



# Ejendomsmæglernes Fond

c/o Aalborg Boligadministration ApS, K. Christensens Vej 6, 1., 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 53 47 47 13

Årsrapport

2023

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

---

Kristian Højsleth  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	19

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsmæglernes Fond.

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.

Aalborg SV, den 11. juni 2024

### Bestyrelse

Steen Berg Royberg

Claus Bach Algren

Lasse Frimand Jensen

Palle Ørtoft

Kristian Højsleth

Mikael Hartmann Jakobsen

Martin Risager

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til bestyrelsen i Ejendomsmæglernes Fond

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglernes Fond 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 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i 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.

Aalborg, den 11. juni 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Marianne Fog Jørgensen**

statsautoriseret revisor  
mne21405

## Fondsoplysninger

---

<b>Fonden</b>	Ejendomsmæglernes Fond c/o Aalborg Boligadministration ApS K. Christensens Vej 6, 1. 9200 Aalborg SV
	Telefon: 98 10 23 50
	CVR-nr.: 53 47 47 13
	Stiftet: 16. oktober 1999
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steen Berg Royberg Claus Bach Algren Lasse Frimand Jensen Palle Ørtoft Kristian Højsleth Mikael Hartmann Jakobsen Martin Risager
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelser</b>	Spar Nord Bank Nykredit Bank

## Ledelsesberetning

---

### Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens erhvervsmæssige formål omfatter investering, udvikling og udlejning af fast ejendom med henblik på, at sikre overholdelse af vedtægternes bestemmelser om, at kapitalen skal anbringes med rimelig hensyntagen til værdiernes bevarelse.

### 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. Redegørelsen indgår ikke i ledelsesberetningen, men er i stedet offentliggjort på fondens hjemmeside [http://ejendomsmaeglernesfond.dk/UserFiles/God\\_fondsledelse\\_\(2023\).docx](http://ejendomsmaeglernesfond.dk/UserFiles/God_fondsledelse_(2023).docx).

Bestyrelsens sammensætning fremgår af noterne.

### Fondens uddelingspolitik

Ejendomsmaeglernes Fond har igen i år lagt stor vægt på at understøtte kulturen, det frivillige og sociale arbejde samt idrætsklubber baseret på frivillighed.

### Årets donationer

Legatarfortegnelsen over årets uddelinger er indsendt særskilt til Erhvervsstyrelsen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden har afholdt fire bestyrelsesmøder samt foretaget en del beslutninger imellem møderne for at sikre fondens virke og udvikling.

Fondens ejendomsbeholdning som er vokset over de sidste 20 år kræver en del kontakt imellem den eksterne administrator samt vores ansatte vicevært. Fondens ejendomme har i 2023 været positivt præget af lav tomgang i et eller udfordret lejemarked.

En del af fondens ejendomme trænger nu til istandsættelse og reovering som påtænkes udført i 2024.

Seneste erhvervelse af Brotorvet 4 Nørresundby er nu udlejningsmæssigt 100% udlejet, og bestyrelsen forventer på kort og mellemlang sigt en god investering i Brotorvet.

Fondens bestyrelse har udloddet i 2023 til 71 forskellige formål, som spænder sig indenfor fondens formål og vedtægter.

På kultursiden har fonden bl.a. understøttet gavlmalerier i byrummet Danmarksgade og i Kildeparken.

Ejendomsmaeglernes Fond har haft et stigende antal ansøgninger, især indenfor frivillige foreninger, som hjælper sårbare børn og unge samt økonomisk trængte familier med især julehjælp. Et uddrag af disse foreninger i 2023 er Gestus Nord, Lions, Café Parasollen, Dansk Ukrainsk Støtteforening, Det Sociale Netværk, Raise for Kids, Operationo Julegave og Skyggebørn.



## Ledelsesberetning

---

Ejendomsmæglernes Fond har ved en sund drift og stram styring igen i år haft et tilfredsstillende resultat, som kan understøtte udlodninger og fondens formål.

Jeg vil til slut benytte lejligheden til at tage administration, vicevært og ikke mindst bestyrelsen for det store arbejde udført i 2023.

