

# Borgervennens Ejendomsfond

Meldahlsgade 5, 1613 København V

CVR-nr. 56 48 93 12

## Årsrapport 2023

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Administratorpåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>14</b>
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Borgervennens Ejendomsfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten godkendes herved.

København, den 20. marts 2024  
Bestyrelse:

-----  
Anne Marie Oksen  
formand

-----  
Jesper Thaning

-----  
Erik Hedegaard Hansen

-----  
Anne Louise Goth Husen

## Administratorpåtegning

Som administrator i Borgervennens Ejendomsfond skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af fonden for regnskabsåret 1. januar –31. december 2023.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for fonden er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiviteter i regnskabsåret samt af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

København, den 20. marts 2024  
Administrator:

---

CEJ Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til bestyrelsen i Borgervennens Ejendomsfond

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Borgervennens Ejendomsfond for regnskabsåret 1. januar –31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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 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 fondensinterne 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 konklusion 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 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 20. marts 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Anders Duedahl-Olesen  
statsaut. revisor  
mne24732

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om fonden

Navn	Borgervennens Ejendomsfond
Adresse, postnr., by	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1613 København V
CVR-nr. Regnskabsår	56 48 93 12 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anne Marie Oksen, formand Anne Louise Goth Husen Jesper Thaning Erik Hedegaard Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Fondens væsentligste aktiviteter

Borgervennens Ejendomsfond har siden 1972 ejet ejendommen Fortunstræde 1. Ejendommen blev erhvervet så Borgervennen kunne få gode, centralt beliggende og velanvendelige kontorlokaler, der samtidig gav plads til selskabets mødeaktiviteter.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Borgervennens Ejendomsfond er en erhvervsdrivende fond, årsrapporten er derfor udarbejdet i overensstemmelse med reglerne herfor.

Årets resultat udgør et overskud på 663 t.kr. mod et overskud i 2022 på 516 t.kr. Årets resultat er som forventet.

#### Redegørelse for god Fondsledelse

De erhvervsdrivende fonde skal forholde sig til anbefalingerne for god fondsledelse i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten. God fondsledelse skal forstås som et overordnet samlebegreb for en række handlemåder og initiativer, som indgår i "den gode ledelse" af erhvervsdrivende fonde. De erhvervsdrivende fonde kan vælge mellem enten at forholde sig til anbefalingerne for god fondsledelse i fondens årsrapport eller på fondens hjemmeside. Borgervennens Ejendomsfond har valgt at indarbejde redegørelsen i ledelsens beretning, jf. efterfølgende.

#### Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Borgervennens Ejendomsfond har til formål at administrere, vedligeholde og bevare ejendommen matr. Nr. 148 af Øster Kvarter, Fortunstræde 1, som er hjemsted for Borgervennen af 1788.

Borgervennens Ejendomsfond opfylder således ikke sit formål ved uddeling af midler, men ved anvendelse af sine midler til dækning af de omkostninger, som er nødvendige for at opfylde formålet om at vedligeholde og bevare ejendommen.

Det er derfor ikke relevant for Borgervennens Ejendomsfond at have en uddelingspolitik, ligesom fonden ikke kan udarbejde en legatarfortegnelse. Borgervennens Ejendomsfond finansierer primært sine aktiviteter gennem indtægter fra ejendommens drift.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

#### Forventet udvikling

Fonden forventer et positivt resultat i 2024.

## Ledelsesberetning

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>		
1.1. Det <b>anbefales</b> , 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.	Bestyrelsesformanden udtaler sig på fondens vegne.	
<b>2. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>		
<b>2.1 Overordnede opgaver og ansvar</b>		
2.1.1 Det <b>anbefales</b> , 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.	Borgervennens Ejendomsfond opfylder sit formål ved anvendelse af sine midler til dækning af de omkostninger, som er nødvendige for at opfylde formålet om at vedligeholde og bevare ejendommen. Det er derfor ikke relevant for fonden at have en uddelingspolitik, ligesom fonden ikke kan udarbejde en legatarfor-tegnelse.	
2.1.2 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	Bestyrelsen vurderer løbende om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	
<b>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen</b>		
2.2.1 Det <b>anbefales</b> , 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.	Formanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne iht. forretningsordenen.	

