

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

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

BHA :
REVISION

Drost Fonden

CVR-nr. 76 94 08 19

Årsrapport for 2023

Fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde

Dirigent
Christian Gangsted-Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning for 2023	6 - 8
Årsrapport	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 13
Drost fonden, Resultatopgørelse for 2023	14
Drost fonden, Balance pr. 31. december 2023	15 - 16
Drost fonden, Egenkapitalopgørelse	17
Drost fonden, Noter	18 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den. 17. maj 2024

Direktionen

Hans Christian Holm
Administrerende direktør

Bestyrelsen

Christian Gangsted-Rasmussen

Michael Bruhn

Birgitte Jacobsen

Line Mette Korch

Jan Steinberg Norgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Drost Fonden

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 17. maj 2024
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

FONDSOPLYSNINGER

Fond	Drost Fonden CVR nr. 76 94 08 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Christian Gangsted-Rasmussen Michael Bruhn Line Mette Korch Jan Steinberg Norgaard Birgitte Jacobsen
Direktion	Hans Christian Holm
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING FOR 2023

Hovedaktivitet

Fondens hovedaktivitet er ejerskab og drift af investeringsejendomme herunder udvikling af disse med henblik på eget langsigtet ejerskab.

Fondens ejdomsinvesteringer er koncentreret i hovedstadsområdet, med et primært fokus på boligudlejning, der udgør omtrent 75% af den samlede ejendomsportefølje.

Fondens øvrige investeringer omfatter for hovedparten børsnoterede værdipapirer til beholdning på lang og mellemlang sigt.

Fondens formål er at yde støtte til almennyttige eller almengørende formål i overensstemmelse med bestemmelserne angivet herom i fondens fundats.

Fondsledelse

Drost Fonden ledes af en bestyrelse med 5 medlemmer.

Bestyrelsens sammensætning er som følger:

Christian Gangsted-Rasmussen

Valgt for en 4-årig periode

4/10 1966

Valgt til bestyrelsen den 22/5 2020

Bestrider flere tillidsposter

Anses for uafhængig

Michael Bruhn

Valgt for en 4-årig periode

22/6 1959

Indtrådt i bestyrelsen den 25/01 2024

Anses for uafhængig

Commercial Director – Cand.Merc Line Mette Korch

Fast medlem

13/3 1968

Indtrådt i bestyrelsen den 24/5 2017

Anses ikke for uafhængig

Socialrådgiver Birgitte Jacobsen

Fast medlem

12/12 1955

Indtrådt i bestyrelsen den 22/5 2002

Anses ikke for uafhængig

Generalmajor Jan Steinberg Norgaard

Valgt for en 4-årig periode

28/4 1950

Valgt til bestyrelsen den 13/5 2014 og genvalgt den 31/5 2018

Bestrider flere tillidsposter

Anses for uafhængig

Bestyrelsens redegørelse i henhold til anbefalingerne for god fondsledelse

Fondens besvarelse af skema for god fondsledelse kan findes på Fondens hjemmeside:

<https://drostfonden.dk/om-fonden/god-fondsledelse/>

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fondens formål, i henhold til fondens fundats er i hovedtræk at –

Tildeling af fondens midler skal ske til fremme af almennyttige eller almengørende formål efter bestyrelsens nærmere bestemmelse i hvert enkelt tilfælde, således at støtte kan ydes til institutioner, såvel som til personer. Dette omfatter

- Sociale formål.
- Kulturelle formål.
- Foreningsliv og idræt.
- Forskning.

Fundatsen i sin ordlyd kan findes på fondens hjemmeside Drostfonden.dk

Udvikling i regnskabsåret

Fonden har i 2023 færdiggjort renovering- og udviklingsprojektet på Fondens ejendom beliggende Ordrupvej 96/Skovkrogen 2 i Ordrup. Projektet har været præget af samfundsudviklingen i form af stigende udførelsesomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og længere udførelsesperiode.

Som følge af samfundsudviklingen satte fonden i løbet af sommeren 2022 øvrige projekter i bero,

Fondens resultat er præget af en generel usikkerhed på markedet for værdiansættelse af investeringsejendomme, der har givet anledning til en nedjustering af Fondens ejendomsværdier som følge af det stærkt stigende renteniveau i 2022.

