

DEN SELVEJENDE INSTITUTION FÆLLESEJE

SKORKÆRVEJ 8, MADUM, 6990 ULFBORG

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2022

46. REGNSKABSÅR
46TH FINANCIAL YEAR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 13. april 2023**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Institution's Annual Board Meeting on 13 April 2023*

Karin Høier

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

CVR-NR. 67 06 12 17
CVR NO. 67 06 12 17

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Fondsoplysninger <i>Company Details</i>	
Fondsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	9-17
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	18
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	19-20
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	21
Pengestrømsopgørelse..... <i>Cash Flow Statement</i>	22
Noter..... <i>Notes</i>	23-33
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	34-39

FONDSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Fonden**
*Information about the
Private Independent
Institution*

Den Selvejende Institution Fælleseje
Skorkærvej 8
Madum
6990 Ulfborg

CVR-nr.: 67 06 12 17
CVR No.:
Stiftet: 16. oktober 1999
Established: 16 October 1999
Kommune: Holstebro
Municipality:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Board of Directors

Karin Høier, formand
chairman
Else Grue Sørensen, næstformand
vice-chairman
Kaj Skov Frederiksen
Jørn Bo Østergaard
Anni Lundgaard Hansen
Steen Langdal Conradsen
Gertrud Annika Mårtensson

Direktion
Executive Board

Anni Lundgaard Hansen

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.
The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

LEDELSESPÅTEGNING MANAGEMENT'S STATEMENT

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Den Selvejende Institution Fælleseje.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Today the Board of Directors and Management have discussed and approved the Annual Report of Den Selvejende Institution Fælleseje for the financial year 1 January - 31 December 2022.

The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Foundation's assets, liabilities and financial position at 31 December 2022 and of the results of the Foundation's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2022.

The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

Juelsminde, den 13. april 2023
Juelsminde, 13 April 2023

Direktion:
Executive Board

Anni Lundgaard Hansen

Bestyrelse:
Board of Directors

Karin Høier
Formand
Chairman

Else Grue Sørensen
Næstformand
Vice-chairman

Kaj Skov Frederiksen

Jørn Bo Østergaard

Anni Lundgaard Hansen

Steen Langdal Conradsen

Gertrud Annika Mårtensson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

*Til ledelsen i Den Selvejende Institution
Fælleseje*

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Fælleseje for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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 og pengestrømme 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". Vi er uafhængige af fonden 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

*To the Board of directors of Den Selvejende
Institution Fælleseje*

Opinion

We have audited the Financial Statements of Den Selvejende Institution Fælleseje for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, cash flows, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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, 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.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- 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.
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on Management Commentary

Management is responsible for Management Commentary.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management Commentary and, in doing so, consider whether Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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.

Based on the work we have performed, we conclude that Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management Commentary.

Odense, den 13. april 2023
Odense, 13 April 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Morten Svensson
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne34505
MNE no.

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT COMMENTARY

Fondens hovedaktiviteter

Den Selvejende Institution Fællesejes formål er gennem indtjening og gaver at tilvejebringe aktiver, som skal stilles til rådighed for formål, der bl.a. søger at fremme den gensidige mellemmenneskelige forståelse såvel lokalt som globalt.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ingen usikkerhed været ved indregning og måling i regnskabsåret.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2022 udviser et overskud på 3,46 mio. kr. Den bogførte egenkapital udgør 222 mio. kr. Soliditetsgraden, der beregnes som forholdet mellem egenkapital, 222 mio. kr. og aktivernes sum, 271 mio. kr. udgør 82%, hvilket er tilfredsstillende.

Bestyrelsen anser resultatet for 2022 som tilfredsstillende.

Fælleseje har i 2022 investeret i forbedring af klimaskærmen på mange af ejendommene: udskiftning af vinduer, døre, tagrender og facadebeklædninger. På Fællesejes ejendomme i Holsted, Gånsager, Grindsted og Lindersvold samt ejendommen i England er flere tage blevet udskiftet. I flere ejendomme er kloakker, regnvandssystemer, rørsystemer, rottespærre og afløb blevet efterset og repareret. Stigende vandmængder kræver intakte systemer.

Modernisering af styresystemet på Tvindkraft fortsætter i samarbejde med Orbital, som forestår at designe, programmere, montere og idriftsætte nyt styresystem, ligesom mere end 40 års drift af Tvindkraft også kræver stigende vedligeholdelsesindsatser. Således er bagenden af møllehatten blevet fornyet og sikkerhedssystemer er blevet efterset og moderniseret. Godkendelsen til at drive Tvindkraft er blevet fornyet og gælder frem til 2025.

Fællesejes ejendom på Sct. Vincent blev i foråret 2021 dækket af aske fra vulkanen La Soufriere, som gik i udbrud 9. april 2021 og forvoldte omfattende skader på øen og på Fællesejes ejendom, Richmond Vale Academy. Fjernelse af

Principal activities

The objective of Den Selvejende Institution Fælleseje is, through revenues and donations, to provide assets, which are to be made available for purposes which ensure promotion of mutual human-to-human understanding, both locally and globally.

Exceptional matters

There were no exceptional matters in the financial year.

Uncertainty in relation to recognition and measurement

There was no uncertainty in relation to recognition and measurement in the financial year.

Development in activities and financial and economic conditions

The results for 2022 show a profit of DKK 3.46 m. The booked equity is DKK 222 m. The equity ratio, which is the ratio of equity, DKK 222 m, and the total assets, DKK 271 m, is 82%, which is satisfactory.

The Board of Directors considers the results for 2022 satisfactory.

In 2022 Fælleseje have invested in improvements of building envelope on many of their properties: replacement of windows, doors, gutters, as well as facade claddings. The roofs have been replaced on properties of Fælleseje in the following locations: Holsted, Gånsager, Grindsted, Lindersvold and England.

