

Direktør K. Steinmann's Fond

c/o Advokatfirmaet C. E. Jensen
Meldahls­gade 5, 1613 København V

CVR-nr. 61 50 99 17

Årsrapport 2022

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	11
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Direktør K. Steinmann's Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 25. maj 2023

Bestyrelse:



Jørgen Agergaard
formand



Lars Pærregaard



Siggé Enk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Direktør K. Steinmann's Fond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Direktør K. Steinmann's Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 25. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Robert Christensen
statsaut. revisor
mne16653

Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Direktør K. Steinmann's Fond
Adresse, postnr., by	c/o Advokatfirmaet C. E. Jensen Meldahlsgade 5, 1613 København V
CVR-nr.	61 50 99 17
Stiftet	12. februar 1982
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	33 33 82 82
Telefax	33 33 85 85
Bestyrelse	Jørgen Agergaard, formand Lars Pærregaard Sigge Enk
Daglig ledelse	Advokatfirmaet C. E. Jensen, Administrator
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fonden er en erhvervsdrivende fond som følge af besiddelse af udlejningsejendomme. Fondens formål er at yde støtte til personer, som ønsker oplæring eller uddannelse og institutioner, som har til formål at oplære eller uddanne sådanne personer. Der henvises til nedenstående afsnit vedrørende redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Fondens ejendomme indregnes til dagsværdi i henhold til reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdi er opgjort på baggrund af anvendelse af en række forudsætninger, som har indflydelse på den fastsatte dagsværdi.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning udgør 4,7 mio. kr. i 2022 mod 4,5 mio. kr. i 2021. Resultat af drift før værdireguleringer og andre driftsindtægter udgør et underskud på 0,4 mio. kr., mod et overskud på 1,2 mio. kr. i 2021.

Årets resultat før skat udgør et underskud på 23,8 mio. kr. mod et overskud på 39,3 mio. kr. sidste år. Årets resultat før skat for 2022 er negativt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 25 mio. kr. mod positive dagsværdireguleringer på 35,5 mio. kr. i 2021.

Årets resultat efter skat udgør et underskud på 18,4 mio. kr. mod et overskud i 2021 på 30,4 mio. kr.

Fondens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 118,2 mio. kr.

Redegørelse for god Fondsledelse

Fondens bestyrelse søger til stadighed at sikre, at fondens ledelse og kontrolsystemer er effektive, hensigtsmæssige og velfungerende.

En række interne politikker og procedurer er vedtaget og vedligeholdes løbende med henblik på at sikre en hensigtsmæssig og passende styring af fonden.

Komitéen for god Fondsledelse har senest i juni måned 2020 offentliggjorde "Anbefalinger for god Fondsledelse".

Det overordnede mål med "Anbefalingerne for god Fondsledelse" er at bidrage til, at bestyrelsen varetager fondens formål og interesser, og forvalter fonden i overensstemmelse med god skik for ledelse af erhvervsdrivende fonde.

Bestyrelsen ønsker at sikre, at fondens aktivitets- og uddelingsformål fremmes mest muligt.

Bestyrelsen ønsker gennem kompetent og professionel ledelse af fonden at sikre stifters vilje, fondens vedtægt og den til enhver tid gældende lovgivning.

Anbefalingerne medvirker til gennemsigtighed og åbenhed omkring bestyrelsens arbejde og bidrager til at sikre grundlaget for god ledelse af erhvervsdrivende fonde.

Der er 17 anbefalinger. "Anbefalingerne for god Fondsledelse" af juni 2020 kan rekvireres på Komitéen for god Fondsledelses hjemmeside:

https://godfondsledelse.dk/sites/default/files/media/anbefalinger_for_god_fondsledelse_1.pdf

Fonden forholder sig til de enkelte anbefalinger, som det fremgår af nedenstående skema.

