

A. Fønnesbech A/S

Østergade 55, 1100 København K

CVR-nr. 43 22 90 28

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024

Dirigent:


.....

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for A. Fønnesbech A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2024

Direktion:



Lise Fønnesbech
direktør

Bestyrelse:



Søren Juul
formand



Celina F. Targalski



Lise Fønnesbech

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A. Fønnesbech A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A. Fønnesbech A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 30. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	A. Fønnesbech A/S
Adresse, postnr. by	Østergade 55, 1100 København K
CVR-nr.	43 22 90 28
Stiftet	1. marts 1919
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Juul, formand Celina F. Targalski Lise Fønnesbech
Direktion	Lise Fønnesbech, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	31.191	29.024	32.164	35.038	30.714
Resultat af primær drift	18.473	71.302	206.316	77.729	32.162
Resultat af finansielle poster	14.358	-8.163	10.631	5.253	9.230
Resultat før skat	32.831	63.139	216.947	82.982	41.390
Årets resultat	25.540	49.249	169.204	64.708	32.259
Balancesum	1.340.570	1.318.826	1.264.239	1.062.052	986.580
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	-7.765	-6.806	-23	0
Egenkapital	1.089.904	1.071.364	1.027.615	863.911	803.703
Nøgletal					
Afkastningsgrad	1,4 %	5,5 %	17,7 %	7,6 %	3,3 %
Likviditetsgrad	1.214,5 %	1.502,3 %	1.291,7 %	842,9 %	951,0 %
Soliditetsgrad	81,3 %	81,2 %	81,3 %	81,3 %	81,5 %
Egenkapitalforrentning	2,4 %	4,7 %	17,9 %	7,8 %	4,1 %
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	4	4	4	4	4

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er en handelsvirksomhed, hvis aktivitet primært består af drift og administration samt udvikling af udlejningsejendomme, der hovedsagligt er centralt beliggende i København.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet påvirkes af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 25.540 t.kr. mod et overskud på 49.249 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 1.089.904 t.kr.

Årets bruttfortjeneste er påvirket af flere ombygninger og istandsættelser af ejendomme.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Virksomheden vurderes i mindre grad at være eksponeret over for valutarisici, som følge af selskabets investeringer i værdipapirer og da alle pengestrømme fra ejendomsaktiviteter er foretaget i DKK.

Likviditetsrisici vurderes at være lave baseret på selskabets lånetaftaler med realkreditinstitutter.

Ledelsen vurderer, at selskabet ikke har særlige risici i forbindelse med sine finansielle aktiviteter.

Påvirkning af det eksterne miljø

Koncernen har fokus på at reducere investeringsejendommens miljøpåvirkning. Dette fokus har været implementeret under de seneste renoveringsprojekter ved hjælp af optimeret isolering af bygning, varme- og ventilationsanlæg og vinduesisolering.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2024 et resultat på 29 - 32 mio. DKK før værdiregulering af investeringsejendomme og værdipapirer. Forventningerne til resultatet er baseret på de budgetterede pengestrømme.

Årets resultat i 2023 vurderes at være i overensstemmelse med forventningerne i 2022.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	31.191	29.024
	Administrationsomkostninger	-7.059	-6.630
	Resultat af primær drift	24.132	22.394
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.659	48.908
	Resultat før finansielle poster	18.473	71.302
3	Finansielle indtægter	15.491	3.137
4	Finansielle omkostninger	-1.133	-11.300
	Resultat før skat	32.831	63.139
5	Skat af årets resultat	-7.291	-13.890
	Årets resultat	25.540	49.249

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	1.215.600	1.210.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	97	59
		<u>1.215.697</u>	<u>1.210.059</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.215.697</u>	<u>1.210.059</u>
	Omsætningsaktiver		
8	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.367
	Andre tilgodehavender	66	99
9	Periodeafgrænsningsposter	272	181
		<u>338</u>	<u>1.647</u>
10	Værdipapirer og kapitalandele	93.920	76.896
	Likvide beholdninger	30.615	30.224
	Omsætningsaktiver i alt	<u>124.873</u>	<u>108.767</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.340.570</u>	<u>1.318.826</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
11	Selskabskapital	1.500	1.500
	Overført resultat	1.081.404	1.062.864
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.000	7.000
	Egenkapital i alt	<u>1.089.904</u>	<u>1.071.364</u>
	Hensatte forpligtelser		
12	Udskudt skat	202.609	202.423
14	Hensatte forpligtelser i alt	<u>202.609</u>	<u>202.423</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
13	Gæld til realkreditinstitutter	19.515	20.544
	Deposita og forudbetalt husleje	18.260	17.255
		<u>37.775</u>	<u>37.799</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.061	1.116
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	413	2.569
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.424	793
	Skyldig selskabsskat	4.305	0
	Anden gæld	2.079	2.762
		<u>10.282</u>	<u>7.240</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>48.057</u>	<u>45.039</u>
	PASSIVER I ALT	<u>1.340.570</u>	<u>1.318.826</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 15 Personaleomkostninger
- 6 Resultatdisponering
- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

Note	t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	Egenkapital				
	1. januar 2022	1.500	1.020.615	5.500	1.027.615
6	Overført via resultatdisponering	0	42.249	7.000	49.249
	Udloddet udbytte	0	0	-5.500	-5.500
	Egenkapital				
	1. januar 2023	1.500	1.062.864	7.000	1.071.364
6	Overført via resultatdisponering	0	18.540	7.000	25.540
	Udloddet udbytte	0	0	-7.000	-7.000
	Egenkapital				
	31. december 2023	1.500	1.081.404	7.000	1.089.904