Steen Royberg  
Formand

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.704.934</b>	<b>4.176</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	915.897	6.589
1 Personaleomkostninger	-566.693	-460
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.573	-23
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.031.565</b>	<b>10.282</b>
Andre finansielle indtægter	191.247	3
Øvrige finansielle omkostninger	-3.134.978	-1.186
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.087.834</b>	<b>9.099</b>
2 Skat af årets resultat	-405.614	-1.673
<b>Årets resultat</b>	<b>2.682.220</b>	<b>7.426</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til uddelingsramme	1.019.486	1.364
Overføres til overført resultat	1.662.734	6.062
Årets foretagne uddelinger	1.335.025	1.108
Heraf anvendt uddelingsramme	-1.335.025	-1.108
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.682.220</b>	<b>7.426</b>

## Balance 31. december

Note	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.504	91
4 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	36.931	0
5 Investeringsejendomme	127.500.000	131.799
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>127.606.435</u>	<u>131.890</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>127.606.435</u></b>	<b><u>131.890</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.644	0
Tilgodehavende selskabsskat	6.000	64
Andre tilgodehavender	378.410	484
Periodeafgrænsningsposter	79.263	3
Tilgodehavender i alt	<u>517.317</u>	<u>551</u>
Værdipapirer	5.075.718	50
Værdipapirer i alt	<u>5.075.718</u>	<u>50</u>
Likvide beholdninger	<u>2.877.431</u>	<u>1.169</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.470.466</u></b>	<b><u>1.770</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>136.076.901</u></b>	<b><u>133.660</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Grundkapital	1.149.732	1.150
6 Reserve for sikringstransaktioner	869.325	948
Overført resultat	40.661.632	38.999
Uddelingsramme	7.488.594	7.804
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.169.283</b>	<b>48.901</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	7.460.390	7.077
Andre hensatte forpligtelser	350.000	550
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.810.390</b>	<b>7.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	72.724.646	57.773
Gæld til pengeinstitutter	0	14.668
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	72.724.646	72.441
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.518.347	1.281
Depositum og forudbetalt husleje	2.165.614	2.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser	840.259	747
Anden gæld	848.362	610
Periodeafgrænsningsposter	0	40
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.372.582	4.691
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>78.097.228</b>	<b>77.132</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>136.076.901</b>	<b>133.660</b>
<b>8 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		
<b>11 Nærtstående parter</b>		

## Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	501.252	407
Pensioner	58.373	46
Andre omkostninger til social sikring	7.068	7
	<b>566.693</b>	<b>460</b>
 Bestyrelse	 50.000	 50
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
 <b>2. Skat af årets resultat</b>		
Der henvises til anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at der ikke er afsat udskudt skat af skattemæssige hensættelser til senere uddeling.		
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	396.312	396
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>396.312</b>	<b>396</b>
Af- og nedskrivninger primo	-304.235	-282
Årets af-/nedskrivninger	-22.573	-23
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-326.808</b>	<b>-305</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b>69.504</b>	 <b>91</b>
 <b>4. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	36.931	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.931</b>	<b>0</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	 <b>36.931</b>	 <b>0</b>

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	116.248.534	97.195
Tilgang	31.343	20.406
Afgang	-5.536.740	-1.353
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>110.743.137</b>	<b>116.248</b>
Regulering til dagsværdi primo	15.551.466	9.319
Årets regulering til dagsværdi	561.295	6.574
Regulering til dagsværdi vedrørende afhændede ejendomme	644.102	-342
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>16.756.863</b>	<b>15.551</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>127.500.000</b>	<b>131.799</b>

Fondens investeringsejendomme består af én boligejendom, fire rækkehuse (bolig), to erhvervsejendomme samt to blandede bolig/erhvervsejendomme. Alle ejendomme er beliggende i Aalborg.