I lyset af ovennævnte anses Fondens resultat som ikke tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Fondens driftsresultat vil i det kommende regnskabsår være præget af beslutningen af at sætte alle større projekter i bero. Der vil således alene fortsættes med reovering af lejligheder på ejendommen Pedershøj 2.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at de indtrådte hændelser efter regnskabsårets udløb, ikke væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle situation.

Erhvervsstyrelsen granskning

Drost fonden har været underlagt en afgørelse fra Erhvervsstyrelsen omkring granskning af 4 specifikke forhold for perioden 2016-2020. Arbejdet er afsluttet efter regnskabsårets afslutning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Drost Fonden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en virksomhed i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er ændret i forbindelse med overgang fra regnskabsklasse C til regnskabsklasse B. Ændringen har ikke medført ændring i sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabsloven §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overstiger beløbsgrænser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til skatter og afgifter, forsikring, vedligeholdelse, renholdelse og administration m.v.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler samt kontoromkostninger m.v.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktiviteter.

Resultat af tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Investeringsjendomme**

Fondens ejendomme værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en individuel værdiansættelse af samtlige ejendomme. Investeringsjendomme værdiansættes ud fra en DCF model. For ejerlejlighedsejendommene værdiansættes investeringsejendommene med 50% af realiserede/skønnede salgspriser for lejligheder fri for lejemål. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 10 år

Aktiver med en kostpris på under grænsen for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsmkostninger og anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Materielle anlægsaktiver - fortsat

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdi fald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i ejerlejlighedsejendomme optages til indre værdi. Lejlighederne værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en individuel værdiansættelse af lejlighederne som værdiansættes til ca. 50% af realiserede/skønnede salgspriser for lejligheder fri for lejemål. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til disses regnskabsmæssige indre værdi (equity-metoden). Den tilknyttede virksomheds resultat er medtaget i fondens resultatopgørelse.

Værdipapirer

Børsnoterede aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

Gæld til realkreditinstitutioner

Prioritetsgælden er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld til realkreditinstitutioner

Prioritetsgælden er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
BRUTTOTAB.....		-5.734.942	-1.965.056
Personaleomkostninger.....	1	5.250.673	2.955.905
DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT.....		5.250.673	2.955.905
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		-10.985.615	-4.920.961
Afskrivning på driftsmateriel m.v.....		188.350	189.371
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-11.173.965	-5.110.332
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed.....		-180.590	2.706.851
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-74.019.536	-107.911.006
Resultat af kapitalandele i ejendomme.....	2	2.799.092	-5.815.751
Finansielle indtægter.....	3	3.535.875	1.314.977
Finansielle omkostninger.....	4	6.183.975	11.021.078
RESULTAT FØR SKAT		-85.223.099	-125.836.339
Skat af årets resultat.....	5	-18.364.796	-28.263.439
ÅRETS RESULTAT		-66.858.303	-97.572.900
<u>Resultatdisponering</u>			
Uddelingsramme.....		-13.629.880	1.367.230
Henlæggelse for nettoopskrivning til indre værdi.....		-180.590	1.295.939
Overførsel til næste år.....		-53.047.833	-100.236.069
		-66.858.303	-97.572.900

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

<u>AKTIVER</u>	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....	6	508.863.291	585.378.823
Driftsmateriel.....		137.464	325.814
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		509.000.755	585.704.637
Kapitalandele i ejendomme.....	7	54.258.608	61.245.104
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed.....		8.339.577	8.520.167
Deposita		218.156	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		62.816.341	69.765.271
ANLÆGSAKTIVER I ALT		571.817.096	655.469.908
Indestående Grundejernes Investeringsfond		6.985.085	6.989.524
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed.....		11.311.377	12.755.617
Andre tilgodehavender.....		3.413.154	3.587.073
Tilgodehavende fondsskat		82.633	210.031
TILGODEHAVENDER I ALT		21.792.249	23.542.245
Værdipapirer	8	9.763.868	7.540.440
VÆRDIPAPIRER I ALT		9.763.868	7.540.440
Bankindeståender.....		653.745	1.398.715
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		653.745	1.398.715
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		32.209.862	32.481.400
AKTIVER I ALT.....		604.026.958	687.951.308

