

Den almennyttige Fond af 15. september 1968

Skindergade 23, st.
1159 København K
CVR-nr. 59 57 74 17

Årsrapport 2023

34. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance pr. 31. december	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Den almennyttige Fond af 15. september 1968 for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af fondens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler fonden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

København, den 28. juni 2024

Bestyrelsen

Helge Bo Jensen, formand

Pia Arntz Boisen

Henning Kosack

Annedorte Christensen-Dalsgaard

Peter Hobel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Den almennyttige Fond af 15. september 1968

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den almennyttige Fond af 15. september 1968 for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 31. december 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 fejl-information.

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.

Roskilde, den 28. juni 2024

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55

John Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

Fondsoplysninger

Fonden Den almennyttige Fond af 15. september 1968
Skindergade 23, st.
1159 København K

CVR-nr.: 59 57 74 17
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Helge Bo Jensen, formand
Pia Arntz Boisen
Henning Kosack
Annedorte Christensen-Dalsgaard
Peter Hobel

Revision Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bankforbindelse Merkur
Vesterbrogade 40
1620 København V

Ledelsesberetning

Fondens hovedaktivitet

Fonden har til formål at eje og udleje ejendommen Studiestræde 24, 1455 København K og eventuelt 1-2 andre ejendomme i Danmark.

Fonden er almennyttig/velgørende.

Uddelingspolitik

Et eventuelt overskud skal anvendes til at yde støtte til:

1. Aktiviteter mod forringelser af befolkningsgruppers og befolkningsflertallets daglige livskvalitet.
2. Folk og befolkningsgrupper i 3. verdenslande eller lande, der kan sidestilles hermed, der trues af udefra kommende økonomiske, politiske og militære overgreb eller fra magtgrupperinger i det enkelte land.
3. Genopretning af naturgrundlaget og hindring af overudnyttelse af naturressourcerne, både globalt, regionalt og lokalt.
4. Kunstneriske udtryk, der modarbejder sociale, politiske, økonomiske og militære uligheder.
5. Aktiviteter, der har til formål at informere om sociale, politiske og militære uligheder til en bredere offentlighed.

Der henvises i øvrigt til fondens hjemmeside: 15septemberfonden.dk

Bestyrelse

Bestyrelsen er sammensat af følgende:

Navn	Helge Bo Jensen, formand	Pia Arntz Boisen	Henning Kosack	Annedorte Christensen-Dalsgaard	Peter Hobel
Stilling	Administrativ	Pensionist	Test Manager	Pensionist	Lektor
Alder	64	68	72	75	68
Køn	Mand	Kvinde	Mand	Kvinde	Mand
Dato for indtræden	13/5-1991	25/3-2010	13/5-1991	23/02-2000	1/3-2017
Genvalg	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej
Særlige kompetencer	Økonomisk indsigt	Kendskab til bygningsadministration og forvaltning			Kendskab til kultur og/eller medieområdet
Udpeget af tilskudsyder m.v.	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses for uafhængigt	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja
Bestyrelseshonorar	0	0	0	0	0
Vederlag for sædvanligt arbejde udført for fonden	40.000	0	0	0	0

Ledelsesberetning - fortsat

Anbefalinger god fondsledelse

Fonden er omfattet af "Anbefalingerne for god fondsledelse". Fondens bestyrelse har gennemgået anbefalingerne, der fremgår af følgende sider:

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
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 fondes forhold.		Der har ikke hidtil været behov for sådanne retningslinjer. Praksis har været at formanden for bestyrelsen har udtalt sig på fondens vegne ved konkrete henvendelser.
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.	
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.	
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det anbefales , at bestyrelses-formanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelse-sarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmed-lemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	Fonden følger.	
2.2.2 Det anbefales , at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelses-formanden 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 kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	Fonden følger.	
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.		Bestyrelsesmedlemmernes kompetencer vurderes og sikres ved valg til bestyrelsen, jf. fondens fundats § 6.
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.	
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.	