Ledelsesberetning

Fonden forholder sig til de enkelte anbefalinger, som det fremgår af nedenstående skema.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke 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 fondens forhold.	Ja	
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar		
<i>2.1. Overordnede opgaver og ansvar</i>		
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.	Ja	
2.1.2. Det anbefales , at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarede fondens formål og behov på kort og lang sigt.	Ja	
<i>2.2. Formanden og næstformanden for bestyrelsen</i>		
2.2.1. Det anbefales , at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	Ja	
2.2.2. Det anbefales , at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	Ja	
<i>2.3. Bestyrelsens sammensætning og organisering</i>		
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.	Ja	
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.	Nej	Bestyrelsen vurderer, at der henset til fondens og bestyrelsens størrelse ikke er behov for formaliserende regler herom.

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
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 blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	Ja	
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 en række specifikke oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer. Se den fulde anbefaling på godfondsledelse.dk.	Ja	
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.	Ja	
<i>2.4. Uafhængighed</i>		
2.4.1. Det anbefales , at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Se den fulde anbefaling på godfondsledelse.dk	Ja	
<i>2.5. Udpegningsperiode</i>		
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.	Nej	Bestyrelsen vurderer, at der henset til fondens og bestyrelsens størrelse ikke er behov for formaliserende regler herom.
2.5.2. Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Nej	Der er vedtaget en aldersgrænse, men bestyrelsen forbeholder sig i konkrete tilfælde at fravige fra denne aldersgrænse, når det skønnes hensigtsmæssigt.
<i>2.6. Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</i>		
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.	Ja	
2.6.2. Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Ja	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1. Det anbefales , at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	Ja	
3.1.2. Det anbefales , at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.	Ja	

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens uddelingspolitik

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne, senest opdateret 10. juni 2006. Fondens formål er at yde støtte til personer, som er dårligt rustet med viden og ønsker en oplæring eller uddannelse, således at de kan blive gode og nyttige samfundsborgere. Støtten kan også ydes til institutioner, herunder skoler, som har til formål at oplære eller uddanne sådanne personer.

Fondens uddelinger besluttet på op til 10 årlige bestyrelsesmøder. Af disse bestyrelsesmøder udgør et møde i foråret ligeledes fondens årsmøde, hvor årsrapporten behandles. På årsmødet fastsættes en uddelingsramme for det kommende år, hvor uddelinger til ovenstående 3 kategorier skal kunne indeholdes i.

Udover de nævnte bestyrelsesmøder afholdes hvert år et heldags strategiseminar, hvor alle forhold vedrørende fondens drift og uddelinger bliver evalueret og vurderet.

Alle ansøgninger modtages og behandles af fondens administrator, som sikrer, at disse er i overensstemmelse med fondens uddelingsformål. Ansøgninger i overensstemmelse hermed medtages og behandles på næstkommende bestyrelsesmøde. I forbindelse med bestyrelsens evt. beslutning om uddeling sikrer samtidig, at fondens midler anvendes forsvarligt og i overensstemmelse med vedtægterne.

Ledelsesberetning

Årets uddelinger

Årets uddelinger på 690 t.kr. for 2022 fordeler sig således på de 2 hovedkategorier:

Uddelinger i t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Personers uddannelse i henhold til fundats § 2, stk. 1	115	90	135	165	105
Institutioner, herunder skoler i henhold til fundats § 2, stk. 2	575	525	390	375	425
I alt	690	615	525	540	530
Antal ansøgere	400	83	125	300	210
Antal bevillinger	11	8	14	16	25
Godkendelse i %	3	10	11	5	12

For det kommende år har bestyrelsen på årsmødet fastsat en uddelingsramme på 2.000 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Nettoomsætning	4.744.360	4.478.110
	Ejendomsomkostninger	-3.914.985	-2.060.700
	Andre eksterne omkostninger	-824.722	-826.679
	Bruttoresultat	4.653	1.590.731
3	Personaleomkostninger	-400.000	-400.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-395.347	1.190.731
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-24.961.098	35.566.092
	Resultat før finansielle poster	-25.356.445	36.756.823
	Finansielle indtægter	2.744.164	3.136.370
	Finansielle omkostninger	-1.164.248	-613.797
	Resultat før skat	-23.776.529	39.279.396
4	Skat af årets resultat	5.328.483	-8.876.807
	Årets resultat	-18.448.046	30.402.589
	 Forslag til resultatdisponering		
	Hensat uddelingsramme	690.000	1.615.000
	Overført resultat	-19.138.046	28.787.589
		-18.448.046	30.402.589