In multiple properties has the sewers, rainwater systems, piping systems, rat deterrents as well as drains been maintained and repaired, as increasing water volumes demand functioning systems.

The modernization of the operating system on Tvindkraft continues in collaboration with Orbital, who understand designing, programming, installation and implementation of new operating system, just like more than 40 years of operation of Tvindkraft requires increasing maintenance efforts. Thus has the back end of the nacelle been renewed and is valid until 2025.

In 2021, the property of Fælleseje located in Sct. Vincent, became covered in ash from the volcano La Soufriere, which erupted on April the 9th which caused comprehensive damages on the island and the property of Fælleseje. The

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)**

aske og istandsættelse efter de omfattende skader blev påbegyndt i løbet af 2021 og er afsluttet i 2022. Forhandlinger med forsikringselskabet om dækning af skaderne er ligeledes blevet afsluttet i 2022.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Finansielle risici*Udlejningsrisiko*

For de fleste af de institutioner, som Fælleseje udlejer lokaler til, er der god drift.

Institutionerne samarbejder med landets kommuner, som indskriver og betaler for beboernes ophold på de pågældende institutioner.

Bestyrelsen har i 2022 afholdt sine bestyrelsesmøder på en række af de institutioner,

som har et lejemål hos Fælleseje: Ejendommene i Bogense, Boserup, Lindersvold, Søgårdhus og Skydebanegård er således blevet besøgt i den anledning. Bestyrelsen har derved også fået et nærmere indblik i disse lejerers drift.

De fleste af Fællesejes skibe er ligeledes blevet besigtiget i 2022 og en ekstern rapport om skibenes vedligeholdelsestilstand er udarbejdet.

Development in activities and financial and economic conditions (continued)

removal of ash and the renovation after the comprehensive damages was commenced during 2021 and completed in 2022. Negotiations with the insurance company regarding coverage of the damages has also been concluded in 2022.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the Foundation's financial position.

Financial risk*Rental risk*

As regards by far the most of the institutions, to which Fælleseje leases premises, the operations are good.

These institutions cooperate with the Danish municipalities, which enroll and pay for the residents' stay at the relevant institutions.

In 2022, the Board held their meetings at a number of the institutions renting from Fælleseje: The properties in Bogense, Boserup, Lindersvold, Søgårdhus and Skydebanegård were visited. In this way, the Board obtained insight into the operation of the institutions.

Most of Fællesejes ships has also been inspected in 2022, and an external report concerning the ships state og maintenance has been prepared.

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Redegørelse for sammensætning af bestyrelse**Karin Høier

Advokat (L), bestyrelsesformand.

Karin Høier indtrådte i Fællesejes bestyrelse den 24. februar 2016 med Erhvervsstyrelsens godkendelse som bestyrelsesformand og som det ene af to uafhængige bestyrelsesmedlemmer. Karin Høier er blevet genvalgt til en ny 3 års periode, som løber frem til 2025.

Karin Høier er cand. jur. fra Københavns Universitet og beskikket som advokat i 1994. Karin Høier har drevet eget advokatfirma 2003-2011 og igen fra 2015 efter 4 år som advokat og partner i Advodan.

Hun er uddannet som Konfliktmægler/Mediator.

Karin Høier er født i 1963.

Karin Høier har erhvervsret og tvangsfjernelsessager som særlige arbejdsområder og har i mange år rådgivet bestyrelser, primært i fonde og andre selvejende institutioner undergivet offentligt tilsyn, især i best practice. Hun har gennem årene stiftet mange fonde, såvel erhvervsdrivende som ikke-erhvervsdrivende og rådgivet om fusion, opløsning og andre former for ophør. Karin Høier var indtil 2014 formand i kredsbestyrelsen for 2. advokatkreds under Advokatsamfundet. Hun fratrådte som formand, da hun etablerede kontor uden for 2. kreds.

Karin Høiers øvrige ledelseshverv:

- Høier&Pedersen, Advokater, ApS, direktør
- Medlem af Advokatsamfundet

Erhvervsstyrelsen godkendte Karin Høier som uafhængigt bestyrelsesmedlem og bestyrelsesformand i 2016 efter indstilling fra 4 bestyrelsesmedlemmer.

Kaj Skov Frederiksen

Tidl. Forbunds-kasserer, medlem af bestyrelsen.

Kaj Skov Frederiksen indtrådte i bestyrelsen i december 2021. Den aktuelle valgperiode udløber i 2024.

Kaj Skov Frederiksen har været Forbunds-kasserer for Socialpædagogernes Landsforbund i over 25 år, i den forbindelse ansvar for A-kasse, forbundets økonomi, arbejdsmarkedspolitik og internationale forhold og har i en årrække siddet i en række faglige bestyrelser.

Kaj Skov Frederiksen er født i 1947.

Report on the composition of the Board of Directors*Karin Høier*

Attorney (L), chairman of the Board.

Karin Høier joined the Board of Directors of Fælleseje on 24 February 2016 as chairman with the approval of the Danish Business Authority and as one of two independent board members. Karin Høier has just been re-elected for a new 3-year period, which runs until 2025.

Karin Høier is Master of Law from the University of Copenhagen and was licenced to practice as lawyer in 1994. Karin Høier had her own law firm from 2003 to 2011 and again from 2015 after 4 years as attorney and partner at Advodan.

She is trained as a conflict resolution specialist/mediator.

Karin Høier is born in 1963.

Karin Høier has commercial law and forced removal cases as her special expertise and has for many years advised boards of directors, primarily in foundations and other self-governing institutions under public supervision, especially in best practice. She has formed many foundations over the years, both commercial and non-commercial foundations, and advised on mergers, dissolution and other forms of discontinuation. Karin Høier was until 2014 chairman of the regional board for the 2nd committee of lawyers under the Danish Bar and Law Society. She resigned as chairman when she established her office outside the 2nd region.