Ledelsesberetning - fortsat

<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"> • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvåg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige ledelsehverv, 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. 	<p>Fonden følger.</p>	
<p>2.3.5 Det anbefales, 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>Ikke relevant, da fonden ikke har dattervirksomheder.</p>
<p>2.4 Uafhængighed</p>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejder-valgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, • 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 egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, 	<p>Fonden følger.</p>	

Ledelsesberetning - fortsat

<ul style="list-style-type: none"> • 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 selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller • 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. 	<p>Fonden følger.</p>	
<p>2.5 Udpegningsperiode</p>		
<p>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.</p>		<p>Fondens fundats angiver at bestyrelsesmedlemmer vælges for 1 år ad gangen, men at bestyrelsen fortsætter uændret, hvis valgproceduren ikke iværksættes.</p>
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelses-+beretningen eller på fondens hjemmeside.</p>		<p>Den nuværende fondsbestyrelse ønsker ikke at indføre en sådan fast aldersgrænse.</p>
<p>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</p>		
<p>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.</p>		<p>Bestyrelsen inddrager evalueringen af den kollektive og individuelle indsats som en del af den (som minimum) årlige strategiske drøftelse (pkt. 2.1.1).</p>
<p>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.</p>		<p>Indgår ligeledes i den årlige strategiske drøftelse.</p>
<p>3. Ledelsens vederlag</p>		
<p>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.</p>		<p>Der udbetales kun vederlag til bestyrelsesformanden. Det fremgår af fondens fundats, at alm. bestyrelsesarbejde ikke aflønnes.</p>
<p>3.1.2 Det anbefales, 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 medarbejder-repræsentanters vederlag som ansatte.</p>	<p>Fonden følger.</p>	

Ledelsesberetning - fortsat

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 562.808. Balancen viser en egenkapital på kr. 28.756.886.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af udviklingen på ejendoms- og finansmarkedet er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien på ejendommene, hvilket der skal tages højde for ved vurdering af fondens balance.

En ændring i den anvendte afkastprocent på 0,5% ville have medført en ændring i ejendommenes værdiansættelse på t.kr. 3.445. Selskabets kapitalgrundlag er solidt og vurderes at modstå ændringer i afkastkravet.

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Den almennyttige Fond af 15. september 1968 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Med tilvalg fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den indtjenes.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til fondens medarbejdere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Regnskabspraksis - fortsat

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 en vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Regnskabspraksis - fortsat

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 3,88% for kontordelen og 5,44% for detail/restauration.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontant kassebeholdning.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis - fortsat

Skyldig 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Nettoomsætning	1.985.282	2.208.287
Andre driftsindtægter	2.408	0
Driftsomkostninger	-910.490	-600.111
Andre eksterne omkostninger	-159.234	-170.419
BRUTTORESULTAT	917.966	1.437.757
Personaleomkostninger	-40.000	-42.037
2 Regulering af ejendom til dagsværdi	-289.006	0
3 Afskrivninger	-44.747	-44.747
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	544.213	1.350.973
Finansielle indtægter	54.933	57.545
Finansielle omkostninger	-48.707	-63.476
RESULTAT FØR SKAT	550.439	1.345.042
4 Skat af årets resultat	12.369	-196.226
ÅRETS RESULTAT	562.808	1.148.816

Forslag til resultatdisponering

Uddelinger	266.880	261.700
Reserve for nettoopskrivninger	0	0
Overført resultat	295.928	887.116
FORDELT	562.808	1.148.816

