

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Samrådets Boligfond

CVR-nr. 63 07 07 18

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2023

Penneo dokumentnøgle: YIECU-3IG3Y-DEBWS-OL8E1-KN16E-1V5JD

Fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den 7. maj 2024

Dirigent: Jan Norgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Fondsoplysninger	4
Ledelsesberetning for 2023	5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 8
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10 – 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 – 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Samrådets Boligfond.

Årsrapporten aflægges 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 aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2023.

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

København, den. 22. april 2024

Direktionen

Trine Degenkolv Andersen
Direktør

Bestyrelsen

Generalmajor Jan Norgaard
Bestyrelsesformand

Funktionsleder Dennis Enghave
Næstformand

Sognepræst Per Bucholdt Andreasen

Politidirektør Jørgen Meyer

Rektor Kirsten Elise Danving

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i Samrådets Boligfond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Samrådets Boligfond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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, udfører 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 tilside-sættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

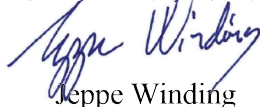
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Hellerup, den 22. april 2024
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01



Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Samrådets Boligfond CVR-nr. 63 07 07 18 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Generalmajor Jan Norgaard, Bestyrelsesformand Funktionsleder Dennis Enghave, Næstformand Sognepræst Per Bucholdt Andreasen Politidirektør Jørgen Meyer Rektor Kirsten Elise Danving
Direktion	Trine Degenkov Andersen, Direktør
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING FOR 2023

Hovedaktivitet

Samrådets Boligfond har i lighed med tidligere år drevet udlejningsejendomme. Formålet er at fremskaffe boliger som fribolig eller til billig leje for enker/enkemænd efter boligselskabets medlemmer samt for dets medlemmer.

Udvikling i regnskabsåret

Driften i 2023 har udviklet sig inden for rammerne af det forventede. Årets resultat er et mindre underskud på t.kr. 347, hvilket skyldes negativ værdiregulering på investeringsejendomme med t.kr. 5.371. Årets resultat for selve udlejningsdelen anses som tilfredsstillende.

Redegørelse for god fondsledelse

Jf. § 60 i lov om erhvervsdrivende fonde kan det oplyses, at fonden opfylder kravene om god fondsledelse. Der henvises til redegørelse herfor på fondens hjemmeside <http://www.sbs-dls.dk/sbs/godfondsledelse-sbs-2024.pdf>.

Redegørelse for uddelingspolitik

Fonden foretager uddelinger under henvisning til det overordnede formål i vedtægterne. Der har ikke været uddelinger i året.

Vederlag til bestyrelsen har i 2023 andraget t.kr. 205, heraf t.kr. 130 til formanden. Vederlag til direktionen har i 2023 andraget t.kr. 652.

Der har ikke været transaktioner på ikke markedsmæssige vilkår med nærtstående parter i året.

Forventet udvikling

Fonden forventer et positivt resultat for det kommende år før værdiregulering af ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Samrådets Boligfond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C, samt fondens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at fonden er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder indtægter vedrørende vaskerier, rykkergebyrer mv. samt avancer ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejningen af ejendomme såsom skatter og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse, renholdelse og administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt omkostninger til social sikring, pensioner mv. for fondens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og finansielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**RESULTATOPGØRELSEN - fortsat****Finansielle poster**

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

BALANCEN**Investeringsjendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsjendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien).

Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af fonden fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Ejerlejlighedsejendomme værdiansættes med udgangspunkt i skønnede salgspriser pr. m².

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi føres samtlige værdireguleringer af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Såfremt genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris indtil anlægsaktivet er færdigt og tages i brug. Efterfølgende værdiansættes og afskrives de efter ovenstående principper.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN - fortsat****Finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning værdiansættes til kostpris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter forud indbetalt husleje samt henlæggelser til indvendig vedligeholdelse.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Nettoomsætning.....		20.902.421	18.437.927
Andre driftsindtægter.....		267.364	226.599
INDTÆGTER I ALT.....		21.169.785	18.664.526
Andre eksterne omkostninger.....		10.036.242	7.884.792
Personaleomkostninger.....	1	2.954.507	2.676.454
DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT.....		12.990.749	10.561.246
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		8.179.036	8.103.280
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.371.148	-74.125.634
Finansielle indtægter.....	2	185.449	33.407
Finansielle omkostninger.....	3	3.553.590	1.642.789
RESULTAT FØR SKAT		-560.253	-67.631.736
Skat af årets resultat, indtægt	4	-213.527	-14.852.501
ÅRETS RESULTAT		-346.726	-52.779.235
Der foreslås fordelt således:			
Overførsel til næste år.....		-346.726	-52.779.235
		-346.726	-52.779.235