Karin Høier's other management duties:

- *Høier&Pedersen, Advokater, ApS, Manager*
- *Member of The Danish Bar and Law Society*

The Danish Business Authority approved Karin Høier as an independent Board member and chairman of the Board in 2016, after a recommendation from four Board members.

Kaj Skov Frederiksen

Former union treasurer, member of the Board of Directors.

Kaj Skov Frederiksen joined the Board of Directors in December 2021. The current term ends in 2024.

Kaj Skov Frederiksen has been union treasurer at Socialpædagogernes Landsforbund for more than 25 years, and in this connection responsible for unemployment insurance fund, the finances of the union, labour market policy, and international affairs, as well as he has been a member of several professional boards of

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Redegørelse for sammensætning af bestyrelse (fortsat)**

Erhvervsstyrelsen godkendte Kaj Skov Frederiksen som uafhængigt bestyrelsesmedlem i 2021 efter indstilling fra 5 bestyrelsesmedlemmer.

Anni Lundgaard Hansen

Direktør, medlem af bestyrelsen.

Anni Lundgaard er født i 1947.

Hun indtrådte i bestyrelsen i august 2001 og blev valgt til næstformand og har tjent som næstformand i flere perioder.

Anni Lundgaard indtrådte i direktionen i april 2009.

Hun er genvalgt flere gange. Den aktuelle valgperiode udløber i 2024.

Om Anni Lundgaard Hansen kan oplyses:

Uddannet som lærer fra Skårup Statsseminarium i 1970. Hun har arbejdet som lærer og højskolelærer. Fra 1974 - 2001 har Anni Lundgaard været efterskoleforstander.

Anni Lundgaard er ikke valgt som en af bestyrelsens to uafhængige medlemmer. Anni Lundgaard er i bestyrelsen for Richmond Vale Holding Company Limited, som er et datterselskab af Fælleseje.

Report on the composition of the Board of Directors (continued)

directors for a number of years.

Kaj Skov Frederiksen is born in 1947.

The Danish Business Authority approved Kaj Skov Frederiksen as independent member of the Board of Directors in 2021, after a recommendation from five Board members.

Anni Lundgaard Hansen

Director, member of the Board of Directors.

Anni Lundgaard is born in 1947.

She joined the Board in August 2001 and was appointed vice-chairman and she has served as vice-chairman for several periods.

Anni Lundgaard joined the Executive Board in April 2009.

She was reappointed several times. The current period expires in 2024.

Information about Anni Lundgaard Hansen:

Education as a teacher from Skårup Statsseminarium in 1970. She has worked as a teacher and as a folk high school teacher. From 1974 to 2001 Anni Lundgaard was the principal at a continuation school.

Anni Lundgaard is not elected as one of the Board's independent members. Anni Lundgaard is a member of the Board of Richmond Vale Holding Company Limited, a subsidiary of Fælleseje.

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Redegørelse for sammensætning af bestyrelse (fortsat)**Jørn Bo Østergaard

Tidligere souschef, medlem af bestyrelsen.

Bo Østergård er født i 1957.

Han indtrådte i bestyrelsen i august 2010, genvalg har fundet sted. Den aktuelle valgperiode udløber i 2024.

Om Jørn Bo Østergaard kan oplyses:

Han er uddannet som teknisk tegner i 1975.

Bo Østergård har været leder af flere socialpædagogiske institutioner og er medlem af bestyrelserne for flere socialpædagogiske opholdssteder.

Bo Østergaard er ikke valgt som en af bestyrelsens to uafhængige medlemmer.

Else Grue Sørensen

Konsulent, næstformand i bestyrelsen.

Else Grue Sørensen er født i 1955.

Hun indtrådte i bestyrelsen i december 2008, genvalg har fundet sted. Den aktuelle valgperiode udløber i 2024.

Om Else Grue Sørensen kan oplyses:

Hun har været efterskolelærer og friskolelærer fra 1975 og har været forstander for Roskilde Friskole fra 1995 - 2009.

Else Grue Sørensen er ikke valgt som en af bestyrelsens to uafhængige medlemmer.

Steen Langdal Conradsen

Konsulent, medlem af bestyrelsen.

Steen Conradsen er født i 1955.

Han indtrådte i bestyrelsen i august 2009. Genvalg har fundet sted. Den aktuelle valgperiode udløber i 2024.

Om Steen Conradsen kan oplyses:

Han er uddannet som lærer i 1980.

Han har fra 1980 været lærer og leder af skoler og socialpædagogiske opholdssteder i England og i Danmark.

Steen Conradsen er ikke valgt som en af bestyrelsens to uafhængige medlemmer.

Gertrud Annika Mårtensson

Forstander, medlem af bestyrelsen.

Gertrud Annika Mårtensson er født i 1971.

Hun indtrådte i bestyrelsen i juni 2021. Den aktuelle valgperiode udløber i 2024.

Om Gertrud Annika Mårtensson kan oplyses:

Hun er født og opvokset i Sverige og er svensk statsborger. Hun har siden 1993 været lærer og leder på dagskoler og socialpædagogiske opholdssteder i Danmark og har siden 2009 arbejdet som henholdsvis lærer og forstander på Det Nødvendige Seminarium.

Gertrud Annika Mårtensson er ikke valgt som en

Report on the composition of the Board of Directors (continued)Jørn Bo Østergaard

Former deputy manager, member of the Board of Directors.

Bo Østergård is born in 1957.

He joined the Board in August 2010, reappointed.

The current period expires in 2024.

Information about Jørn Bo Østergaard:

Education as a design drafter in 1975.

