

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Den Selvejende Institution Sophie Amalie Gården

C/O BJØRNSHOLM, Bredgade 25F, 1260 København K

CVR-nr. 46 19 37 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 11. april 2024.

Balder Mørk Andersen
Formand

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
Noter	20

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Den Selvejende Institution Sophie Amalie Gården.

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.

København K, den 8. april 2024

Administratorer

BJØRNHOLM A/S
Regnskabsansvarlig

Jacob Bjørnsholm Madsen

Bestyrelse

Balder Mørk Andersen
Formand

Flemming Brank

Merete Hildebrandt

Jørgen Robert Glenthøj

Erik Poul Jensen

Villy Helge Andersen

Torben Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Den Selvejende Institution Sophie Amalie Gården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Sophie Amalie Gården 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 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.

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 8. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Mønster
statsautoriseret revisor
mne18499

Fondsoplysninger

Fonden

Den Selvejende Institution Sophie Amalie Gården
C/O BJØRNSHOLM
Bredgade 25F
1260 København K

Telefon: 26 60 19 20
Hjemmeside: www.sophieamaliegaarden.dk
E-mail: sagejendomskontoret@outlook.dk

CVR-nr.: 46 19 37 17
Stiftet: 31. januar 1966
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Balder Mørk Andersen, Formand
Flemming Brank
Merete Hildebrandt
Jørgen Robert Glenthøj
Erik Poul Jensen
Villy Helge Andersen
Torben Mikkelsen

Administratorer

BJØRNSHOLM A/S, Regnskabsansvarlig
Jacob Bjørnsholm Madsen

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at udleje boliger for ældre, enlige og studerende. I forbindelse hermed er der køkken/spisefaciliteter, selskabslokaler og gæsteværelser.

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 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.
- 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.
- 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 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 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:
Under hensyntagen til at Sophie Amalie Gården er et kollektivhus for seniorer og ældre, finder fonden det ikke relevant, at der fastsættes en aldersgrænse for bestyrelsens medlemmer.
- Hvordan:
Der fastsættes ikke en aldersgrænse for bestyrelsens medlemmer.

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.

Ledelsesberetning

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	Balder Mørk Andersen	Flemming Brank	Merete Hildebrandt	Jørgen Robert Glenthøj
Alder	47	66	59	69
Køn	Mand	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	Jan. 2022	Jan. 2022	Jan. 2023	Jan. 2022
Genvalg har fundet sted?	Nej	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2025	2025	2025	2025
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Frederiksberg Kommune	Frembo	Frederiksberg Kommune	Frembo
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja
Samlet vederlag fra fonden	90.000	30.000	30.000	30.000

	Erik Poul Jensen	Villy Helge Andersen	Torben Mikkelsen	Birthe Markman (fratrådt)
Alder	76	87	76	73
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	Jan. 2022	Sep. 2014	Mar. 2023	Jan. 2022
Genvalg har fundet sted?	Nej	Ja	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2025	2025	2025	2025
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Frederiksberg Kommune	Valgt af beboerne	Valgt af beboerne	Valgt af beboerne
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja
Samlet vederlag fra fonden	30.000	30.000	7.150	30.000

Fondens uddelingspolitik

Sophie Amalie Gårdens uddelingspolitik er i overensstemmelse med institutionens vedtægter, at anvende overskuddet således, at det kommer lejerne tilgode. Dette hensyn er tilgodeset ved at sikre, at der dels er tilstrækkelige reserver til vedligeholdelse og nødvendige forbedringer af ejendommen samt dels konsolidering af institutionen, for derved at sikre fundamentet for så vidt muligt at fastholde nuværende lejeniveau for beboerne. Der er ikke truffet beslutning om uddelinger til andre formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 22.738.956 mod 22.542.002 sidste år. I 2023 er der blevet igangsat forundersøgelser i forhold til kommende større renoveringsprojekter, hvilket har belastet driften for året med t.kr. 2.916. Dette er den væsentlige årsag til, at årets resultat udgør 2.499.914 sammenlignet med 4.328.495 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke institutionens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Sophie Amalie Gården 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.