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>2.2.2 Det <b>anbefales</b>, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandserhvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrollfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.</p>	<p>Bestyrelsesformanden varetager ikke opgaver udover selve formandskabet for fonden.</p>	<p>Bestyrelsesformanden er direktør i den virksomhed, der administrerer fonden. Bestyrelsen har vurderet, at dette forhold ikke er omfattet af nærværende anbefaling, og at bestyrelsen i øvrigt har bevaret den uafhængige overordnede ledelse og kontrol af fonden.</p>
<p><b>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</b></p>		
<p>2.3.1 Det <b>anbefales</b>, 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.</p>	<p>Bestyrelsen vurderer løbende hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over.</p>	
<p>2.3.2 Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.</p>	<p>Bestyrelsen sikrer at udvælgelse af bestyrelsesmedlemmer sker iht. vedtægternes § 5.</p>	
<p>2.3.3 Det <b>anbefales</b>, 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.</p>	<p>Bestyrelsen sikrer at 3 bestyrelsesmedlemmer udpeges af Borgervennens Repræsentantskab og et medlem uafhængig af Borgervennen på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer.</p>	<p>Forholdet er reguleret i fondens vedtægter. Fonden efterlever anbefalingen ved fastsættelse af bestyrelse.</p>

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den pågældendes navn og stilling,</li> <li>• den pågældendes alder og køn,</li> <li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>• hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,</li> <li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>• om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>		<p>Grundet fondens begrænsede aktivitet samt de specifikke udpegningsregler iht. Vedtægterne jfr. pkt. 2.3.3 findes det ikke relevant at redegøre yderligere for bestyrelsens sammensætning.</p>
<p>2.3.5 Det <b>anbefales</b>, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>		<p>Fonden har ingen dattervirksomheder.</p>
<h2>2.4 Uafhængighed</h2>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt.</li> <li>• mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige</li> <li>• ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</li> </ul>	<p>Fondens bestyrelse består af 4 medlemmer, hvoraf én er uafhængig af fondens stifter (Borgervennen).</p>	<p>Se ad 2.3.3.</p>

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenkab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,</li> <li>inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li> <li>har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li> <li>er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>		
<b>2.5 Udpegningsperiode</b>		
2.5.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.	Valgperioden for fondens bestyrelsesmedlemmer er 3 år iht. vedtægten.	
2.5.2 Det <b>anbefales</b> , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		Bestyrelsen ønsker ikke at aldersdiskriminere og har derfor ikke fastsat en aldersgrænse.

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>		
2.6.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.		Bestyrelsen vil grundet fondens størrelse alene evaluere og drøfte medlemmernes bidrag og resultater hvert 5. år.
2.6.2 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.		Se ad 2.6.1.
<b>3. Ledelsens vederlag</b>		
3.1.1 Det <b>anbefales</b> , 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.		Bestyrelsesmedlemmerne aflønnes ikke, da det er frivilligt arbejde udført for Borgervennen af 1788.
3.1.2 Det <b>anbefales</b> , at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.		Se ad 3.1.1.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Nettoomsætning</b>	1.126.671	1.063.522
	Andre eksterne omkostninger	-398.979	-472.439
	<b>Bruttoresultat</b>	727.692	591.084
5	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.112	-32.518
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	692.580	558.566
3	Finansielle omkostninger	-29.219	-42.845
	<b>Resultat før skat</b>	663.361	515.721
4	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	663.361	515.721
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	663.361	515.721
		663.361	515.721