Bo Østergård has been the head of several socioeducational institutions and is a member of the Boards of several socioeducational homes.

Bo Østergaard is not elected as one of the Board's two independent members.

Else Grue Sørensen

Consultant, vice-chairman of the Board of Directors.

Else Grue Sørensen is born in 1955.

She joined the Board in December 2008, reappointed. The current period expires in 2024.

Information about Else Grue Sørensen:

She has been a continuation school and free school teacher from 1975, and principal at Roskilde Friskole from 1995 to 2009.

Else Grue Sørensen is not elected as one of the Board's two independent members.

Steen Langdal Conradsen

Consultant, a member of the Board of Directors.

Steen Conradsen is born in 1955.

He joined the Board in August 2009, reappointed.

The current period expires in 2024.

Information about Steen Conradsen:

Education as a teacher in 1980.

As from 1980 he is a teacher and principal of schools and socioeducational homes in England and Denmark.

Steen Conradsen is not elected as one of the Board's two independent members.

Gertrud Annika Mårtensson

Principal, member of the Board of Directors.

Gertrud Annika Mårtensson is born in 1971.

She joined the Board of Directors in June 2021.

The current period expires in 2024.

Information about Gertrud Annika Mårtensson:

She is born and raised in Sweden and Swedish citizen. Since 1993, she has been a teacher and leader at day schools and socioeducational institutions in Denmark and since 2009 worked as teacher and principal at Det Nødvendige Seminarium.

Gertrud Annika Mårtensson is not elected as one

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT COMMENTARY

**Redegørelse for sammensætning af bestyrelse
(fortsat) (fortsat)**
af bestyrelsens 2 uafhængige medlemmer.

*Report on the composition of the Board of
Directors (continued) (continued)*
of the Board's two independent members.

Forventninger til fremtiden
Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat
såvel i 2023 som i de nærmest følgende år.

Future expectations
Management expects satisfactory results for 2023
and the next few years.

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Redegørelse for uddelingspolitik**
Lovpligtig redegørelse for fondens
uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Fælleseje uddeler til formål Fælleseje kan støtte iht. vedtægternes § 2. Bestyrelsen ønsker at følge virkeliggørelsen af de projekter, fonden bevilger støtte til og foretrækker derfor ofte ansøgninger om større projekter over flere år.

Modtagerne forpligter sig til at rapportere om anvendelsen af uddelingerne og om de resultater, modtagerne opnår. Hertil hører økonomiske opgørelser af uddelingernes anvendelse. Nogle af uddelingerne sker i form af lån.

Der er bevilget donationer i 2022 for 5,9 mio. kr.

Uddelingerne er sket til:

- Undervisnings-, Uddannelses- eller forskningsprojekter til fremme af den gensidige mellemmenneskelige forståelse, lokalt, nationalt eller globalt (jf. §2, stk. 1, A-C og/eller
- Alle menneskers ubetingede ligeberettigelse, som f.eks. defineret i FN's Verdenserklæring om Menneskerettigheder (jf. §2, stk. 1, D, jfr. stk. 2).
- Industriel forskning, udvikling og produktion indenfor landbrug, skovbrug, fremstilling, handel, transport, søfart, service og miljø. (jf. §2, stk. 1, E, jfr. stk. 2).

Presentation of the donation policy
Statutory report on the Foundation donation
policy, see Financial Statements Act section
77b

Fælleseje makes donations for purposes that Fælleseje can support according to section 2 of the Articles of Association. The Board of Directors desires to follow the realisation of the projects that the Foundation supports and therefore often prefers applications for major projects running over several years.

The recipients have a duty to report on the use of the donations and on the results achieved by the recipients, including statements of how the donations are spent. Some of the donations are in the form of loans.

New donations were granted in 2022 for 5,9 m.

The donations have been made to:

- *Educational, training and research projects for the purpose of promoting the mutual human-to-human understanding, locally, nationally or globally (see section 2(1), A-C) and/or*
- *All humans' unconditional equal rights, as defined in the UN's Universal Declaration of Human Rights (see section 2(1) D).*
- *Industrial research, development, and production within agriculture, forestry, manufacturing, trade, transport, navigation, and environment. (cf. section 2 (1), E, cf. (2).*

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT COMMENTARY

Redegørelse for god fondsledelse mv.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77a

Fælleseje har behandlet oplægget om God Fondsledelse, revideret i juni 2020, i henhold til loven om erhvervsdrivende fonde og har vedtaget at følge alle anbefalingerne, bortset fra anbefaling nr. 2.5.2 om fastsættelse af en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer. Hertil forklarer bestyrelsen: "Bestyrelsen tager stilling til kvalifikationerne og ikke kun til alderen." Skema for "Lovpligtig redegørelse om god fondsledelse jf. årsregnskabslovens §77a" følger nedenstående:

Presentation of good foundation management etc.

Statutory report of good foundation management, see Financial Statements Act section 77a

Fælleseje have discussed the presentation on good foundation management, revised in June 2020, according to the act on commercial foundations and have resolved to comply with all recommendations, with the exception of recommendation no. 2.5.2 on determination of an age limit for Board members. The Board explains: "The Board will consider the qualifications and not only the age". The schedule for "Statutory reporting on good foundation management according to section 77a of the Danish Financial Statements Act" is shown below:

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 fondens forhold	Ja	
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.	Ja	
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	Ja	
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
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	
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.	Ja	
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemsøgelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	Ja	
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 følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer: <ul style="list-style-type: none"> • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige ledelseshverv, 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 	Ja	