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

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

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Højeste afkastprocent (kontor)	6,25 %	6,25 %
Laveste afkastprocent (kontor)	5,75 %	5,50 %
Højeste afkastprocent (retail)	6,75 %	6,60 %
Laveste afkastprocent (retail)	6,50 %	6,25 %
Højeste afkastprocent (bolig)	4,75 %	4,75 %

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Laveste afkastprocent (bolig)	4,25 %	4,25 %
Højeste tomgangsprocent (bolig og erhverv)	2 %	2 %
Laveste tomgangsprocent (bolig og erhverv)	0 %	0 %

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Den aktuelle husleje anses for at være markedslejen, og den aktuelle husleje er derfor anvendt ved beregningen af det normaliserede driftsresultat.

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>6. Reserve for sikringstransaktioner</b>		
Reserve for sikringstransaktioner primo	947.587	806
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-78.262	142
	<b>869.325</b>	<b>948</b>

### 7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	74.242.993	1.518.347	72.724.646	66.761.172
	<b>74.242.993</b>	<b>1.518.347</b>	<b>72.724.646</b>	<b>66.761.172</b>

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede aktier kr.	Børsnoterede obligationer kr.
Dagsværdi ultimo	127.500.000	55.433	5.020.285
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	561.296	5.854	20.285

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 74,2 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 125,5 mio. kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har fonden deponeret ejerpantebreve på i alt 20 mio. kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 44 mio. kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Indtil 2036 er der en tilbagebetalingsforpligtelse på modtaget tilskud på 10,5 mio. kr. i forbindelse med opførelsen af kollegiet på Dannebrogsgade 45. Tilbagebetalingsforpligtelsen udløses ved en ændret anvendelse af ejendommen.

Fonden er involveret i en sag om mangeludbedringer vedrørende tidligere solgte projektejendomme. De forventede omkostninger vedrørende sagen er indregnet i årsrapporten, og sagerne forventes ikke at påvirke fonden herudover.

Fonden har indgået aftale om køb af investeringsejendomme for 5,5 mio. kr. Ejendommen overtages januar 2024.



## Noter

---

### 11. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

##### Steen Royberg

Stilling: Bestyrelsesformand

Alder og køn: 65 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 15. marts 2002

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i erhvervsejendomme

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- Royberg & Steffensen Holding A/S (bestyrelsesformand)
- Royberg & Steffensen A/S (bestyrelsesformand)
- Adelgade 12 ApS (direktør)
- Nordicals Aalborg I/S (interessent)
- Ejendomsinteressentskabet Jomfru Ane Gade 25 (interessent)
- DK3 I/S (interessent)
- I/S Ringparken (interessent)
- I/S Mylius Erichsens Vej 65 (interessent)
- Ejendomsselskabet Mylius Erichsensvej 65 ApS (direktør)
- Bygge og Udviklingsfonden Aalborg Zoologiske Have (fratådt 30.03.2023)
- Aalborg Zoologiske Have (bestyrelsesformand)
- Aalborg Kongres & Kultur Center (bestyrelsesmedlem)
- Ejendomsselskabet Svinkløv Badehotel A/S (bestyrelsesformand)
- Fonden Svinkløv Erf (bestyrelsesformand)
- Stero Holding ApS (direktør)
- JG20 Invest P/S (bestyrelsesmedlem)
- Kjøller Ejendomme A/S (bestyrelsesformand)

##### Claus Bach Algren

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 64 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 28. marts 2003

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- P/S Estate Algren (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Komplementaranpartsselskabet Estate Algren (direktør)
- Felicitas I/S (interessent)
- Vurderingsankenævnen Nordjylland (medlem)

## Noter

---

### **Bestemmende indflydelse (fortsat)**

#### **Lasse Frimand Jensen**

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 38 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 9. juni 2023

Særlige kompetencer: Borgmester i Aalborg

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- Fonden Det Obelske Jubilæumskollegium (bestyrelsesmedlem)
- Aalborg Kloster (bestyrelsesmedlem)
- Komplementerselskabet Arealudviklingsselskab Stigsborg 1 ApS (bestyrelsesmedlem)
- Stigsborg P/S (bestyrelsesmedlem)
- Destination Nord FMBA (bestyrelsesmedlem)
- Fælleslegatet Af 1976 For Værdigt Trængende I Aalborg Kommune (bestyrelsesmedlem)
- Fælleslegatet af 1979 for Døgninstitutioner for Børn Anbragt af Aalborg Kommune (bestyrelsesmedlem)

