



## Harboefonden

Agern Alle 24  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 61173110

## Årsrapport 2021

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den  
12.05.2022

---

**Søren Elmann Ingerslev**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	10
Balance pr. 31.12.2021	11
Egenkapitalopgørelse for 2021	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Harboefonden  
Agern Alle 24  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 61173110

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Hjemmeside: <https://harboefonden.dk/>

## Redegørelser på virksomhedens hjemmeside

Redegørelse for fondsledelse: <https://harboefonden.dk/regnskabsoplysninger-og-god-fondsledelse-god-fondsledelse-hjemmesiden/>

## Bestyrelse

Søren Hemming Gunnersen Harboe, formand

Jens Rudkjær

Anne Harboe Hoelgaard, næstformand

Søren Elmann Ingerslev

Cilie Luciah Angellina Simonsen

Morten Kofoed Marker

Kim Adelhorst

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Harboefonden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 12.05.2022

## Bestyrelse

**Søren Hemming Gunnersen Harboe**  
formand

**Jens Rudkjær**

**Anne Harboe Hoelgaard**  
næstformand

**Søren Elmann Ingerslev**

**Cilie Luciah Angellina Simonsen**

**Morten Kofoed Marker**

**Kim Adelhorst**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Harboefonden

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Harboefonden for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

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 herudover 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 12.05.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Stine Eva Grothen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29431

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Harboefonden har til formål at støtte den fri forskning inden for områder, der har relation til den til enhver tid af Dako A/S og dette selskabs datterselskaber drevne virksomhed, at støtte andre videnskabelige formål, at støtte andre almennyttige formål, at yde støtte til sygeplejepersonales videreuddannelse og projektrelaterede rejser og at yde støtte til omsorg for ældre, der er i økonomisk trang.

## Juridiske forhold

Fonden er stiftet i 1981. Efter indførelse af fondslovgivningen i 1983 og 1984 blev fonden registreret i Fondsregisteret. Fondens grundkapital blev 15.12.1995 udvidet til 10 mio.kr. samt yderligere med 3 mio.kr. 25.04.1996 til i alt 13 mio.kr. Senest blev fondens grundkapital udvidet ved gave på 1 mio.kr. i 1996. Herefter udgør grundkapitalen 14 mio.kr.

I 1987 anskaffede fonden ejendommen Guldborgvej 22, 2000 Frederiksberg, der udlejes erhvervmæssigt, og blev derved omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde. I forbindelse hermed blev fundatsen ændret, og fonden blev registreret i Erhvervsstyrelsen. Fonden har Erhvervsstyrelsen som fondsmyndighed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden har i år realiseret et overskud på 3.226 t.kr. Resultatet er tilfredsstillende og kan primært henføres til udviklingen på de finansielle markeder. Andre eksterne omkostninger er faldet som forventet i forbindelse med effektivisering af fondens drift /administrationen.

Resultat af kapitalandele i Harboekollegiet ApS er markant forbedret i forhold til sidste år, men resultatet blev et mindre positivt resultat efter afskrivninger og forrentning af fondens mellemværende. Alle lejligheder har i 2021 været klar til udlejning.

Ledelsen har overvejet værdiansættelsen af fondens ejendom på Guldborgvej. Under hensyntagen til at ejendommen ses som en langsigtet investering, har bestyrelsen vurderet, at der med det aktuelle afkast og markedsrenteniveau ikke er grundlag for en værdiregulering, hvorfor den regnskabsmæssige værdi fastholdes uændret på 8,5 mio.kr.

## Forventet udvikling

Ledelsens forventning til de kommende år er en indtjening, der giver grundlag for årlige uddelinger på et niveau omkring 3 - 4 mio.kr.



### Redegørelse for fondsledelse

Fonden har forholdt sig til anbefalingerne for god fondsledelse og følger ud fra bestyrelsens vurdering i alle væsentlige forhold disse. Fonden har således udarbejdet den lovpligtige redegørelse for god fondsledelse i skemaformat, der fremgår af Fondens hjemmeside på <https://harboefonden.dk/regnskabsoplysninger-og-god-fondsledelse-god-fondsledelse-hjemmesiden/>

Det er således ledelsens vurdering, at Fonden lever op til loven for erhvervsdrivende fonde.

