

# **Stiftelsen Kong Frederik Den Ottendes Minde**

Skanderborgvej 277D, 8260 Viby J

CVR-nr. 56 09 58 10

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 24. marts 2026.

---

Ulrik Harald Gunnar Oluf Greve af Rosenberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19
Anvendt regnskabspraksis	23

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Stiftelsen Kong Frederik Den Ottendes Minde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 24. marts 2026

### Bestyrelse

Ulrik Harald Gunnar Oluf Greve  
af Rosenberg  
formand

Margit Monrad Kristensen

Søren Bo Bojesen

Anker Nielsen

Henrik Michael Franke  
næstformand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til bestyrelsen i Stiftelsen Kong Frederik Den Ottendes Minde

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stiftelsen Kong Frederik Den Ottendes Minde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

København, den 24. marts 2026

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Michael Beuchert**

statsautoriseret revisor  
mne32794

## Fondsoplysninger

---

<b>Fonden</b>	Stiftelsen Kong Frederik Den Ottendes Minde Skanderborgvej 277D 8260 Viby J
	CVR-nr.: 56 09 58 10
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ulrik Harald Gunnar Oluf Greve af Rosenborg, formand Henrik Michael Franke, næstformand Søren Bo Bojesen Anker Nielsen Margit Monrad Kristensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø
<b>Bankforbindelser</b>	Danske Bank A/S Nordea Bank A/S Jyske Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### Fondens væsentligste aktiviteter

Stiftelsens formål er at eje og administrere Stiftelsens formue, hvori indgår fast ejendom, for herunder at tildele boliger i Stiftelsens ejendom ifølge Stiftelsens fundats samt såfremt Stiftelsens økonomi gør det muligt, at uddele legater. Stiftelsen er erhvervsdrivende som følge af besiddelse af udlejningsejendom.

### God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

#### 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. Fonden følger denne anbefaling.

#### 2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

##### 2.1 Bestyrelsens 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. Fonden følger denne anbefaling.

- 2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt. Fonden følger denne anbefaling.

##### 2.2 Formanden og de øvrige medlemmer af 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. Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

- 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen anmoder et medlem af bestyrelsen om at udføre særlige opgaver for fonden ud over bestyrelshvervet, 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 og de øvrige medlemmer af bestyrelsen og en eventuel direktion. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.2.3 Det anbefales, at der i årsregnskabet oplyses om de eventuelle transaktioner, som fonden har indgået med interesseforbundne virksomheder. Oplysningerne bør omfatte arten af forholdet mellem fonden og den interesseforbundne virksomhed, arten af transaktionen samt transaktionens beløbsmæssige størrelse. Fonden følger denne anbefaling.
- 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. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen, der samtidig tager højde for en eventuel udpegningsret i vedtægten. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer. Ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer bør der 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. Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

- 2.3.4 Det anbefales, at der årligt både 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, om genudpegning af medlemmet har fundet sted og udløb af den aktuelle udpegningsperiode,
  - medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
  - den pågældendes øvrige ledeshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,
  - om 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.
- Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.
- 2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.6 Det anbefales, at bestyrelsen vælger fondens formand og eventuelle næstformand for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

### 2.4 Uafhængighed

2.4.1 Det anbefales, at mindst en tredjedel af Fonden følger denne anbefaling.

bestyrelsens medlemmer (eksklusive eventuelle medarbejdervalgte medlemmer) er uafhængige. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende f.eks.:

- er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller i en væsentlig dattervirksomhed eller i en væsentlig associeret virksomhed til fonden,
- inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse,
- 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 eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos fondens eller fondens dattervirksomheders eksterne 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 eller bidragsyder,
- er bestyrelsesmedlem i fonden, hvis fonden har til formål at yde støtte til bestyrelsesmedlemmets familie eller andre, som står bestyrelsesmedlemmet særligt nær,

## Ledelsesberetning

---

- 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, eller
- er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der bevilger eller gentagne gange inden for de seneste fem år har bevilget væsentlige donationer til fonden.

### 2.5 Udpegningsperiode

2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år ad gangen, og maksimalt for en periode på fire år ad gangen. Genudpegnning kan finde sted.

*Fonden forklarer*

Hvorfor:

Fondens fundats fastsætter ingen faste grænser for åremål vedrørende medlemskab af bestyrelsen.

Hvordan:

Bestyrelsen vurderer en gang årligt på et bestyrelsesmøde, hvorvidt dette fortsat er tidssvarende og hensigtsmæssigt, under hensyntagen til fondens virke og drift.

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

*Fonden forklarer*

Hvorfor:

Fondens har vurderet at hensynet til fondens virke og drift har vejet tungere end aldershensynet, hvorfor bestyrelsen har besluttet at bestyrelsesmedlemmer over 70 år kan fortsætte i bestyrelsen.

