



## Apoteker S.C. Strøybergs Fond til bevarelse af Jens Bangs Stenhus

Mølleå 1, 1.  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 86559218

## Årsrapport 2022

Godkendt på fondens årsregnskabsmøde, den  
15.02.2023

---

**Jacob Poulsen Mark**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	13
Balance pr. 31.12.2022	14
Egenkapitalopgørelse for 2022	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	20

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Apoteker S.C. Strøybergs Fond til bevarelse af Jens Bangs Stenhus

Mølleå 1, 1.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 86559218

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Peter Strøyberg, formand

Kim Jacobsen

Lars Christian Nørbach

Christian Strøyberg

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Apoteker S.C. Strøybergs Fond til bevarelse af Jens Bangs Stenhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15.02.2023

## Bestyrelse

**Peter Strøyberg**  
formand

**Kim Jacobsen**

**Lars Christian Nørbach**

**Christian Strøyberg**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til bestyrelsen i Apoteker S.C. Strøbyergs Fond til bevarelse af Jens Bangs Stenhus

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Apoteker S.C. Strøbyergs Fond til bevarelse af Jens Bangs Stenhus for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 15.02.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	3.018	3.297	3.275	3.413	3.358
Bruttoresultat	783	706	544	713	1.428
Driftsresultat	349	272	115	287	1.003
Resultat af finansielle poster	(103)	(139)	(179)	(207)	(207)
Årets resultat	119	28	(125)	(15)	491
Balancesum	24.628	25.646	26.258	27.236	28.199
Egenkapital	11.630	11.510	11.483	11.608	11.623
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad (%)	47,22	44,88	43,73	42,62	41,22

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * 100$

Balancesum



### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Fondens hovedaktivitet består i at drive og vedligeholde den af fhv. apoteker S.C. Strøbybergs hidtil tilhørende ejendom Jens Bangs Stenhus, således at bygningen til stadighed bevares i en for dens særlige karakter værdig stand. Formålet omfatter endvidere erhvervelsen af samlinger og enkelte genstande af kunstnerisk og kulturhistorisk interesse, som måtte egne sig til at indgå i en apotekerkulturhistorisk samling, der ved passende udstillinger i eller uden for bygningen gøres tilgængelig for offentligheden, samt at bevare, vedligeholde og supplere således erhvervede værdier.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet viser et overskud på 119 t.kr. efter skat.

Der verserer fortsat et tvist mellem fonden og tidligere lejer (Emporium ApS). Sagen har udviklet sig til en retssag som forventes afsluttet i 2023. Der henvises til omtalen heraf i note 7 i årsrapporten.

Sandstenene som løbende tilhugges frem til indmuring i 2025, pågår planmæssigt.

Der er udført kloakarbejder efter indtrængning i kælderrum. Derudover almindelige vedligeholdelsesarbejder.

Apotekersamlingen har i årets løb haft godt 500 gæster.

Aalborg Kommune har igen støttet os med 250.000 kr.

Vi har desværre stadig et ledigt lejemål i stueetagen (Det gamle apotek).

Historisk Museum udarbejder i samarbejde med Jakob Ørnbjerg en stor jubilæumsbog i anledning af 400 års dagen i 2024. Andre tiltag overvejes.

Vedligeholdelsesplanen fortsættes med start på registrering af syd, vest og nord fløjen. Vores restaureringsarkitekt Søren Kibsgaard står for opgaven.

Der udskiftes tag ved fløjen i Adelgade.

Apoteker lejligheden renoveres efter formandens fraflytning.

### Redegørelse for fondsledelse

I henhold til §60 i Lov om erhvervsdrivende fonde skal fondens bestyrelse tage stilling til komiteen for god fondsledelses anbefalinger efter følg eller forklar princippet. Fondens bestyrelse har gennemgået og taget stilling til hver enkelt anbefaling, som angivet nedenfor.

Nr. 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.

Denne anbefaling følges.

Nr. 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.

Denne anbefaling følges.

Nr. 2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.

Denne anbefaling følges.