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	5.039.257	4.952.431
		<u>5.039.257</u>	<u>4.952.431</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.039.257</u>	<u>4.952.431</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	195	32.637
		<u>195</u>	<u>32.637</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.891.440</u>	<u>1.414.964</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.891.635</u>	<u>1.447.601</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>6.933.485</u></u>	<u><u>6.400.032</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Virksomhedskapital	436.499	436.499
	Overført resultat	4.692.179	4.026.224
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.128.678</u>	<u>4.462.723</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.065.373	1.210.238
		<u>1.065.373</u>	<u>1.210.238</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	144.864	143.070
	Forudbetalt leje og deposita	520.742	488.092
	Anden gæld	73.828	95.909
		<u>739.434</u>	<u>727.071</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.804.807</u>	<u>1.937.309</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>6.933.485</u></u>	<u><u>6.400.032</u></u>
1	Anvendt regnskabspraksis		
2	Personaleomkostninger		
8	Sikkerhedsstillelser		
9	Nærtstående parter		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	436.499	3.510.503	3.947.002
Overført, jf. resultatdisponering	0	515.721	515.721
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	436.499	4.026.224	4.462.723
Overført, jf. resultatdisponering	0	665.955	665.955
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<u>436.499</u>	<u>4.692.179</u>	<u>5.128.678</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borgervennens Ejendomsfond for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelse risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Regnskabsposten omfatter huslejeindtægter vedrørende regnskabsåret, idet huslejeindtægter indgået før statutidspunktet, der vedrører efterfølgende regnskabsår, indregnes under posten forudbetalte leje.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende fondens primære aktivitet, herunder ejendommens driftsomkostninger som vedligeholdelsesomkostninger ejendomsskatter mv.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra udlån.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger vedrørende prioritetsgæld.

##### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter blandt andet hensættelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 22.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

##### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### 2 Personaleomkostninger

Fondens ledelse har ikke modtaget vederlag.

kr.	2023	2022
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	29.219	42.845
	<u>29.219</u>	<u>42.845</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Specificeres således:		
<b>Skat af årets resultat kan forklares således:</b>		
Beregnet 22 %skat af resultat før skat	146.510	113.459
<b>Skatteeffekt af:</b>		
Andre skattemæssige reguleringer	-146.510	-113.459
	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023	5.078.182
Årets tilgange	121.938
Årets afgang	0
Kostpris 31. december 2023	<u>5.200.120</u>
Afskrivninger 1. januar 2023	125.751
Årets afskrivninger	35.112
Afskrivninger 31. december 2023	<u>160.863</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><u>5.039.257</u></u>
<b>Afskrives over</b>	<u>50 år</u>

Der afskrives ikke på grunde.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

## 6 Virksomhedskapital

Fondens grundkapital har uændret været 436.499 kr. de seneste 5 år.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år	Indfries i år	Rente p.a %
Realkreditlån	1.210.238	144.864	1.065.373	467.523	2031	1,25 %
	<u>1.210.238</u>	<u>144.864</u>	<u>1.065.373</u>	<u>467.523</u>	-	-

## 8 Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for i alt 1.210.238 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.039.257 kr.

## 9 Nærtstående parter

Fonden har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Nærtstående part	Grundlag for nærtstående part	Indhold af transaktion	2023
<b>Transaktioner med nærtstående parter</b>			
Borgervennen af 1788	Stifter af fonden	Huslejeindtægter	119.965
CEJ Ejendomsadministration	Sammenfald i ledelse	Administrationshonorar	88.665

# 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.”

## Anne Louise Goth Husen

På vegne af: Borgervennens Ejendomsfond  
Serienummer: e874de13-1450-4830-aa5f-052509304703  
IP: 85.235.xxx.xxx  
2024-03-20 09:17:38 UTC



## Erik Hedegaard Hansen

På vegne af: Borgervennens Ejendomsfond  
Serienummer: a0a76544-0f05-49df-903d-bfb17a18157f  
IP: 152.115.xxx.xxx  
2024-03-21 08:12:07 UTC



## Anne Marie Oksen

På vegne af: Borgervennens Ejendomsfond  
Serienummer: 167a0988-0588-4fc1-8a5d-65113bf312c4  
IP: 178.72.xxx.xxx  
2024-03-21 14:10:46 UTC



## Jesper Thaning

På vegne af: Borgervennens Ejendomsfond  
Serienummer: 8d6da3ac-796f-4428-9e17-5f6eefd33a67  
IP: 152.115.xxx.xxx  
2024-03-21 14:44:35 UTC



## Anders Duedahl-Olesen

Statsautoriseret Revisor  
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: 418a48ec-9ead-47c0-ac17-f12dc4d9bf13  
IP: 147.161.xxx.xxx  
2024-03-21 15:48:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3FLOE-ACPK1-4XNU8-624G1-UFENO-32WYO

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**