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Lejeindtægter

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	50-100%

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Øvrig reserve

For, gennem årene, at udjævne vedligeholdelsesomkostninger og udgifter til fornyelser foretages der reservering til fremtidige fornyelse og istandsættelse og anvendelser af tidligere hensættelser.

Reservationen betragtes som interne uddelinger i henhold til fondslovens bestemmelser, og optages som et passiv i årsrapporten.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse. Hensatte forpligtelser indregnes, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af fondens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	22.738.956	22.542.002
Andre eksterne omkostninger	-13.987.819	-10.618.134
Bruttoresultat	8.751.137	11.923.868
1 Personaleomkostninger	-4.983.472	-4.864.072
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-519.685	-519.685
Driftsresultat	3.247.980	6.540.111
Andre finansielle indtægter	128.496	36.704
Øvrige finansielle omkostninger	-1.029.314	-1.099.720
Resultat før skat	2.347.162	5.477.095
Skat af årets resultat	152.752	-1.148.600
Årets resultat	2.499.914	4.328.495
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.106.949	2.932.145
Overføres til øvrige reserver	1.392.965	1.396.350
Disponeret i alt	2.499.914	4.328.495

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	120.813.976	121.333.662
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>120.813.976</u>	<u>121.333.662</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>120.813.976</u>	<u>121.333.662</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	100.000	100.000
Varebeholdninger i alt	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat	253.252	0
Andre tilgodehavender	5.714.739	5.712.268
Periodeafgrænsningsposter	<u>227.913</u>	<u>513.581</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.195.904</u>	<u>6.225.849</u>
Likvide beholdninger	<u>13.366.873</u>	<u>11.677.101</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.662.777</u>	<u>18.002.950</u>
Aktiver i alt	<u>140.476.753</u>	<u>139.336.612</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4 Øvrige reserver	17.193.956	15.759.202
5 Overført resultat	49.110.191	48.003.242
Egenkapital i alt	67.304.147	64.762.444
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.908.500	1.808.000
Andre hensatte forpligtelser	5.726.668	5.295.699
Hensatte forpligtelser i alt	7.635.168	7.103.699
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	54.097.573	55.971.197
7 Deposita	4.721.959	4.943.828
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	58.819.532	60.915.025
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.873.624	1.851.390
Gæld til pengeinstitutter	2.977	158
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.036.864	2.114.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.135.444	686.100
Selskabsskat	0	394.600
Anden gæld	1.614.706	1.508.981
Periodeafgrænsningsposter	54.291	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.717.906	6.555.444
Gældsforpligtelser i alt	65.537.438	67.470.469
Passiver i alt	140.476.753	139.336.612
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.830.800	4.714.051
Pensioner	124.271	112.343
Andre omkostninger til social sikring	28.401	37.678
	<u>4.983.472</u>	<u>4.864.072</u>
Bestyrelse	<u>277.150</u>	<u>270.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>11</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	122.862.182	122.335.619
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>526.563</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>122.862.182</u>	<u>122.862.182</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-1.528.521	-1.008.834
Årets afskrivninger	<u>-519.685</u>	<u>-519.686</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-2.048.206</u>	<u>-1.528.520</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>120.813.976</u>	<u>121.333.662</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
4. Øvrige reserver		
Henlæggelser 1. januar 2023	15.759.202	14.362.852
Henlagt af årets resultat	1.881.149	1.396.350
Benyttet i året	<u>-446.395</u>	<u>0</u>
	<u>17.193.956</u>	<u>15.759.202</u>