Nr. 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.

Denne anbefaling følges.

Nr. 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandserhvervet, 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.

Denne anbefaling følges.

Nr. 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.

Denne anbefaling følges.

Nr. 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

Nr. 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 behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.

Denne anbefaling følges.

Nr. 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:

- 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 fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

Der er i forretningsordenen vedtaget retningslinjer for ekstern kommunikation. Årsrapporten er udtryk for fondens overordnede strategi og uddelingspolitik, der tager afsæt i sikring af drift og vedligeholdelse af ejendom og samlinger. Formanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøder i overensstemmelse med forretningsordenen, og bestyrelsesformanden er ikke i 2021 anmodet om udførelse af særlige opgaver. Bestyrelsens sammensætning fremgår af fundatsen.

Om bestyrelsens medlemmer oplyses følgende:

Kim Jacobsen, født i 1969 – udpeget af den øvrige bestyrelse

Lars Nørbach, født i 1964 – udpeget af Aalborg Historiske Museum

Christian Strøbyerg, født i 1959 – udpeget af Det Strøbyergske Familielegat

Peter Strøbyerg, født i 1944. Har tidligere været udpeget af Det Strøbyergske Familielegat, arkitekt.

Henset til fondens formål finder bestyrelsen det ikke relevant at oplyse om dato for indtrædelse i bestyrelsen, ledelseshverv og kompetencer i øvrigt.

Alle bestyrelsesmedlemmer betragtes som uafhængige. Peter Strøbyergs lejemål er baseret på markedsmæssige vilkår.

Bestyrelsesmedlemmerne er i h.t. fundatsen udpeget for 4 år. Der er ikke fastsat aldersgrænse.

Bestyrelsen evaluerede i forbindelse med årsregnskabsmødet i 2021 arbejdet i den forudgående 4 års periode.

Bestyrelsesmedlemmer modtager fast vederlag, der senest blev reguleret i 2017. Det samlede vederlag er oplyst i årsrapporten, og de pågældende har ikke modtaget andre vederlag.

Nr. 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.

Denne anbefaling følges.

Nr. 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af

- 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 det pågældende f.eks.:

- 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 en 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 modtaget eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.

Denne anbefaling følges.

Nr. 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.

Denne anbefaling følges.

Nr. 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Denne anbefaling følges ikke. Der henvises til afsnit 2.3.4 ovenfor.

Nr. 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.

Denne anbefaling følges.

Nr. 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Denne anbefaling følges.

Nr. 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 en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Denne anbefaling følges.

Nr. 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.

Denne anbefaling følges. Der henvises til note for personaleomkostninger.

### **Redegørelse for uddelingspolitik**

I henhold til fundatsen er det fondens hovedformål, at drive og vedligeholde den af fhv. apoteker S.C. Strøybergs hidtil tilhørende ejendom Jens Bangs Stenhus, således at bygningen til stadighed bevares i en for dens særlige karakter værdig stand. Fonden foretager ikke eksterne uddelinger, men interne uddelinger kan blive aktuelt. Ved vurdering af, om der er foretaget en intern uddeling, anlægger bestyrelsen en 20 år tidshorisont, for måling af et gennemsnitlig afkast af den investerede kapital i ejendommen. Såfremt afkastet ligger under markedsafkastet, som følge af ekstraordinær høj vedligeholdelsesbyrde under hensyntagen til ejendommens karakter, for ejendomme med tilsvarende beliggenhed, vil der være tale om en intern uddeling.