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Investeringsejendom	29.000.000	29.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.834	108.581
Materielle anlægsaktiver	<u>29.063.834</u>	<u>29.108.581</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>29.063.834</u>	<u>29.108.581</u>
Tilgodehavende hos lejere	181.928	0
Andre tilgodehavender	675.965	0
Tilgodehavender	<u>857.893</u>	<u>0</u>
Værdipapirer	<u>2.428.193</u>	<u>2.672.529</u>
Likvide beholdninger	<u>4.154.364</u>	<u>4.051.883</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>7.440.450</u>	<u>6.724.412</u>
AKTIVER	<u><u>36.504.284</u></u>	<u><u>35.832.993</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Grundkapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	27.256.886	26.960.958
EGENKAPITAL	<u>28.756.886</u>	<u>28.460.958</u>
5 Hensættelser til udskudt skat	4.863.000	4.933.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>4.863.000</u>	<u>4.933.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.019.786	1.094.629
8 Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.019.786</u>	<u>1.094.629</u>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	75.294	74.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser	855.658	38.312
7 Selskabsskat	51.890	202.417
Anden gæld	24.863	277.202
Periodeafgrænsningsposter	856.907	752.235
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.864.612</u>	<u>1.344.406</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.884.398</u>	<u>2.439.035</u>
PASSIVER	<u>36.504.284</u>	<u>35.832.993</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Grund- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.500.000	26.960.958	28.460.958
Forslag til resultatdisponering	<u>0</u>	<u>295.928</u>	<u>295.928</u>
Egenkapital, ultimo	<u>1.500.000</u>	<u>27.256.886</u>	<u>28.756.886</u>

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1 Personalemkostninger		
Løn og gager	110.967	112.355
Fordelt løn	-70.967	-70.318
	40.000	42.037
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-289.006	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-289.006	0
3 Afskrivninger		
Inventar	44.747	44.747
	44.747	44.747
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	51.890	202.417
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5.741	-191
Regulering af udskudt skat	-70.000	-6.000
	-12.369	196.226

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	4.933.000	4.939.000
Udskudt skat af årets resultat	-70.000	-6.000
	<u>4.863.000</u>	<u>4.933.000</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
Kostpris, primo	7.595.868	7.595.868
Tilgang	289.006	0
Kostpris, ultimo	<u>7.884.874</u>	<u>7.595.868</u>
Akkumulerede opskrivninger, primo	21.404.132	21.404.132
Årets nedskrivninger	-289.006	0
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>21.115.126</u>	<u>21.404.132</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>29.000.000</u>	<u>29.000.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt i 3,88% for kontorudlejning og 5,44% for øvrig udlejning.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	+0,5%
Ændring i gennemsnitlig afkastkrav	<u>-0,5%</u>	<u>0</u>	<u>0,5%</u>
Dagsværdi	<u>33.224.708</u>	<u>29.000.000</u>	<u>26.139.281</u>
Ændring i dagsværdien	<u>4.224.708</u>	<u>0</u>	<u>2.860.719</u>

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
7 Selskabsskat		
Skyldig fondsskat, primo	202.417	362.665
Regulering af tidligere års skat	5.741	-191
Betalt fondsskat vedrørende sidste år	<u>-208.158</u>	<u>-362.474</u>
Skyldig skat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet fondsskat for indeværende år	51.890	202.417
Betalt acontoskat for indeværende år	0	0
Modregnet udbytteskat	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldig selskabsskat	51.890	202.417
Langfristet del af selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>51.890</u>	<u>202.417</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo kr.	Langfristet gæld ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.217.902	1.140.610	78.797	731.004
Låneomkostninger	<u>-49.033</u>	<u>-45.530</u>	<u>-3.503</u>	<u>-28.015</u>
	<u>1.168.869</u>	<u>1.095.080</u>	<u>75.294</u>	<u>702.989</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 1.141, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2023 udgør t.kr. 29.000.

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.”

Henning Kosack (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: aa3074bf-59b3-4820-9aa8-cbe76161b853

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-07-02 08:26:09 UTC



Helge Bo Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 012ea8d1-04f4-4e0f-825e-c58fb844156f

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-07-02 08:56:22 UTC



Pia Arntz Boisen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: bfe16fb7-e866-4041-8a56-d65226babd2e

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-07-02 09:13:35 UTC



Peter Hobel (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 89090a0c-08e3-49a1-a388-594daa4f563b

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-07-03 08:19:19 UTC



Annedorte Christensen-Dalsgaard (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: babf5cfc-9bfc-48b3-8c34-7f4dc9513eb6

IP: 109.57.xxx.xxx

2024-07-03 09:01:48 UTC



John Cubbin

Revisor

Serienummer: 1ff4577a-a274-4cde-95bc-10ed3711318b

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-07-03 09:04:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8ZMOV-FYLG1-6LVFD-5ETUC-YLSE6-EV1WV

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**