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	130.153.091	154.074.433
		<u>130.153.091</u>	<u>154.074.433</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>130.153.091</u>	<u>154.074.433</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	184.185	462.539
	Andre tilgodehavender	824.040	50.590
		<u>1.008.225</u>	<u>513.129</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.502.977	20.710.960
		<u>20.502.977</u>	<u>20.710.960</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.340.786</u>	<u>2.038.405</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.851.988</u>	<u>23.262.494</u>
	AKTIVER I ALT	<u>153.005.079</u>	<u>177.336.927</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundkapital	22.768.186	22.768.186
	Uddelingsramme	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	93.399.852	112.537.898
	Egenkapital i alt	<u>118.168.038</u>	<u>137.306.084</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	19.732.670	25.098.575
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>19.732.670</u>	<u>25.098.575</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld (Grundejernes Investeringsfond)	10.745.257	11.065.104
	Deposita og forudbetalt leje	1.756.940	1.780.738
	Indvendig vedligeholdelse §22	952.608	938.819
		<u>13.454.805</u>	<u>13.784.661</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld (Grundejernes Investeringsfond) kort del	315.956	309.715
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	831.800	359.668
	Anden gæld	501.810	478.224
		<u>1.649.566</u>	<u>1.147.607</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.104.371</u>	<u>14.932.268</u>
	PASSIVER I ALT	<u>153.005.079</u>	<u>177.336.927</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Grundkapital</u>	<u>Uddelingsramme</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	22.768.186	1.000.000	83.750.309	107.518.495
Overført via resultatdisponering	0	1.615.000	28.787.589	30.402.589
Uddelinger	0	-615.000	0	-615.000
Egenkapital 1. januar 2022	22.768.186	2.000.000	112.537.898	137.306.084
Overført via resultatdisponering	0	690.000	-19.138.046	-18.448.046
Uddelinger	0	-690.000	0	-690.000
Egenkapital				
31. december 2022	22.768.186	2.000.000	93.399.852	118.168.038

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Direktør K. Steinmann's Fond for 2022 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af lejligheder indgår i nettoomsætningen på tidspunktet, hvor lejeindtægterne periodemæssigt hører til.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende fondens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsdriften.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, kursregulering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Der foretages fuld renteperiodisering.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Efterfølgende værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fremkommer ved, at nettoresultatet kapitaliseres med den til ejendommen fastsatte afkastprocent. Afkastprocenten fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand m.v.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Forpligtelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 117 tidligere §22 optages i balancen under langfristet gæld.

Forpligtelser m.v. i henhold til boligreguleringslovens § 119 tidligere § 18 og § 120 tidligere § 18 b er ikke medtaget som forpligtelse henholdsvis indestående i regnskabet.

Indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond § 120 udgiftsføres som ejendomsudgifter og frigelser af indestående ved gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, indtægtsføres under ejendomsudgifter.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Fondens ejendomme indregnes til dagsværdi i henhold til reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdi er opgjort på baggrund af anvendelse af en række forudsætninger, som har indflydelse på den fastsatte dagsværdi. Der henvises til efterfølgende note 5.

kr.	2022	2021
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	400.000	400.000
	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>

Lønninger omfatter bestyrelsesvederlag.
Fonden har ingen ansatte.

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.422	0
Årets regulering af udskudt skat	-5.365.905	8.876.807
	<u>-5.328.483</u>	<u>8.876.807</u>

5 Investeringsejendomme

Fonden ejer 2 ejendomme med i alt ca. 50 lejligheder, der udlejes til boligformål. Alle lejligheder er udlejet. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi (dagsværdihierarkiet niveau 3) med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2022	2021
Dagsværdi 1. januar	154.074.433	117.187.967
Tilgang	1.039.756	1.320.374
Årets værdireguleringer	-24.961.098	35.566.092
Dagsværdi 31. december	<u>130.153.091</u>	<u>154.074.433</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Fondens ejendomme er hovedsageligt beliggende på Frederiksberg. I takt med at lejlighederne fraflyttes gennemføres istandsættelse af lejlighederne. Ejendommene er alle underlagt lejelovens bestemmelser angående huslejereguleringer.