Hvordan:

Bestyrelsen vurderer en gang årligt på et bestyrelsesmøde, hvorvidt dette fortsat er tidssvarende og hensigtsmæssigt, under hensyntagen til fondens virke og drift.

### 2.6 Evaluering

2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsens, formandens og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen. Karakteren og omfanget af evalueringsproceduren afhænger af fondens konkrete forhold og kan variere fra år til år.

Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

- 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, og at formanden gennemgår denne med den/de pågældende. Fonden følger denne anbefaling.
- 3 Bestyrelsens og eventuel direktions vederlag**
- 3.1.1 Det anbefales, at et eventuelt vederlag til fondens bestyrelsesmedlemmer er fast og ikke variabelt. Medlemmer af en eventuel direktion bør endvidere aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Fonden følger denne anbefaling.
- 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet oplyses om, hvad medlemmerne af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager i samlet vederlag (specificeret på de enkelte poster) fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Herudover bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som medlemmerne af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte. Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

## Ledelsesberetning

	<b>Ulrik Harald Gunnar Oluf Greve af Rosenborg</b>	<b>Margit Monrad Kristensen</b>	<b>Søren Bo Bojesen</b>	<b>Anker Nielsen</b>	<b>Henrik Michael Franke</b>
Stilling	Formand	Bestyrelses- medlem	Bestyrelses- medlem	Bestyrelses- medlem	Næstformand
Alder	17-12-1950	18-09-1966	20-04-1955	13-03-1946	06-04-1969
Køn	Mand	Kvinde	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	År 2003	År 2024	År 2016	År 2008	År 2021
Genvalg har fundet sted?	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen
Medlemmets særlige kompetencer	Indgående kendskab til ledelse og drift udlejningsejend				
Øvrige ledelseshverv	Administrator				
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja	Ja	Nej	Ja
Samlet vederlag fra fonden	406.039	17.500	17.500	17.500	27.500

Der kan oplyses følgende om ledelsens vederlag fra fonden: Formandens honorar omfatter bestyrelseshonorar 37.500 kr. og løn 368.539 kr. Honorar til den øvrige bestyrelse omfatter kun bestyrelseshonorar. Der er således i alt udbetalt bestyrelseshonorar på 117.500 kr.

### Fondens uddelingspolitik

Det er bestyrelsens holdning, at såfremt der kan afses midler, bør Stiftelsen bidrage i form af fribolig eller kontant tilskud til personer over 60 år, som er økonomisk trængt. Dette være sig gældende for såvel egne lejere som øvrige personer.

### Legatarfortegnelse

I årets løb, er der foretaget følgende uddelinger:

## Ledelsesberetning

Modtager	Beløb (kr.)	Kommentar
<b>Kontante uddelinger:</b>		
Johanniterhjælpen	5.000	
Pink Tribute	5.000	
	<hr/>	
Kontante uddelinger i alt	<hr/> 10.000	
<b>Ikke-kontante uddelinger:</b>		
Friboliger	126.156	
	<hr/>	
Ikke-kontante uddelinger i alt	<hr/> 126.156	
	<hr/>	
<b>Uddelinger i alt</b>	<b><hr/>136.156</b>	

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Fondens ejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne og investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger på ejendommen. Prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors rentekræv ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommene forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Ved vurdering af ejendommen pr. 31. december 2025, er der anvendt en diskonteringsrate på 5,60%, fordelt på et afkastkrav på 3,6% og inflationsrate på 2%. Ved anvendelse af nævnte afkastkrav er værdien af investeringsejendommen opgjort til 93.445 t.kr.

Ændringer over skøn for afkastkrav for investeringsejendommen, vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.250.871 mod 5.205.574 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.906.479 mod 1.238.990 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Ledelsesberetning

---

Fondens likvider er i 2025 steget med 404.230, nemlig fra 2.112.853 til 2.517.083

### **Den forventede udvikling**

Bestyrelsen forventer for 2026 et resultat i størrelsesorden 0,5 - 1,5 mio kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke Stiftelsens finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Nettoomsætning	5.250.871	5.205.574
Ejendomsudgifter	-1.919.030	-1.920.223
Andre eksterne omkostninger	-1.002.977	-942.011
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.054.023	245.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.382.887</b>	<b>2.588.340</b>
1 Personaleomkostninger	-567.206	-711.921
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.815.681</b>	<b>1.876.419</b>
2 Andre finansielle indtægter	27.189	275.270
3 Øvrige finansielle omkostninger	-936.391	-912.699
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.906.479</b>	<b>1.238.990</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.906.479</b>	<b>1.238.990</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.770.323	1.104.244
Uddelinger	136.156	134.746
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.906.479</b>	<b>1.238.990</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	94.584.000	93.445.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>94.584.000</u>	<u>93.445.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>94.584.000</u></b>	<b><u>93.445.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	8.575	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>28.945</u>	<u>200.966</u>
Tilgodehavender i alt	<u>37.520</u>	<u>200.966</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.111.452</u>	<u>3.152.509</u>
Værdipapirer i alt	<u>3.111.452</u>	<u>3.152.509</u>
Likvide beholdninger	<u>2.517.083</u>	<u>2.112.853</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.666.055</u></b>	<b><u>5.466.328</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>100.250.055</u></b>	<b><u>98.911.328</u></b>