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT COMMENTARY

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder, <ul style="list-style-type: none"> • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder mv., og • om medlemmet anses for uafhængigt. 		
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	
2.4 Uafhængighed		
2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.	Ja	
Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af; <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. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende f.eks.; <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, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • 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. 		
2.5 Udpegningsperiode		
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.	Ja	
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Nej	Fonden har ikke på nuværende tidspunkt fundet behov for at sætte en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer, da fonden på grund af størrelse og koncernstruktur lægger vægt på, at bestyrelsen består af medlemmer med en betydelig relevant erhvervmæssig erfaring.
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
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 direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Ja	
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 medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.	Ja	

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Note	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
NETTOOMSÆTNING..... <i>NET REVENUE</i>		23.345	23.595
Omkostninger ved udlejning..... <i>Rental expenses</i>		-11.275	-10.180
Andre driftsindtægter..... <i>Other operating income</i>		2.204	1.155
Andre eksterne omkostninger..... <i>Other external expenses</i>		509	-1.915
BRUTTORESULTAT..... <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>		14.783	12.655
Personaleomkostninger..... <i>Staff costs</i>	1	-2.989	-2.884
Af- og nedskrivninger..... <i>Depreciation, amortisation and impairment losses</i>		-203	-167
Andre driftsomkostninger..... <i>Other operating expenses</i>		-1.283	-1.191
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-5.427	12.541
DRIFTSRESULTAT..... <i>OPERATING PROFIT</i>		4.881	20.954
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		250	299
Nedskrivning af finansielle aktiver..... <i>Impairment of asset investments</i>		64	-657
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>		-757	-788
RESULTAT FØR SKAT..... <i>PROFIT BEFORE TAX</i>		4.438	19.808
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-978	-4.695
ÅRETS RESULTAT..... <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>		3.460	15.113
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING <i>PROPOSED PROFIT ALLOCATION</i>			
Regulering af uddelingsrammen..... <i>Adjustment of the donation limit</i>		3.955	-1.172
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		-495	16.285
I ALT..... <i>TOTAL</i>		3.460	15.113

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER ASSETS	Note	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plants, fixtures and equipment</i>		540	743
Investeringsjendomme..... <i>Investment properties</i>		236.783	242.215
Kunst..... <i>Art</i>		932	932
Materielle anlægsaktiver..... <i>Property, plant and equipment</i>	3	238.255	243.890
Udlån..... <i>Loans</i>		1.816	2.515
Finansielle anlægsaktiver..... <i>Financial non-current assets</i>	4	1.816	2.515
ANLÆGSAKTIVER..... <i>NON-CURRENT ASSETS</i>		240.071	246.405
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		2.223	902
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		872	51
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>		1.632	1.643
Tilgodehavender..... <i>Receivables</i>		4.727	2.596
Likvider..... <i>Cash and cash equivalents</i>		26.603	20.931
OMSÆTNINGSAKTIVER..... <i>CURRENT ASSETS</i>		31.330	23.527
AKTIVER..... <i>ASSETS</i>		271.401	269.932

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	Note	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
Grundkapital..... <i>Contributed capital</i>		74.947	74.947
Fri egenkapital..... <i>Free equity</i>		139.188	139.684
Ramme for uddelinger..... <i>Limit for donations</i>		8.000	10.000
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>		222.135	224.631
Hensættelse til udskudt skat..... <i>Provision for deferred tax</i>		21.674	20.696
HENSATTE FORPLIGTELSER..... <i>PROVISIONS</i>		21.674	20.696
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Debt to credit institutions</i>		16.213	17.452
Deposita..... <i>Deposits</i>		3.748	3.673
Indefrosne feriepenge..... <i>Holiday pay, frozen</i>		0	120
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Non-current liabilities</i>	5	19.961	21.245
Skyldige uddelinger..... <i>Donations payable</i>		4.863	0
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Bond loans</i>		1.391	1.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		75	138
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		580	676
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		722	761
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		7.631	3.360
GÆLDSFORPLIGTELSER..... <i>LIABILITIES</i>		27.592	24.605
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		271.401	269.932
Eventualposter mv. <i>Contingencies, etc.</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	7		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Grundkapital <i>Contributed capital</i>	Fri egenkapital <i>Free equity</i>	Ramme for uddelinger <i>Limit for donations</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2022..... <i>Equity at 1 January 2022</i>	74.947	139.683	10.000	224.630
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed profit allocation</i>		-495	3.955	3.460
Ændringer i kapitalen <i>Transactions with owners</i>				
Uddelinger bevilget..... <i>Dividend paid</i>			-5.955	-5.955
Egenkapital 31. december 2022..... <i>Equity at 31 December 2022</i>	74.947	139.188	8.000	222.135

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
CASH FLOW STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	2022 tkr. DKK '000	2021 tkr. DKK '000
Årets resultat..... <i>Profit/loss for the year</i>	3.460	15.113
Årets afskrivninger tilbageført..... <i>Depreciation and amortisation, reversed</i>	203	167
Urealiserede kursavancer tilbageført..... <i>Unrealised exchange gains, reversed</i>	5.427	-12.541
Skat af årets resultat tilbageført..... <i>Tax on profit/loss, reversed</i>	978	4.695
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat)..... <i>Change in receivables (ex tax)</i>	-2.131	69
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit).. <i>Change in current liabilities (ex bank, tax, instalments payable and overdraft facility)</i>	-193	-2.161
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITY	7.744	5.342
Køb af materielle anlægsaktiver..... <i>Purchase of property, plant and equipment</i>	0	-1.633
Nye udlån..... <i>New loans</i>	0	-2.025
Årets tilbagebetalte ydelser..... <i>Periodical payments</i>	699	637
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITY	699	-3.021
Uddelinger..... <i>Donations</i>	-1.092	1.172
Afdrag på lån..... <i>Instalments on loans</i>	-1.634	-1.710
Andre ændringer i langfristet gæld..... <i>Other changes in non-current debt</i>	-45	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET..... CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITY	-2.771	-538
ÆNDRING I LIKVIDER..... CHANGE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	5.672	1.783
Likvider 1. januar..... <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>	20.931	19.148
LIKVIDER 31. DECEMBER..... CASH AND CASH EQUIVALENTS AT 31 DECEMBER	26.603	20.931