#### **Palle Ørtoft**

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 57 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 16. februar 2010

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig og fritidsbolig

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- Zuggi Holding ApS (direktør)
- Aaby Centret 13 (interessent)
- Zuggi Ejendomme ApS (direktør)
- Zimo I/S (interessent)
- Komplementarselskabet HH ApS (direktør)
- Hasseris Have, Partnerselskab (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Hasseris Have Aalborg ApS (direktør)
- Hasseris Have 15-55 ApS (direktør)
- Frederikshavnsvej 62 ApS (direktør)
- Strandvejen 9000 P/S (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Strandvejen 9000 Aalborg ApS (direktør)
- Sundsholmen 18 ApS (direktør)

## Noter

---

### **Bestemmende indflydelse (fortsat)**

#### **Kristian Højsleth**

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 67 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 15. marts 2002

Særlige kompetencer: Projektudvikling

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- Erhverv Aalborg v/Kristian Højsleth (indehaver)
- Ejendomsselskabet Erhverv Aalborg ApS (direktør)
- Erhverv Aalborg A/S (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Datoselskabet af 01.12.2023 ApS (direktør)
- Ejendomsselskabet UB A/S (bestyrelsesmedlem)
- Budolfi Plads A/S (direktør)
- SLK Ejendomme ApS (direktør)

#### **Mikael Hartmann Jakobsen**

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 54 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 1. juni 2019

Særlige kompetencer: Formand for Dansk Ejendomsmæglerforening

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- ApS Paraplyen (direktør)
- Apothekergaarden Ejendomme ApS (direktør)
- Ejendomsrådgivning Danmark ApS (direktør)
- Apothekergaarden Møn ApS (fratrådt 21.03.2024)
- Apothekergaarden Holding ApS (direktør)
- Storegade 46 v/Mikael Hartmann Jakobsen (indehaver)
- Boligsiden A/S (bestyrelse)
- Nordisk Ejendomsmægler Union (repræsentant)
- TEGoVA (repræsentant)
- Dansk Ejendomsmæglerforening Erhvervsudvalg (formand)

#### **Martin Risager**

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 54 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 23. marts 2022

Særlige kompetencer: Strategisk udvikling af ejendomme

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- Metropol Erhverv I/S (interessent)
- MM Fælles Holding Aps (direktør)

## Noter

---

### Transaktioner

Fonden har i forbindelse med salg og udlejning af ejendomme betalt honorarer på i alt t.kr. 105 til en ejendomsmægler-virksomhed, der er ejet af en ægtefælle til et bestyrelsesmedlem.

Fonden har i forbindelse med salg og udlejning af ejendomme betalt honorarer på i alt t.kr. 171 til en ejendomsmægler-virksomhed, hvori bestyrelsesformanden er interessent.

Fondens udgifter til ejendomsadministrator har udgjort t.kr. 421.

Fondens personale har udført viceværtarbejde for bestyrelsesmedlemmers udlejningsejendomme til en salgspris på t.kr. 71.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsmæglernes Fond 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 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 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgtes klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaberne indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Vareforbrug omfatter eksterne omkostninger, der relaterer sig til fondens tidligere solgte projekt-ejendomme.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af projektbeholdninger indregnes i kostprisen for projektbeholdningerne.

### 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år	0-16 %

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

### Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Beløbet overføres efterfølgende til den relevante post under materielle anlægsaktiver.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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



## 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.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven er ikke bunden.

### Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

### 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 acon-toskatter.

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. Der påhviler udskudt skat på skattemæssigt fratrukne hensættelser til senere uddeling, såfremt hensættelserne ikke uddeles inden for fem år. Det anses ikke for at være sandsynligt, at hensættelserne ikke vil blive uddelt, og der er som følge heraf ikke beregnet udskudt skat af hensættelserne. 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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. 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.

### Gældsforpligtelser

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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