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

<u>PASSIVER</u>	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grundkapital.....		27.300.000	27.300.000
Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed til indre værdi.....		1.115.349	1.295.939
FONDSKAPITAL I ALT		28.415.349	28.595.939
Uddelingsramme		5.000.000	20.000.000
Overførsel til næste år.....		231.687.880	283.520.638
DRIFTSKAPITAL I ALT		236.687.880	303.520.638
EGENKAPITAL I ALT		265.103.229	332.116.577
Hensættelse til udskudt skat.....	9	38.607.621	57.153.012
Vedligeholdelsesforpligtelse § 120.....		6.985.085	7.420.276
Forpligtelse rentenydelse.....	10	1.461.000	3.274.476
HENSÆTTELSER I ALT		47.053.706	67.847.764
Realkreditinstitutter	11	247.997.712	226.032.832
Renteswap		2.141.584	3.356.659
Forudbetalt husleje og deposita.....		10.311.614	9.454.712
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		260.450.910	238.844.203
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter.....		3.891.086	3.938.955
Bankgæld.....		19.353.911	36.233.419
Anden gæld.....		8.174.116	8.970.390
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		31.419.113	49.142.764
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		291.870.023	287.986.967
PASSIVER I ALT.....		604.026.958	687.951.308
Sikkerhedsstillelser	12		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.....	13		
Nærtstående parter	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
<u>Egenkapital</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Grundkapital.....	27.300.000	27.300.000
Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed til indre værdi, primo.....	1.295.939	0
Årets resultat efter skat.....	-180.590	1.295.939
Udloddet udbytte fra tilknyttet virksomhed.....	0	0
	<u>1.115.349</u>	<u>1.295.939</u>
Uddelingsramme		
Saldo primo	20.000.000	20.000.000
Årets uddelinger	1.370.120	1.367.230
	18.629.880	18.632.770
Opfyldning uddelingsramme	- 13.629.880	1.367.230
	<u>5.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Overførsel fra tidligere år.....	283.520.638	383.340.579
Regulering renteswap	1.215.075	416.128
Overført af årets resultat.....	-53.047.833	-100.236.069
Udloddet udbytte tilknyttet virksomhed.....	0	0
Overførsel til næste år.....	<u>231.687.880</u>	<u>283.520.638</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>265.103.229</u>	<u>332.116.577</u>

NOTER

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 1 - Personaleomkostninger		
Lønninger.....	5.068.708	2.955.905
Pensioner.....	167.331	0
Andre omkostninger til social sikring.....	14.634	0
I ALT	<u>5.250.673</u>	<u>2.955.905</u>
Gennemsnitlige antal medarbejder	<u>5</u>	<u>2</u>

Note 2 - Resultat af kapitalandele i ejendomme

Fonden har kapitalandele i følgende ejendomme:

<u>Navn:</u>	<u>Hjemsted:</u>	<u>Ejerandel:</u>	<u>Beskrivelse:</u>
Rosenørns Alle I/S	Frederiksberg	50%	En udlejningsejendom
Sortedam Dossering I/S	København	50%	Restlejligheder
Solkrogen I/S	København	50%	Restlejligheder
Dag Hammarsk. Alle I/S	København	50%	Restlejligheder
Drost & Drost I/S	Hillerød	50%	En udlejningsejendom

Fondens andel af kapitalandelens resultat udgør: 2.799.092

Heraf udgør opskrivning af ejendomme: 975.668

Note 3 - Finansielle indtægter

Aktieudbytter.....	385.135	724.114
Renter bank.....	412.710	0
Renteindtægter, ejerlejlighedsejendomme.....	42.350	13.805
Renteindtægter, tilknyttet virksomhed.....	471.902	577.058
Kursregulering, børsnoterede aktier	2.223.778	0
	<u>3.535.875</u>	<u>1.314.977</u>

Note 4 - Finansielle omkostninger

Renter bankgæld.....	1.237.255	1.724.623
Renter skat	3.544	0
Kursregulering, børsnoterede aktier	0	6.696.947
Prioritetsrenter.....	4.943.176	2.599.508
	<u>6.183.975</u>	<u>11.021.078</u>

Note 5 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat.....	0	0
Regulering skat tidligere år.....	180.595	-26.078
Regulering af udskudt skat.....	-18.545.391	-28.237.361
	<u>-18.364.796</u>	<u>-28.263.439</u>

NOTER - fortsat

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 6 - Investeringsejendomme		
Kostpris, primo	283.401.062	253.449.635
Tilgang til kostpris	243.231	29.951.427
Afgang til kostpris	-2.739.227	0
Kostpris, ultimo	<u>280.905.066</u>	<u>283.401.062</u>
Opskrivning primo	301.977.761	409.888.767
Årets værdiregulering	-74.019.536	-107.911.006
Opskrivning ultimo	<u>227.958.225</u>	<u>301.977.761</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>508.863.291</u>	<u>585.378.823</u>

Fondens investeringsejendomme består i al væsentlighed af beboelsesejendomme, hvor der på den enkelte ejendom kan være tilknyttet en mindre erhvervsdel. Ejendommene er beliggende i København og Gentofte Kommune. Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi.