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
	Årets resultat	25.540	49.249
18	Reguleringer	-1.398	-26.848
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	24.142	22.401
19	Ændring i driftskapital	-261	325
	Pengestrømme fra primær drift	23.881	22.726
	Renteindbetalinger m.v.	818	248
	Renteudbetalinger m.v.	-822	-128
	Betalt/udbetalt selskabsskat vedr. tidligere år	1.367	-364
	Betalt acontoskatter i årets løb	-2.676	-2.224
	Betalt acontoskatter vedr. modtagne udbytter	-435	-550
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	22.133	19.708
	Køb og salg af materielle anlægsaktiver	-11.259	-7.742
	Køb og salg af finansielle aktiver	-4.500	-5.129
	Køb og salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-48	-22
	Modtagne udbytter	2.149	2.594
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-13.658	-10.299
	Udbetalt udbytte	-7.000	-5.500
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.084	-1.390
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-8.084	-6.890
	Årets pengestrøm	391	2.519
	Likvider 1. januar	30.224	27.705
	Likvider 31. december	30.615	30.224

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A. Fønnesbech A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning består primært af huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes og periodiseres i overensstemmelse med underliggende huslejekontrakter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre driftsomkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaleomkostninger, tab på debitorer, afskrivninger på inventar samt personaleomkostninger m.v.

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år
- Der afskrives ikke på kunst

Der foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendommen.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

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

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

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

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster +/- Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

t.kr.	2023	2022	
3 Finansielle indtægter			
Kursreguleringer af børsnoterede aktier og obligationer	12.524	290	
Andre finansielle indtægter	2.967	2.847	
	<u>15.491</u>	<u>3.137</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Kursregulering af børsnoterede aktier og obligationer	286	11.171	
Andre finansielle omkostninger	847	129	
	<u>1.133</u>	<u>11.300</u>	
5 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	7.105	1.401	
Årets regulering af udskudt skat	186	12.489	
	<u>7.291</u>	<u>13.890</u>	
6 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	7.000	7.000	
Overført resultat	18.540	42.249	
	<u>25.540</u>	<u>49.249</u>	
7 Materielle anlægsaktiver			
t.kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	257.411	958	258.369
Tilgang i årets løb	11.259	48	11.307
Kostpris 31. december 2023	<u>268.670</u>	<u>1.006</u>	<u>269.676</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	952.589	0	952.589
Årets opskrivning	-5.659	0	-5.659
Opskrivninger 31. december 2023	<u>946.930</u>	<u>0</u>	<u>946.930</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	899	899
Årets afskrivninger	0	10	10
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>909</u>	<u>909</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1.215.600</u>	<u>97</u>	<u>1.215.697</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 16.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Investeringsjendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien opgøres for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser, såsom tomgang for opsagte lejemål og enkeltstående renovering udover normal vedligehold. Det budgetterede driftsresultat kapitaliseres ved anvendelse af afkastkrav fastsat for den enkelte ejendom.

Dagsværdien er opgjort efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Ved værdiansættelsen for 2023 er anvendt et afkastkrav på 3,63 % - 3,75 % for boliglejemål, 3,75 % - 4,75 % for kontorlejemål samt 3,75 % - 4,75 % for butiklejemål, som er fastsat på baggrund af en vurdering af den enkelte ejendoms beliggenhed.

Det individuelle afkastkrav er opgjort på baggrund af oplysninger indhentet fra eksterne mæglere.

8 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder andre tilgodehavender med 0 kr. senere end 1 år fra balance-dagen.

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af indtægter og forudbetalte omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forsikringer med 52 t.kr., andre eksterne omkostninger med 108 t.kr. og renteindtægter fra obligationer med 112 t.kr.

10 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger

t.kr.

Dagsværdi 31. december

Børsnoterede
værdipapirer

93.920

t.kr.

2023

2022

11 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 125 stk. a nom. 4.000,00 kr.

500

500

B-aktier, 250 stk. a nom. 2.000,00 kr.

500

500

C-aktier, 500 stk. a nom. 1.000,00 kr.

500

500

1.500

1.500

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.500 t.kr. de seneste 6 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2023	2022
12 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	202.423	189.934
Årets regulering af udskudt skat	186	12.489
Udskudt skat 31. december	202.609	202.423
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	202.609	202.439
Gældsforpligtelser	0	-16
	202.609	202.423

13 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.576	1.061	19.515	0
Deposita og forudbetalt husleje	18.260	0	18.260	0
	38.836	1.061	37.775	0

14 Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

t.kr.	2023	2022
15 Personaleomkostninger		
Lønninger	4.930	4.799
Pensioner	446	435
Andre personaleomkostninger	42	92
	5.418	5.326
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	4	4

Vederlag til selskabets ledelse og bestyrelse udgør samlet 2.641 t.kr. (2022: 2.639 t.kr.).

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 110,9 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 Nærtstående parter

A. Fønnesbech A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Grosserer Anders Fønnesbech's Legatfond	Østergade 55, 1100 København K	Kapitalbesiddelse

18 Reguleringer

Af- og nedskrivninger på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	7
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	5.659	-48.908
Finansielle indtægter	-15.491	-3.137
Finansielle omkostninger	1.133	11.300
Skat af årets resultat	7.105	1.401
Regulering af udskudt skat	186	12.489
	<u>-1.398</u>	<u>-26.848</u>

19 Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-58	212
Ændring i gæld	-203	113
	<u>-261</u>	<u>325</u>