Fonden har i 2022 ikke foretaget uddelinger

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		3.017.860	3.296.524
Andre driftsindtægter		250.000	250.000
Andre eksterne omkostninger	1	(598.877)	(491.018)
Ejendomsomkostninger		(1.885.595)	(2.349.603)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>783.388</b>	<b>705.903</b>
Personaleomkostninger	2	(75.000)	(75.000)
Af- og nedskrivninger	3	(359.250)	(359.246)
<b>Driftsresultat</b>		<b>349.138</b>	<b>271.657</b>
Andre finansielle omkostninger		(103.208)	(139.048)
<b>Resultat før skat</b>		<b>245.930</b>	<b>132.609</b>
Skat af årets resultat	4	(126.610)	(105.094)
<b>Årets resultat</b>		<b>119.320</b>	<b>27.515</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		119.320	27.515
<b>Resultatdisponering</b>		<b>119.320</b>	<b>27.515</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		19.791.919	20.142.157
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.827.643	3.836.655
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>23.619.562</b>	<b>23.978.812</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.619.562</b>	<b>23.978.812</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		109.452	63.427
Andre tilgodehavender		71.976	0
Periodeafgrænsningsposter		0	145.083
<b>Tilgodehavender</b>		<b>181.428</b>	<b>208.510</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>827.504</b>	<b>1.459.063</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.008.932</b>	<b>1.667.573</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.628.494</b>	<b>25.646.385</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		11.329.655	11.210.335
<b>Egenkapital</b>		<b>11.629.655</b>	<b>11.510.335</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.734.799	7.733.096
Anden gæld		3.512.250	3.512.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.247.049</b>	<b>11.245.346</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	998.000	989.000
Deposita		451.613	459.266
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.547	41.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.111.279	1.160.006
Skyldig skat		50.610	105.094
Anden gæld		97.741	136.102
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.751.790</b>	<b>2.890.704</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.998.839</b>	<b>14.136.050</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.628.494</b>	<b>25.646.385</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde	9		



# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	11.210.335	11.510.335
Årets resultat	0	119.320	119.320
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>11.329.655</b>	<b>11.629.655</b>

# Noter

## 1 Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indgår honorar til fondens administrator med 303 t.kr. i 2022 og 305 t.kr. i 2021.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	75.000	75.000
	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
---	----------	----------

	<b>Ledelses- vederlag 2021 kr.</b>
Bestyrelse	75.000
	<b>75.000</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	359.250	359.246
	<b>359.250</b>	<b>359.246</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	126.610	105.094
	<b>126.610</b>	<b>105.094</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	23.987.395	3.849.422
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.987.395</b>	<b>3.849.422</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.845.238)	(12.767)
Årets afskrivninger	(350.238)	(9.012)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(4.195.476)</b>	<b>(21.779)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.791.919</b>	<b>3.827.643</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	998.000	989.000	6.734.799	4.253.000
Anden gæld	0	0	3.512.250	3.512.250
	<b>998.000</b>	<b>989.000</b>	<b>10.247.049</b>	<b>7.765.250</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Fonden er blevet præsenteret for et erstatningskrav på ca. 4.8 mio. kr. i forlængelse af et afsluttet lejeforhold.

Det er på baggrund af indhentet vurdering fra fondens advokat vurderet som meget usandsynligt, at kravstiller vil få medhold i sit krav i en eventuel efterfølgende retssag. Fonden har rejst et modkrav mod den fraflyttede lejer.

Fondens ledelse har på den baggrund og under hensyntagen til vilkårene i den indgåede lejekontrakt og sagens omstændigheder i øvrigt, alene valgt at hensætte et beløb på 140.000 kr. til sagens gang.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.792 t.kr.

## 9 Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde

Fondens nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter følgende:

Bestyrelsesformand i fonden, Peter Strøberg

Bestyrelsesmedlem, Christian Strøberg

Bestyrelsesmedlem, Lars Christian Nørbach

Bestyrelsesmedlem, Kim Jacobsen

Transaktioner med nærtstående parter:

Peter Strøberg har i dele af 2022 boet til leje i en lejlighed i fondens ejendom. Den årlige husleje udgør 105 t.kr.

Der er i 2022 udbetalt 75 t.kr. i bestyrelseshonorar til fondens bestyrelse.



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede husleje ekskl. moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører fondens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til fondens bestyrelse.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger,

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle 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 aktiver**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20 år

Andre anlæg og driftsmateriel omfatter primært fondens samlinger, som ikke afskrives, da disse ikke undergår nogen værdiforringelse.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle

værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.