NOTER
NOTES

	2022	2021	Note
	tkr.	tkr.	
	DKK '000	DKK '000	
Personaleomkostninger			1
<i>Staff costs</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	5	
<i>Average number of employees</i>			
Løn og gager.....	2.852	2.781	
<i>Wages and salaries</i>			
Pensioner	15	18	
<i>Pensions</i>			
Andre omkostninger til social sikring.....	78	37	
<i>Social security costs</i>			
Andre personaleomkostninger.....	44	48	
<i>Other staff costs</i>			
	2.989	2.884	
Vederlag til direktion og bestyrelse.....	1.370	1.301	
<i>Remuneration of Management and Board of Directors</i>			
	1.370	1.301	
Vederlag til ledelsen			
Direktion			
Anni Lundgaard Hansen.....	485	476	
	485	476	
Bestyrelsen			
Karin Høier, Formand.....	424	416	
Else Grue Sørensen, næstformand.....	106	104	
Kaj Skov Frederiksen.....	71	0	
Jørn Bo Østergaard.....	71	69	
Anni Lundgaard Hansen.....	71	69	
Steen Langdal Conradsen.....	71	69	
Gertrud Annika Mårtensson.....	71	29	
Helen Beim.....	0	69	
	885	825	
Skat af årets resultat			2
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Regulering af udskudt skat.....	978	4.695	
<i>Adjustment of deferred tax</i>			
	978	4.695	

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

3

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plant, fixtures and equipment</i>	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>	Kunst Art
Kostpris 1. januar 2022..... <i>Cost at 1 January 2022</i>	5.644	246.283	932
Kostpris 31. december 2022..... <i>Cost at 31 December 2022</i>	5.644	246.283	932
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... <i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2022</i>	4.901	0	0
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	203	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... <i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2022</i>	5.104	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022. <i>Value adjustment of fair value at 1 January 2022</i>	0	-4.068	0
Årets værdireguleringer..... <i>Value adjustments of the year</i>	0	-5.427	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2022</i>	0	-9.495	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.. <i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	540	236.788	932

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Tangible fixed assets (continued)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:

	Blandede benyttede ejendomme Midtjylland <i>Mixed-use properties in the middle of Jutland</i>	Boligejendomme <i>Residential properties</i>	Erhvervsejendomme <i>Commercial properties</i>	Udenlandske ejendomme <i>Foreign companies</i>	Blandede benyttede ejendomme ved vandet <i>Mixed-use properties on the water</i>
Dagsværdi 31. december 2022. <i>Fair value at 31 December 2022</i>	59.315	4.230	6.793	7.090	42.177
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	-8	2.724	-199	255	-6.512
		Blandede benyttede ejendomme på Sjælland <i>Mixed-use properties in Zealand</i>	Blandede benyttede ejendomme på Fyn <i>Mixed-use properties in Funen</i>	Blandede benyttede ejendomme i Syddanmark (Jylland) <i>Mixed-use properties in the southern part of Denmark (Jutland)</i>	Blandede benyttede ejendomme i Nordjylland <i>Mixed-use properties in the north of Jutland</i>
Dagsværdi 31. december 2022.. <i>Fair value at 31 December 2022</i>		72.156	12.481	28.074	4.472
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>		-543	597	-2.071	330

NOTER
NOTES**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****3***Tangible fixed assets (continued)***Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme i Midtjylland**

De blandede benyttede ejendomme består af 10 ejendomme, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 4,9 mio. kr. samlet set for alle 10 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 154 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,5-9,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkast-kravet på 7,5-9,25 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

**NOTER
NOTES**

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Tangible fixed assets (continued)

Fair value of mixed-use properties in central Jutland

The mixed-used properties include 10 properties which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located in Denmark. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 4,9 m in total for all 10 properties, which is based on an annual average rent of DKK 154 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 7.5-9.25 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 7.5-9.25 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af tre udlejningsejendomme i mindre jyske byer. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 0,3 mio. kr. samlet set for alle tre ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 446 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,5-8,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkast-kravet på 6,5-8,25 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of residential properties

The residential properties include three properties in small towns in Jutland. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for the coming year is assessed to be DKK 0.3 m in total for all three properties, which is based on an annual average rent of DKK 446 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 6,5-8,25 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 6,5-8,25 % corresponds to the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme består af en ejendom, der udlejes til undervisningsformål. Ejendommen er beliggende i en mindre jysk by. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 0,5 mio. kr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 284 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens

**NOTER
NOTES**

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Tangible fixed assets (continued)

beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,75 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of commercial properties

The commercial properties include one property which is leased for educational purposes. The property is located in a small town in Jutland. The market value of the property is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for the coming year is assessed to be DKK 0.5 m in total for the propertie, which is based on an annual average rent of DKK 284 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 7.75 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the property, etc. The required rate of return of 7.75 % corresponds to the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for udenlandske ejendomme

De to udenlandske ejendomme er begge ejendomme, der udlejes til undervisningsformål. Ejendommene er beliggende i England og Caribien. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 0,9 mio. kr. samlet set for begge ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 181 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 12,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 12,0 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of foreign properties

The two foreign properties are properties leased out for educational purposes. The properties are located in the UK and Caribien. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 0.9 m in total for both properties, which is based on an annual average rent of DKK 181 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 12.0 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 12.0 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme ved vandet

De blandede benyttede ejendomme består af 2 ejendomme, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 3,0 mio. kr. samlet set for alle 2 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 242 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Tangible fixed assets (continued)