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

<u>AKTIVER</u>	Note	31/12 2023	31/12 2022
		kr.	kr.
Investeringsjendomme	5	589.058.100	533.500.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		<u>406.892</u>	<u>693.955</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>589.464.992</u>	<u>534.193.955</u>
Deposita		<u>29.751</u>	<u>29.751</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>29.751</u>	<u>29.751</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>589.494.743</u>	<u>534.223.706</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		41.213	49.770
Tilgodehavende skat		54.658	243.352
Andre tilgodehavender.....		3.892.070	4.023.496
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>212.058</u>	<u>194.752</u>
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>4.199.999</u>	<u>4.511.370</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>4.304.846</u>	<u>3.801.762</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>8.504.845</u>	<u>8.313.132</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>597.999.588</u></u>	<u><u>542.536.838</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

<u>PASSIVER</u>	Note	31/12 2023	31/12 2022
		kr.	kr.
Grundkapital.....		300.000	300.000
Overført resultat		339.912.050	340.258.776
EGENKAPITAL I ALT		340.212.050	340.558.776
Hensættelse til udskudt skat.....	6	73.439.600	75.042.000
HENSÆTTELSER I ALT		73.439.600	75.042.000
Prioritetsgæld.....	7	165.145.251	108.549.918
Forudbetalt husleje og deposita.....		8.452.772	7.852.457
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		173.598.023	116.402.375
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter.....	7	2.379.294	2.359.942
Anden gæld		1.665.234	1.765.872
Periodeafgrænsningsposter.....		6.705.387	6.407.873
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		10.749.915	10.533.687
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		184.347.938	126.936.062
PASSIVER I ALT.....		597.999.588	542.536.838
Leje og leasingforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31/12 2023	31/12 2022
<u>Egenkapital</u>	kr.	kr.
Grundkapital primo/ultimo	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	340.258.776	393.038.011
Overført af årets resultat	<u>-346.726</u>	<u>-52.779.235</u>
Saldo ultimo	<u>339.912.050</u>	<u>340.258.776</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>340.212.050</u>	<u>340.558.776</u>

NOTER

	2023	2022
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personalemkostninger</u>		
Gager og løn.....	2.550.396	2.303.223
Pensionsbidrag og andre sociale omkostninger.....	404.111	373.231
	<u>2.954.507</u>	<u>2.676.454</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte	<u>4</u>	<u>4</u>
Det samlede vederlag til fondens bestyrelse og direktion udgør:	t.kr.	t.kr.
Bestyrelse	205	191
Direktion	652	625
	<u>857</u>	<u>816</u>
Fonden har ingen pensionsforpligtelser eller incitamentsordninger overfor fondens ledelse.		
<u>Note 2 - Finansielle indtægter</u>		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	185.449	33.407
	<u>185.449</u>	<u>33.407</u>
<u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	3.553.590	1.642.789
	<u>3.553.590</u>	<u>1.642.789</u>
<u>Note 4 - Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat.....	1.389.342	1.418.648
Regulering af udskudt skat.....	-1.602.400	-16.270.350
Regulering skat tidligere år.....	-469	-799
	<u>-213.527</u>	<u>-14.852.501</u>

NOTE R - fortsat

	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Investeringsejendomme</u>		
Kostpris, primo	192.880.168	186.454.534
Tilgang til kostpris	60.929.248	6.425.634
Afgang til kostpris	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris, ultimo	<u>253.809.416</u>	<u>192.880.168</u>
Opskrivning primo	340.619.832	414.745.466
Årets værdiregulering	<u>-5.371.148</u>	<u>-74.125.634</u>
Opskrivning ultimo	<u>335.248.684</u>	<u>340.619.832</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	<u>589.058.100</u>	<u>533.500.000</u>

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Fondens investeringsejendomme består i al væsentlighed af beboelsesejendomme, hvor der på to af ejendommene er tilknyttet en mindre erhvervsdel.