I 2022 er der sket ændring i skøn over istandsættelsesudgifterne. Dette har isoleret set påvirket dagsværdien af fondens ejendomme positivt med 11 mio. kr.

kr.	2022	2021
Maks leje pr. kvadratmeter Frederiksberg / København	1.650	1.600
Fraflytningsprocent	3,00	3,00
Afkastkrav i %	3,48	2,85

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 130 mio. kr. pr. 31. december 2022. Den fastsatte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Dagsværdien er følsom over for ændringer i de anvendte forudsætninger, hvilket kan illustreres på følgende måde:

Ændring af kvm pris +/- 100 kr. pr. kvm. vil påvirke dagsværdien med en stigning eller fald på 8,7 mio. kr.

Ændring af fraflytterprocenten +/- 1 % point vil påvirke dagsværdien med en stigning på 9,5 mio. kr., henholdsvis et fald på 15,3 mio. kr.

Ændring af afkastkravet +/- 0,5 % point vil påvirke dagsværdien med et fald på 22,3 mio. kr., henholdsvis en stigning på 30,5 mio. kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Anden gæld (Grundejernes Investeringsfond)	11.061.213	315.956	10.745.257	9.481.431
Deposita og forudbetalt leje	1.756.940	0	1.756.940	0
Indvendig vedligeholdelse §22	952.608	0	952.608	0
	<u>13.770.761</u>	<u>315.956</u>	<u>13.454.805</u>	<u>9.481.431</u>

7 Afledte finansielle instrumenter

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi, ultimo	20.502.977
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	750.980
Dagsværdiniveau	1

8 Sikkerhedsstillelser

I investeringsejendommene med regnskabsmæssig værdi på 111,5 mio. kr. er der til sikkerhed for gæld pr. 31. december 2022, 10,7 mio. kr. tinglyst ejerpanterbreve på nom. stort 12,1 mio. kr.

Tinglyste ejerpanterbreve på stort 10,2 mio. kr. ligger i egen beholdning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter

▶ Jørgen Agergaard, formand

Formand siden december 2015, medlem af bestyrelsen siden maj 2003, tidligere underdirektør i Nykredit, født 1945. Uddannelse: Cand.agro.

Bestyrelsesposter:
Frederik og Emma Kraghs Mindelegat (Formand)

Bestyrelsesmedlemmet anses ikke for at være uafhængigt.

▶ Sigge Enk, bestyrelsesmedlem

Medlem siden november 1991, Fondsbørsvekselerer, født 1947. Uddannelse: Cand.merc. i management og finansiering

Bestyrelsesposter:
Frederik og Emma Kraghs Mindelegat (Medlem)

Bestyrelsesmedlemmet anses ikke for at være uafhængigt.

▶ Lars Pærregaard, bestyrelsesmedlem

Medlem af bestyrelsen siden december 2015, direktør i Kereby ApS, født 1976. Uddannelse: Cand.jur.

Bestyrelsesposter:
C.E. Jensens Fond (Medlem)
Frederik og Emma Kraghs Mindelegat (Medlem)
samt medlem af direktion/bestyrelsen i Kereby Asset Management ApS, DK Resi Holdco I ApS samt 40 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco II ApS samt 31 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco IIB ApS samt 15 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco IV 2019 ApS samt 3 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco V samt 13 datterselskaber hertil og DK Resi Holdco C-L 2019 ApS samt et datterselskab hertil.

Bestyrelsesmedlemmet anses for at være uafhængigt.

Oplysning om vederlag til fondens ledelse og administration

Vederlag til fondens ledelse udgør:

kr.	2022
Vederlag til bestyrelsen	400.000
Vederlag til administrator Advokatfirmaet C.E. Jensen - fondsadministration - inkl. moms	477.210
Vederlag til CEJ Ejendomsadministration A/S - ejendomsadministration - inkl. moms	289.401
	<u>1.166.611</u>

Bestyrelsesmedlemmerne modtager hver 133 t.kr. i honorar.