2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7-7,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkast-kravet på 7-7,50 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of mixed-use properties by the water

The mixed-used properties include 2 properties which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located by the water. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 3,0 m in total for all 2 properties, which is based on an annual average rent of DKK 242 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 7-7.50 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 7-7.50 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme på Sjælland

De blandede benyttede ejendomme består af 6 ejendomme, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 5,9 mio. kr. samlet set for alle 6 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 277 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8-8,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkast-kravet på 8-8,75 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of mixed-use properties on Zealand

The mixed-used properties include 6 properties which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located on Zealand. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 5,9 m in total for all 6 properties, which is based on an annual average rent of DKK 277 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 8-8.75 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 8-8.75 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme på Fyn

De blandede benyttede ejendomme består af 2 ejendomme, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat

**NOTER
NOTES****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****3**

Tangible fixed assets (continued)
afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1,1 mio. kr. samlet set for alle 2 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 189 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,25-9,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkast-kravet på 8,25-9,00 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of mixed-use properties on Funen

The mixed-used properties include 2 properties which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located on Funen. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 1,1 m in total for all 2 properties, which is based on an annual average rent of DKK 189 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 8.25-9.00 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 8.25-9.00 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme i Syddanmark (Jylland)

De blandede benyttede ejendomme består af 4 ejendomme, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 2,4 mio. kr. samlet set for alle 4 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 227 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,50-8,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkast-kravet på 8,50-8,75 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of mixed-use properties in the southern part of Jutland

The mixed-used properties include 4 properties which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located in the southern part of Jutland. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 2,4 m in total for all 4 properties, which is based on an annual average rent of DKK 227 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 8.5-8.75 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 8.5-8.75 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

**NOTER
NOTES****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****3***Tangible fixed assets (continued)***Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme i Nordjylland**

Den blandede benyttede ejendom i nordjylland består af en ejendom, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 0,4 mio. kr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 229 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkast-kravet på 8,50 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of mixed-use properties in the southern part in the North of Jutland

The mixed-used properties include 1 property which is primarily a property that is used for educational and residential purposes and are located in the north of Jutland. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for the property for the coming year is assessed to be DKK 0,4 m in total for the property, which is based on an annual average rent of DKK 229 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 8.50 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 8.50 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the property.

NOTER
NOTES

		Note		
Finansielle anlægsaktiver		4		
<i>Financial non-current assets</i>				
	Udlån			
	<i>Loans</i>			
Kostpris 1. januar 2022.....	3.172			
<i>Cost at 1 January 2022</i>				
Afgang.....	-763			
<i>Disposals</i>				
Kostpris 31. december 2022.....	2.409			
<i>Cost at 31 December 2022</i>				
Nedskrivning 1. januar 2021.....	-657			
<i>Revaluation at 1 January 2022</i>				
Årets nedskrivning.....	64			
<i>Revaluation and impairment losses for the year</i>				
Værdireguleringer 31. december 2022.....	-593			
<i>Revaluation at 31 December 2022</i>				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	1.816			
<i>Carrying amount at 31 December 2022</i>				
Udlån afdrages årligt med 806 tkr.				
<i>Annually there are repayments of 806 tkr.</i>				
Langfristede gældsforpligtelser		5		
<i>Long-term liabilities</i>				
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
	31/12 2022	Repayment	Debt	31/12 2021
	total	next year	outstanding	total
	<i>liabilities</i>	<i>after 5 years</i>	<i>liabilities</i>	
Gæld til kreditinstitutter.....	17.604	1.391	10.500	19.237
<i>Debt to credit institutions</i>				
Deposita.....	3.748	0	3.748	3.673
<i>Deposits</i>				
Indefrosne feriepenge.....	0	0	0	120
<i>Holiday pay, frozen</i>				
	21.352	1.391	14.248	23.030

NOTER
NOTES**Note****Eventualposter mv.**
Contingencies, etc.

6

Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Der er stillet sikkerhed i ejerpantebrev på 1,6 mio. kr. i ejendom overfor Sparekassen Sjælland for et lån på 1.1 mio. kr. til Roskilde Friskole.

Security has been provided on mortgage deed of DKK 1.6 m in property against Sparekassen Sjælland for a loan of approx. DKK 1.1 m to Roskilde Friskole.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Charges and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Debt to mortgage banks, DKK 16 m, has been secured by a mortgage on land and buildings.

Udover den viste gæld til realkreditinstitutter er lån og garantier sikret ved ejerpantebreve i ejendomme ca. 3,7 mio. kr.

Besides the debt to mortgage banks, loans and guarantees have been secured by mortgage deeds on properties, approx. DKK 3.7 m.

Nærtstående parter

8

Related parties

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:
Bestyrelsen.

Bestemmende indflydelse

Der er ikke nogen i bestyrelsen der har bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Der er ikke øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med.

Transaktioner med nærtstående parter

De eneste transaktioner virksomheden har haft med nærtstående parter omfatter vederlag, som er oplyst for hvert enkel nærtstående part i noten "Personaleomkostninger" i årsrapporten.

*The Company's related parties include:
The board members.*

Controlling interest

None of the board members have controlling interest.

Transactions with related parties

The only transactions the company has had with related parties concerns remuneration, which is informed to each related party in the note "Staff costs" in the annual report.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fælleseje for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C og de særlige tilpasninger som følge af, at der er tale om en erhvervsdrivende fond.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report of Den Selvejende Institution Fælleseje for 2022 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C and the special adjustments required because it is a commercial foundation.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

INCOME STATEMENT**Net revenue**

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Other operating income

Other operating income includes items of a secondary nature in relation to the enterprises' activities, including profit from sale of intangible and tangible fixed assets. In addition, profit from sale of intangible and tangible fixed assets.