For ejendommene Rymsgade 25, 30, Ordrupvej 96, Pedersshøj og Thygesens Hus er dagsværdien fastsat ud fra en DCF model. Som grundlag er anvendt likviditetsbudgettet for 2024-2044 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, samt forventet terminalværdier, likviditeten er opgjort til samlet årlig bidrag på mio kr. negativt 1,2 til positivt 27,5 i terminalperioden. Det negative bidrag skyldes ekstraordinær vedligeholdelse/modernisering for 2024 til 2026, hvilket tilsammen udgør mio. kr. 24,1. Terminalværdierne beregnet til i alt mio kr. 864. For 2023 er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på 3,71 % (2022 3,63%).

Forudsætningerne som er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed samt markedsanalyser fra førende erhvervsmæglere.

Drost fonden benytter valuarvurderinger som grundlag for deres værdiansættelse og indhenter valuarvurderinger i turnus, hvor halvdelen af investeringsejendommen indhentes årligt.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ikke ændret i forhold til sidste år.

En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. Markedsudviklingen kan medføre, at kravet til forrentningen af fast ejendom kan ændre sig.

Fonden har i 2021 erhvervet ejendommen Fælledvej 8. Ejendommen er kun i begrænset omfang taget i brug, hvorfor den er indregnet til en nedskrevet kostpris. Det er ledelses vurdering at nedskrivningen udgør 10% af kostprisen.

NOTER - fortsat**Note 7 - Kapitalandele i ejendomme**

Fonden har kapitalandele i følgende ejendomme:

<u>Navn:</u>	<u>Hjemsted:</u>	<u>Ejerandel:</u>	<u>Beskrivelse:</u>
Rosenørns Alle I/S	Frederiksberg	50%	En udlejningsejendom
Sortedam Dossering I/S	København	50%	Restlejligheder
Solkrogen I/S	København	50%	Restlejligheder
Dag Hammarsk. Alle I/S	København	50%	Restlejligheder
Drost & Drost I/S	Hillerød	50%	En udlejningsejendom

Fondens andel af kapitalandelens egenkapital udgør: 54.258.608

Heraf udgør værdien af ejendomme: 73.357.207

Værdiregulering ultimo på ejendommene udgør: 29.758.782

Værdiansættelse af ejendomme:

Udlejede restlejligheder værdiansættelsen ud fra sammenlignelige salg fratrukket 50%.

Rosenørns Alle I/S er vurderet af en ekstern vurderingsmand i forbindelse med salgsovervejelser.

Interessentskabets Drost & Drost I/S' investeringsejendom, er en udlejningsejendom på 800 bolig m², samt en yderligere byggeret beliggende i Hillerød.

Der er indhentet ekstern vurdering hos 2 ejendomsmæglere.

Note 8 - Værdipapirer

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede værdipapirer udgør t.kr. 9.764.

Ændringen i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 2.224.

Note 9 - Hensat til udskudt skat

Den udskudte skat er beregnet som 22 % af værdireguleringer ejendomme, skattemæssige afskrivninger ejendomme og hensættelse til almenvelgørende uddelinger foretaget direkte på selvangivelsen, opskrivning af aktier samt skattemæssig underskudssaldo.

Note 10 - Rentenydelse

Fonden har i forbindelse med tiltrædelse af arven efter stifteren påtaget sig en forpligtelse til at yde en livsvarig rentenydelse på t.kr. 150 årligt til en person født 1946.

Den kapitaliserede forpligtelse er opgjort til t.kr. 1.461.