### Redegørelse for uddelingspolitik

I overensstemmelse med fondens formål foretages der uddelinger til følgende formål:

1. At støtte til fri forskning i immunohistokemiske metoder, i tråd med den tidligere virksomhed DAKO A/S primære erhvervsområde, der kan omsættes til hurtige og effektive udrednings- og behandlingsforløb til gavn for patienten.
2. At støtte til forskning i molekylær- diagnostiske metoder eller anden videnskabelig forskning der kan omsættes til hurtige og effektive udrednings- og behandlingsforløb til gavn for patienten
3. At støtte til sygeplejerskers videreuddannelse der kan bidrage til at forbedre kvaliteten af patienters behandlingsforløb i sundhedsvæsenet.
4. At støtte til omsorg for ældre i økonomisk trang med særligt fokus på personer der p.g.a. sygdom eller længere sygdomsforløb har behov for hjælp til rekreation, hjælpemidler eller lignende.
5. At støtte andre almennyttige formål

Fonden har konkret besluttet:

- At hvert andet år at yde et 3-årigt Ph.d.-stipendium på i alt 1.170 t.kr. Stipendiet udloddes til Ph.d.-projekter ved danske forskningsinstitutter, der medvirker til at forbedre kræftdiagnostik til gavn for patienten. Der vil især fokuseres på hurtigere diagnoser med forbedret diagnostisksikkerhed for patienten.
- At hvert år yde et stipendium på 110 t.kr. til en sygeplejerske, der skal arbejde med protokollen til sit Ph.d.-projekt.

Stipendiernes ansøgningsfrist samt forventet projektstart vil blive meddelt i de relevante institutioner/tidsskrifter samt oplyst på denne hjemmeside.

Øvrige uddelinger sker løbende på grundlag af modtagne ansøgninger.

Fonden er godkendt af Skatteministeriet som social fond efter Ligningslovens § 7, stk. 22, og derfor vil minimum 10% af de årlige donationer ske til ældre, der er i økonomisk trang.

Det er bestyrelsens intention over en årrække at sikre en rimelig fordeling af donationer til fondens 5 overordnede formål og en sum til årlig uddeling på 3 - 4 mio.kr.

**Uddelinger**

Der er i 2021 uddelt 2.065 t.kr. der kan fordeles således på fondens formål:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Fri forskning i immunohistokemiske metoder	223	1.934
Forskning i molekylær- diagnostiske metoder eller anden videnskabelig forskning	468	630
Sygeplejepersonalets videreuddannelse	335	229
Omsorg for ældre, der er i økonomisk trang (LL § 7 nr. 22)	528	591
Andre almennyttige formål	512	555
	<b>2.065</b>	<b>3.939</b>

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		563.880	560.604
Andre eksterne omkostninger		(343.747)	(387.578)
Ejendomsomkostninger		(75.065)	(70.372)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>145.068</b>	<b>102.654</b>
Personaleomkostninger	1	(621.806)	(719.610)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(476.738)</b>	<b>(616.956)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		85.402	(160.567)
Andre finansielle indtægter	2	5.737.159	4.275.163
Andre finansielle omkostninger	3	(2.119.814)	(410.138)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.226.009</b>	<b>3.087.502</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Henlagt til fremtidige uddelinger		2.065.586	3.938.660
Overført resultat		1.160.423	(851.158)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.226.009</b>	<b>3.087.502</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		8.500.000	8.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.839.729	15.754.327
Andre værdipapirer og kapitalandele		48.398.812	48.955.769
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>64.238.541</b>	<b>64.710.096</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>72.738.541</b>	<b>73.210.096</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.179.375	13.899.356
Andre tilgodehavender		395.945	394.456
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.575.320</b>	<b>14.293.812</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.735.037</b>	<b>621.556</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.310.357</b>	<b>14.915.368</b>
<b>Aktiver</b>		<b>89.048.898</b>	<b>88.125.464</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Virksomhedskapital		14.000.000	14.000.000
Reserve for opskrivninger		4.404.051	4.404.051
Henlagt til uddelinger		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		57.835.393	56.674.970
<b>Egenkapital</b>		<b>86.239.444</b>	<b>85.079.021</b>
Bankgæld		0	11.204
Modtagne forudbetalinger fra kunder		47.081	0
Anden gæld		2.762.373	3.035.239
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.809.454</b>	<b>3.046.443</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.809.454</b>	<b>3.046.443</b>
<b>Passiver</b>		<b>89.048.898</b>	<b>88.125.464</b>

