omfang.

Hvordan:

Fonden arbejder på digitalisering af værkerne. Når arbejdet er afsluttet, vil fonden forholde sig til, hvorledes fonden mest hensigtsmæssigt kommunikerer eksternt derom samt om fondens virke.

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.

Ledelsesberetning

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.

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.

Ledelsesberetning

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.

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 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.

Fonden forklarer

Hvorfor:

Oplysningerne er indeholdt i ledelsesberetningen. Da fonden endnu ikke har udarbejdet en hjemmeside, følges anbefalingen imidlertid ikke, for så vidt angår hjemmesiden.

Hvordan:

Der henvises til kommentarer ovenfor.

Ledelsesberetning

- 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.
- Ikke relevant

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 forklarer

Hvorfor:

Det er i forbindelse med stiftelsen fastsat, at fondens første bestyrelse bestående af 6 bestyrelsesmedlemmer udpeges for en periode på henholdsvis 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Når udpegningsperioden udløber, vil samtlige medlemmer blive udpeget for en periode på 4 år.

Anbefalingen vil således blive fulgt fra regnskabsaflæggelse i fonden i 2027 og fremadrettet.

Hvordan:

Anbefalingen vil således blive fulgt fra regnskabsaflæggelse i fonden i 2027 og fremadrettet.

Ledelsesberetning

- 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:
 Der er ikke i forbindelse med stiftelsen af fonden fastsat bestemmelser om en aldersgrænse for medlemmerne af bestyrelsen, og som følge af fondens formål og karakter, hvor den krævede arbejdsindsats for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset, er det vurderingen, at der ikke for nuværende er behov for bestemte aldersgrænser. Det er fundet hensigtsmæssigt, at der løbende kan tages stilling til, om der som følge af alder skulle være behov for udtræden. Som følge af reglerne om tidsbegrænsede udpegningsperioder er der mulighed for at undlade genudpegnung.
Hvordan:
 Som følge af reglerne om tidsbegrænsede udpegningsperioder er der mulighed for at undlade genudpegnung.
- 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.
- Fonden følger denne anbefaling.

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 medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.
- Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	Kasper Mortensen	Henrik Anton Svendsen	Kim Lindholm Berckentin	Ulla Birk Tofte	Katrine Ross
Stilling	Bestyrelsesformand	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	23. Juli 2021	23. Juli 2021	07. Juli 2021	23. Juli 2021	6. April 2022
Udløb af valgperiode	2027	2028		6. maj 2024	2027
Medlemmets særlige kompetencer	Advokat	civilingeniør		Cand. Mag. historie og fransk, Københavns Universitet	Magister i Kunsthistorie
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesformand i sagførernes auktioners legat. Bestyrelsesformand i Firkløver-Fonden.			Direktør, Frederiksborg, nationalhistorisk museum Bestyrelsesmedlem for Københavns Universitet, Bestyrelsesmedlem for VisitDenmark, Bestyrelsesmedlem for DAC/Dansk Arkitektur Center. Bestyrelsesmedlem i Firkløver-Fonden.	Bestyrelsesmedlem i Martha og Paul René Gauguins Fond Forperson for Ejerforeningen Laurids Skaus Gade 7, 9 og 11. Bestyrelsesmedlem i Firkløver-Fonden.
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Samlet vederlag fra fonden	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000

Ledelsesberetning

	Hanne Marthine Møller Frederiksen	Anne Rødgaard
Stilling	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem
Køn	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	23. Juli 2021	23. Juli 2021
Udløb af valgperiode	2026	2025
Medlemmets særlige kompetencer	Advokat	speciallæge i intern medicin og reumatologi
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesformand i Asger Bonnevie og Bodil Erlands Leerskov-Bonnevies Fond Bestyrelsesmedlem i A/S af 3.juni 1986. Bestyrelsesmedlem i Firkløver-Fonden.	Bestyrelsesmedlem i Firkløverfonden
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja
Samlet vederlag fra fonden	15.000	15.000

Fondens uddelingspolitik

Fonden har ikke uddelt midler i regnskabsåret

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 608.201 kr. mod 984.190 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 561.855 kr. mod -62.903 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fortuna-Fonden 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.

Dagsværdihierarkiet

Fonden anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendommen. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til skatter og afgifter, vedligeholdelse, ejendomsforsikringer samt øvrige omkostninger direkte knyttet til driften af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, bortset fra bygninger, måles til kostpris. Materielle anlægsaktiver består af erhvervede kunstværker. Der foretages ikke afskrivning på kunst.

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

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

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 forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023	1/7 2021 - 31/12 2022
Nettoomsætning	608.201	984.190
Andre driftsindtægter	0	16.300
Ejendommens driftsomkostninger	-186.566	-216.982
Andre eksterne omkostninger	-347.029	-761.958
Værdiregulering af investeringsejendomme	317.790	0
Resultat af primær drift	392.396	21.550
Andre finansielle indtægter	359.711	27.276
Øvrige finansielle omkostninger	-120.338	-111.729
Resultat før skat	631.769	-62.903
1 Skat af årets resultat	-69.914	0
Årets resultat	561.855	-62.903
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	561.855	0
Disponeret fra overført resultat	0	-62.903
Disponeret i alt	561.855	-62.903

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Kunstværk	180.000	180.000
3	Investeringsjendomme	7.800.000	7.482.210
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.980.000</u>	<u>7.662.210</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.980.000</u>	<u>7.662.210</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.483	0
	Tilgodehavende selskabsskat	79.136	0
	Andre tilgodehavender	0	2.310
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.448
	Tilgodehavender i alt	<u>115.619</u>	<u>4.758</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.937.939	5.022.544
	Værdipapirer i alt	<u>4.937.939</u>	<u>5.022.544</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.605.547</u>	<u>2.361.226</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.659.105</u>	<u>7.388.528</u>
	Aktiver i alt	<u>15.639.105</u>	<u>15.050.738</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	12.000.000	12.000.000
	Overført resultat	498.953	-62.903
	Egenkapital i alt	<u>12.498.953</u>	<u>11.937.097</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	69.914	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>69.914</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.256.326	2.634.158
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.256.326</u>	<u>2.634.158</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	518.461	311.706
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.000	0
	Anden gæld	259.451	167.777
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>813.912</u>	<u>479.483</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.070.238</u>	<u>3.113.641</u>
	Passiver i alt	<u>15.639.105</u>	<u>15.050.738</u>

Noter

	1/1 2023 - 31/12 2023	1/7 2021 - 31/12 2022
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	69.914	0
	69.914	0
2. Kunstværk		
Kostpris 1. januar 2023	180.000	0
Tilgang i årets løb	0	180.000
Kostpris 31. december 2023	180.000	180.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	180.000	180.000

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	7.482.210	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>7.482.210</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>7.482.210</u>	<u>7.482.210</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>317.790</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>317.790</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>7.800.000</u>	<u>7.482.210</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende vægtede afkastprocent lagt til grund:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,2	3,8
Højeste afkastprocent	5,2	5
Laveste afkastprocent	3,2	3,5

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.634.075	377.749	2.256.326	1.717.664
Depositata	<u>140.712</u>	<u>140.712</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.774.787</u>	<u>518.461</u>	<u>2.256.326</u>	<u>1.717.664</u>