Other operating expenses

Other operating expenses include items of a secondary nature in relation to the Foundation's principal activities, including loss from sale of intangible and tangible fixed assets.

Cost of sales

Cost of sales comprise costs incurred to achieve the net revenue for the year, including direct and indirect costs of raw materials and consumables.

Other external expenses

Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operating lease expenses, etc.

Staff costs

Staff costs comprise wages and salaries, including holiday pay and pensions and other costs for social security, etc. for the Foundation's employees. Repayments from public authorities are deducted from staff costs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under a-contoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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**Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Fair value adjustment of investments properties

The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

BALANCE SHEET***Tangible fixed assets***

Ships, other plant, fixtures and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land is not depreciated.

The depreciation base is cost less estimated residual value after end of useful life.

The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used. As regards self-manufactured assets, the cost price includes cost of materials, components, subcontractors, direct payroll and indirect production costs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value:

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
Skibe..... <i>Ships</i>	10 år	0-30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... <i>Other plant, fixtures and equipment</i>	5 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the income statement.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Properties under construction are measured at cost.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

The fair value of investment properties is estimated by means of a return based model of valuation, where the value is calculated based on the operating return and an individually determined return requirement.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Subsequent costs are added to the purchase price of investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the enterprise. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the income statement on payment.

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

Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between selling price less cost of sales and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement.

Kunst måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på kunst, hvor der ikke er en begrænset brugstid.

Art is measured at cost. Amortisation of art is not made, when there is no limited useful life.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Finansielle anlægsaktiver**

Udlån omfatter tilgodehavende på gældsbreve der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Fondens kapital indeholder den vedtægtsbestemte grundkapital, som blev indskudt i forbindelse med fondens stiftelse samt eventuelle vedtægtsbestemte reserver.

Under egenkapitalen angives den ramme, bestyrelsen har vedtaget for uddelinger for det kommende år.

Faktiske uddelinger for regnskabsåret vises under egenkapital og i resultatdisponeringen, når disse er besluttet af bestyrelsen, og fonden dermed har en juridisk forpligtelse overfor modtageren.

Financial non-current assets

The portfolio of mortgage deeds includes mortgages that are expected to be held to maturity and are measured at amortised cost.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible and tangible fixed assets and investments, which are not measured at fair value, are assessed on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.

In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the recoverable value is lower than the carrying amount, it is written down to the lower value.

The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment to meet expected losses.

Accruals, assets

Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.

Equity

The Foundation's tied-up capital includes the base capital laid down in the articles of association, which was invested at the formation of the Foundation, as well as any reserves laid down in the articles of association.

The limit resolved by the Board of Directors for distributions in the coming year is stated under equity.

Actual distributions for the financial year are shown under equity and in the allocation of results when resolved by the Board of Directors, and the Foundation therefore has a legal obligation in relation to the recipient.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Skyldig skat og udskudt skat**

Fonden er underlagt skattelovgivningen for fonde, og den skattepligtige indkomst opgøres i overensstemmelse hermed. Skattelovgivningen for fonde tillader skattemæssige fradrag for hensættelser til senere uddelinger. Som følge heraf har fonden muligheden for at reducere en eventuel skattepligtig positiv indkomst til nul. Det skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling tillades ikke indregnet regnskabsmæssigt, hvorfor der opstår en udskudt skatteforpligtelse herpå.

Da fondens hensigt er at uddele de indtjente midler i overensstemmelse med formålet, er det ikke sandsynligt, at denne skatteforpligtelse fremover vil blive beskattet. Derfor hensættes denne skatteforpligtelse ikke i årsregnskabet.

Udskudt skat vedrørende forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser indregnes som hovedregel i årsregnskabet. Der foretages imidlertid en vurdering af fondens mulighed for som følge af de skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling at disponere den skattepligtige indkomst til nul for regnskabsåret og kommende regnskabsår. Denne vurdering kan medføre, at der ligeledes ikke i årsregnskabet indregnes udskudt skat på forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Tax payable and deferred tax

The Foundation is subject to tax laws applying to foundations, and taxable income is calculated accordingly. The tax law allows tax deductions for provisions for future donations. As a result, the Foundation can reduce any taxable positive income to zero. The tax deduction for provisions for later donation is not allowed to be recognised for accounting purposes, and a deferred tax liability will therefore arise.

As the Foundation intends to donate the realised funds in accordance with the purpose, it is not likely that this tax liability will be taxed. Therefore, provision is not made for this tax liability in the Financial Statements.

Deferred tax relating to differences between the carrying amount and the tax values of assets and liabilities are generally recognised in the Financial Statements. However, an assessment is made of the Foundation's possibility, as a result of the tax deductibility of provisions for later donation, to dispose of taxable income to zero for the financial year and the next financial year. A result of this assessment may be that deferred tax on differences between the carrying amount and tax value of assets and liabilities is not recognised in the Financial Statements.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the loan period.

Other liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.

Accruals, liabilities

Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

Foreign currency translation

Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivables or payables is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

CASH FLOW STATEMENT

The cash flow statement shows the cash flows for the year for operating activities, investing activities and financing activities in the year, the change in cash and cash equivalents of the year and cash and cash equivalents at beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities:

Cash flows from operating activities are computed as the results for the year adjusted for non-cash operating items, changes in net working capital and corporation tax paid.

Cash flows from investing activities:

Cash flows from investing activities include payments in connection with purchase and sale of intangible and tangible fixed asset and fixed asset investments.

Cash flows from financing activities:

Cash flows from financing activities include changes in the size or composition of share capital and related costs, and borrowings and repayment of interest-bearing debt and payment of dividend to shareholders.

Cash and cash equivalents:

Cash and cash equivalents include bank overdraft and cash in hand.