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser 6

Eventualforpligtelser 7

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.000.000	4.404.051	10.000.000	56.674.970	85.079.021
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(2.065.586)	0	(2.065.586)
Årets resultat	0	0	2.065.586	1.160.423	3.226.009
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>14.000.000</b>	<b>4.404.051</b>	<b>10.000.000</b>	<b>57.835.393</b>	<b>86.239.444</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	<b>Ledelses- vederlag 2021 kr.</b>	<b>Ledelses- vederlag 2020 kr.</b>
Bestyrelse	237.744	237.744
	<b>237.744</b>	<b>237.744</b>

Honorar til bestyrelsesformanden udgør 52.832 kr., for bestyrelsesmedlemmer, der deltager i forretningsudvalget udgør honorar for 2021 39.624 kr., og for øvrige bestyrelsesmedlemmer 26.416 kr.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	280.019	274.787
Renteindtægter i øvrigt	357	0
Dagsværdireguleringer	3.728.678	2.265.877
Øvrige finansielle indtægter	1.728.105	1.734.499
	<b>5.737.159</b>	<b>4.275.163</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Dagsværdireguleringer	1.579.581	0
Øvrige finansielle omkostninger	540.233	410.138
	<b>2.119.814</b>	<b>410.138</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.095.949
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.095.949</b>
Opskrivninger primo	4.404.051
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.404.051</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.500.000</b>

Fondens "Grunde og bygninger" består af ejendommen Guldborgvej 22, 2000 Frederiksberg, der udlejes erhvervsmæssigt. Ejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastet pr. 31.12.2021 udgør 5,75%.

En regulering af afkastgrundlaget med +/- 0,25% vil have en effekt på ca. 400 t.kr.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

#### 5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	19.061.878	25.011.603
Tilgange	0	6.065.734
Afgange	0	(6.525.706)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.061.878</b>	<b>24.551.631</b>
Opskrivninger primo	0	33.246.537
Andre reguleringer	0	918.877
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>34.165.414</b>
Nedskrivninger primo	(3.307.551)	(9.302.371)
Andel af årets resultat	85.402	0
Årets nedskrivninger	0	(1.015.862)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.222.149)</b>	<b>(10.318.233)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.839.729</b>	<b>48.398.812</b>

Årets værdiregulering til dagsværdi ses af ovenstående note under andre reguleringer.

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Harboekollegiet	København	ApS	100	15.839.729	85.402



## **6 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser**

Fonden har indgået en huslejekontrakt, der kan opsiges med 3 måneders varsel.  
Den samlede lejeforpligtelse udgør pr. 31.12.2021 28.692 kr.

## **7 Eventualforpligtelser**

Der er udstedt et inkonvertibelt pantebrev til Frederiksberg Kommune. Pantebrevet forfalder til betaling inden for 5 dage, hvis udlejer opsiger Frederiksberg Kommunes lejemål. Pantebrevets hovedstol udgør 1.220 t.kr. Forpligtelsen nedskrives med 122 t.kr. årligt. Restforpligtelsen pr. 31.12.2021 udgør 122 t.kr. Der er i alt 2 ejerpantebreve på henholdsvis 400.000 kr. og 200.000 kr. i eget behold.

Pr. 31. december 2021 udgør skattemæssigt hensættelse til senere uddeling 6.608 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 111, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 forudsigelige 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

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, urealiserede som realiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer, udbytter samt tillæg og godtgørelser.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt urealiserede som realiserede kurstab vedrørende værdipapirer, udbytter samt tillæg og godtgørelser.

Der foretages fuld renteperiodisering.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Ae i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Uddelinger**

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen, fragår egenkapitalen via posten henlagt til uddelinger.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

Uddelinger indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på bestyrelsesmødet.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.