NOTER - fortsat

	2023	2022
	kr.	kr.
<u>Note 11 - Prioritetsgæld</u>		
Prioritetsgæld	251.888.798	229.971.787
Forfalder indenfor 1 år	3.891.086	3.938.955
Langfristede gældsforpligtelser	<u>247.997.712</u>	<u>226.032.832</u>
Kursværdi	<u>227.523.476</u>	<u>209.427.603</u>
der specificeres således:		
Forfalder indenfor 2-5 år	<u>17.120.778</u>	<u>17.331.402</u>
Forfalder efter 5 år	<u>230.876.934</u>	<u>208.701.430</u>

Note 12 - Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev i en ejendom på t.kr. 11.592.

Note 13 - Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

NOTER - fortsat**Note 14 - Nærtstående parter****Bestemmende indflydelse**

Hans Christian Holm, Langs Hegnet 24A, 2800 Kongens Lyngby - Direktør
 Christian Gangsted-Rasmussen, Bindesbøllsvej 12, 2920 Charlottenlund - Bestyrelsesformand
 Michael Bruhn, Vestergade 17, 4030 Tune - Bestyrelsesnæstformand
 Morten Juul Heding Andersen, Normasvej 14, 2000 Frederiksberg - Tidligere bestyrelsesmedlem
 Line Mette Korch, Stengårds Alle 73, 2800 Kongens Lyngby - Bestyrelsesmedlem
 Jan Norgaard, Birkely 6, 4571 Grevinge - Bestyrelsesmedlem
 Birgitte Jacobsen, Erikkevej 2C, 5700 Svendborg - Bestyrelsesmedlem

Transaktioner

ArupHvidt ApS har modtaget følgende honorarer i fonden:	2023
Administrationshonorarer udlejningsejendomme	533.210
Køb, Salg & Udlejning af Ejendomme	430.645
Sekretariat bistand	46.875
Byggesagsadministration	19.214
Projektudvikling, Bygherrerådgivning & Byggestyring	33.807
Inspektør, Forsikringskadeservice & Driftstilsyn af Udlejningsejendomme	316.369
	<u>1.380.120</u>
Morten Juul Heding Andersen har modtaget:	
Bestyrelseshonorar	75.000
Direktør.....	1.080.000
Bestyrelseshonorar tilknyttet virksomhed	10.000
Direktør tilknyttet virksomhed.....	40.000
	<u>1.205.000</u>
Hans Christian Holm har modtaget:	
Direktør.....	<u>649.988</u>
Hans Christian Holm har samhandel:	
Erhvervet lejlighed fra fonden, hvor fonden var 50% ejer. Erhvervelsen er skat på markedsvilkår og lejligheden har været udbudt via eksternt mægler. Den samlede salgssum udgør:	<u>3.650.000</u>
Christian Gangsted-Rasmussen har modtaget:	
Advokatsalær, faktureret fra Gangsted-Rasmussen	120.625
Bestyrelseshonorar	350.000
	<u>470.625</u>
Birgitte Jacobsen har modtaget:	
Bestyrelseshonorar	225.000
Ansvar for uddelinger og drosthusene	318.756
	<u>543.756</u>
Jan Norgaard har modtaget:	
Bestyrelseshonorar	150.000
Bestyrelseshonorar tilknyttet virksomhed	40.000
	<u>190.000</u>
Line Mette Korch har modtaget	
Bestyrelseshonorar	<u>150.000</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Gangsted-Rasmussen

Bestyrelsesformand

Serienummer: a0fa15a2-acce-40f3-8d4c-53c871c0cbbc

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-05-27 11:19:08 UTC



Michael Bruhn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8bc189b5-ec66-48ce-b062-92501e9211d7

IP: 80.164.xxx.xxx

2024-05-27 12:11:54 UTC



Hans Christian Holm

Adm. direktør

Serienummer: a5a1af2f-166f-44e1-85c4-bb45bf2788bd

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-27 15:51:09 UTC



Birgitte Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7d173f8d-96d6-4ba2-a171-388a3cefc44c

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-05-27 16:56:35 UTC



Line Mette Korch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ba67682e-54a0-4a0e-8eda-6cb61e852ad6

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-28 06:14:20 UTC



Jan Steinberg Norgaard

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-31 13:49:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: KBMCE-W2W6L-1KYC8-D7SZF-5W00J-8F7FS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

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

IP: 92.241.xxx.xxx

2024-05-31 14:06:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: KBMCE-W2W6L-1KYC8-D7SZF-5W00J-8F7FS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**