Noter

	31/12 2023	31/12 2022		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2023	48.003.242	45.071.097		
Årets overførte overskud eller underskud	1.106.949	2.932.145		
	49.110.191	48.003.242		
6. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	55.971.197	57.822.587		
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.873.624	-1.851.390		
	54.097.573	55.971.197		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	46.714.247	48.340.603		
7. Deposita				
Deposita i alt	4.721.959	4.943.828		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.721.959	4.943.828		
Deposita vedrørende lejemålene forventes at opretholde det nuværende niveau, hvorfor gælden ikke forventes afdraget.				
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	31/12 2023	31/12 2023	31/12 2023	31/12 2023
Gæld til realkreditinstitutter	55.971.197	1.873.624	54.097.573	46.714.247
Deposita	4.721.959	0	4.721.959	4.721.959
	60.693.156	1.873.624	58.819.532	51.436.206
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 55.971 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 123.618 t.kr.				

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

På konto for udvendig vedligeholdelse ifølge lejelovgivningen henstår følgende beløb:

§119 kr. 1.497.333.

§120 kr. 9.158.228.

10. Nærtstående parter

Transaktioner

Institutionen har haft følgende transaktioner med nærtstående parter: BJØRNSHOLM A/S og tidligere administrator, DEAS A/S. Transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Sammenligningskolonne er udgifter relateret til DEAS A/S, og i år er det for både DEAS A/S og BJØRNSHOLM A/S.

	2023	2022
Administrations honorar, DEAS A/S	358.211	1.107.689
Administrations honorar, BJØRNSHOLM A/S	911.603	0
Udlejningshonorar og omkostninger, DEAS A/S	0	128.447
Lønadministration, BJØRNSHOLM A/S	115.459	0
Fondsadministration, BJØRNSHOLM A/S	140.625	0
Øvrige administrationsomkostninger, BJØRNSHOLM A/S	13.313	0
Byggesagshonorar, BJØRNSHOLM A/S	491.896	0
Skyldige honorar til administrator pr. 31/12	506.228	287.314

Skyldige honorar til administrator betales efter almindelige betalingsbetingelser og er ikke forfaldne på balancedagen.

Honorar til bestyrelsesmedlemmer oplyses i note 1 og ledelsesberetningen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Villy Helge Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b5e37a5f-9dde-48f7-8d0a-457a5c487f82

IP: 82.147.xxx.xxx

2024-04-17 14:39:05 UTC



Erik Poul Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f23c0bd9-cb72-472f-9550-1af45b17fac5

IP: 89.239.xxx.xxx

2024-04-17 14:43:17 UTC



Balder Mørk Andersen

Direktør

Serienummer: 92c9cdea-6b3c-472e-9125-9f774e5b8d96

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-17 14:49:31 UTC



Balder Mørk Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 92c9cdea-6b3c-472e-9125-9f774e5b8d96

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-17 14:49:31 UTC



Torben Høvdinghoff Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bd35fde5-2066-4786-9b8e-2cb3c49045d5

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-17 17:20:48 UTC



Flemming Brank

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 252fde37-441e-4b59-b6dd-0ea64abf8b49

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-04-17 20:08:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: QTTGX-8DKN2-8KEM8-ZQZ4Z-TOEVF-E7H2E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Bjørnsholm Madsen

BJØRNHOLM A/S CVR: 37975737

Administrator

Serienummer: ed75d6d3-85e6-487e-a6d4-37cb641275a1

IP: 213.32.xxx.xxx

2024-04-18 04:55:22 UTC



Merete Hildebrandt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 72d336fa-37cc-486e-ae8b-9617d4d77b0f

IP: 131.165.xxx.xxx

2024-04-18 15:15:45 UTC



Jørgen Robert Glenthøj

JG Consult CVR: 43575155

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 49dc6d2f-940a-42a1-97b6-066c6199369c

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-19 09:47:59 UTC



Carsten Mønster

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: f8aa7958-78b4-4146-92fd-ea8310deea27

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-19 10:36:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: QTTGX-8DKN2-8KEM8-ZQZ4Z-TOEVF-E7H2E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**