Ejendommene er beliggende i København, Vanløse, Frederiksberg, Rødovre, Charlottenlund og Lyngby. Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

For ejendommene i København, Vanløse, Frederiksberg og Lyngby er dagsværdien fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt driftsbudgettet for 2024 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Driftsafkastet for 2024 er opgjort til t.kr. 10.989 og afkastkravet udgør mellem 1,00 % - 3,00 %.

For ejendommene i Rødovre og Charlottenlund, hvor ejendommene er opdelt i ejerlejligheder, er der anvendt en substansværdikalkule baseret på en værdi opgjort pr. m². Værdien pr. m² udgør henholdsvis t.kr. 33 pr. m² og t.kr. 39 pr. m².

Der har været anvendt ekstern valuar for to ejendomme. For de øvrige ejendomme har der ikke været anvendt ekstern valuar.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommene vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommene. Fastsættelse af dagsværdi er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

NOTE R - fortsat

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommenes dagsværdi.

	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
Ejendommens afkast i %	<u>1,00 - 3,00 %</u>	<u>1,15 - 3,15 %</u>
Følsomhedsberegninger ved ændrede afkastkrav på +/- 0,25 %	<u>0,75 - 2,75%</u>	<u>0,90 - 2,90%</u>
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 695.437</u>	<u>t.kr. 513.625</u>
Stigning/fald	<u>t.kr. 106.379</u>	<u>t.kr. - 75.433</u>

Note 6 - Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver og indvendig vedligeholdelse.

	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
	<u>73.439.600</u>	<u>75.042.000</u>

Note 7 - Gældsforpligtelser

	Forfalden u/1 år	Forfalden 2 - 5 år	Forfalden e/5 år
Realkreditinstitutter	<u>2.379.294</u>	<u>9.713.952</u>	<u>155.431.299</u>
	<u>2.379.294</u>	<u>9.713.952</u>	<u>155.431.299</u>

Note 8 - Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Fonden har indgået leasingforpligtelser for t.kr. 129, heraf forfalder t.kr. 48 indenfor 1 år.

Saldo på godtgørelser lejerforbedringer § 145 andrager pr. 31.12.2023 max. t.kr. 2.929.

Indbetalingsforpligtelse pr. 31. december 2023, Grundejernes Investeringsfond § 120 t.kr. 363.

Foreningen har indgået lejekontrakt hvor lejemålet kan opsiges med 4 måneders varsel. Lejen i opsigelsesperioden udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 42.

NOTE R - fortsat**Note 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør t.kr. 589.058.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Hyldehaven, er der lyst ejerpantebreve på t.kr. 420.

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev i en ejendom på t.kr. 300.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør kr. 180 mio.

Note 10 - Nærtstående parter

Iht. Årsregnskabslovens § 70 skal det oplyses, at fonden har fælles administration med den erhvervsdrivende fond, Dronning Louises Stiftelse, hvormed der er udarbejdet en administrationsaftale omkring fordeling af udgifterne mv. Aftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

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."

Trine Degenkov Andersen

SAMRÅDETS BOLIGFOND CVR: 63070718

Direktør

Serienummer: f71e13fa-fe4d-464c-8cd7-6e8fcfd3cf77

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-05-07 12:09:25 UTC



Dennis Enghave

Næstformand

Serienummer: 91acac6e-f069-4f7f-bdf8-ff34852b5d94

IP: 185.151.xxx.xxx

2024-05-07 12:42:34 UTC



Jan Steinberg Norgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: da6fba3a-510a-415c-a031-221a2fbb2a04

IP: 80.164.xxx.xxx

2024-05-07 13:06:27 UTC



Jørgen Martin Meyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 41a08ac7-319d-4e4c-9d76-5de4f6f03880

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-05-08 07:19:20 UTC



Per Bucholdt Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 698c7c6a-6b3e-4ad9-bda0-15e5a98e845f

IP: 93.166.xxx.xxx

2024-05-08 09:29:05 UTC



Kirsten Elise Danving

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3cff85cf-172c-42f9-b362-e2d851c39a1f

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-05-09 05:36:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: YIECU-3IG3Y-DEBWS-OL8E1-KN16E-1VSJD

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>

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.”

Jeppé Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d

IP: 92.241.xxx.xxx

2024-05-09 08:13:13 UTC



Jan Steinberg Norgaard

Dirigent

Serienummer: da6fba3a-510a-415c-a031-221a2fbb2a04

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-09 08:52:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: YIECU-3IG3Y-DEBWS-OL8E1-KN16E-1V5JD

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>**