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	45.792.505	45.792.505
Øvrige reserver	3.402.755	3.402.755
Vedtægtsmæssige reserver	17.896.451	17.896.451
Overført resultat	-3.676.379	-5.446.702
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>63.915.332</u></b>	<b><u>62.145.009</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	31.178.293	31.584.687
6 Anden gæld	4.327.283	4.176.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.505.576</u>	<u>35.761.387</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	494.993	490.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.430	230.400
Anden gæld	264.724	284.459
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>829.147</u>	<u>1.004.932</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>36.334.723</u></b>	<b><u>36.766.319</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>100.250.055</u></b>	<b><u>98.911.328</u></b>

- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskrivnin- ger</b>	<b>Vedtægts- mæssige re- server</b>	<b>Øvrige re- server</b>	<b>Hensat til uddelinger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	45.792.505	17.896.451	3.402.755	0	-5.446.702	62.145.009
Henlagt af årets resultat	0	0	0	0	136.156	1.770.323	1.906.479
Årets uddelinger	0	0	0	0	-136.156	0	-136.156
	<b>500.000</b>	<b>45.792.505</b>	<b>17.896.451</b>	<b>3.402.755</b>	<b>0</b>	<b>-3.676.379</b>	<b>63.915.332</b>

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	565.332	710.135
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.874</u>	<u>1.786</u>
	<b><u>567.206</u></b>	<b><u>711.921</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	4.697	15.715
Renter, obligationer	22.492	22.589
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	<u>0</u>	<u>236.966</u>
	<b><u>27.189</u></b>	<b><u>275.270</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	816.916	824.100
Kurstab og kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	30.876	0
Amortiseringsudgifter prioritetsgæld	<u>88.599</u>	<u>88.599</u>
	<b><u>936.391</u></b>	<b><u>912.699</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	45.417.050	45.417.050
Tilgang i årets løb	<u>84.977</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>45.502.027</u></b>	<b><u>45.417.050</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	48.027.950	47.782.950
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.054.023</u>	<u>245.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b><u>49.081.973</u></b>	<b><u>48.027.950</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>94.584.000</u></b>	<b><u>93.445.000</u></b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgettede pengestrømme for de kommende 15 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af ejendommen pr. 31. december 2025, er der anvendt en diskonteringsrate på 5,70%, fordelt på et afkastkrav på 3,6% og inflationsrate på 2%. Ved anvendelse af nævnte afkastkrav er værdien af investeringsejendommen opgjort til 94.584 t.kr. Tilsvarende værdier for 2024 udgjorde henholdsvis en diskonteringsrate på 5,7%, fordelt med et afkastkrav på 3,7% og en inflationsrate på 2%.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, boliger (%)	3,6	3,7
Budgetperiode (år)	15	15
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden, bolig (%)	2%	2%
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden, erhverv (%)	2%	2%

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 94.584 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 12.400 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 16.500 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.673.286	32.074.760
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-494.993</u>	<u>-490.073</u>
	<b><u>31.178.293</u></b>	<b><u>31.584.687</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>31.437.423</u>	<u>31.952.591</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Indvendig vedligeholdelse, Lejeloven § 117	1.752.342	1.658.664
Forudbetalt husleje og deposita	<u>2.574.941</u>	<u>2.518.036</u>
	<b><u>4.327.283</u></b>	<b><u>4.176.700</u></b>
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Børsnoterede aktier og obligationer</u></b>
Dagsværdi 31. december 2025		<u>3.111.452</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-30.856</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.673 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 94.584 t.kr.		
<b>9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:		
Det er ingen forpligtelser i henhold til Lejeloven § 119 og § 120.		

## Noter

---

### 10. Nærtstående parter

#### Transaktioner

Oplysninger om transaktioner med nærtstående parter:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ulrik Harald Gunnar Oluf Greve af Rosenborg, løn og bestyrelseshonorar	406.039	400.657
Søren Bo Bojesen, bestyrelseshonorar	17.500	30.000
Anker Nielsen	17.500	30.000
Henrik Michael Francke, bestyrelseshonorar	27.500	40.000
Margit Monrad Kristensen	17.500	7.500
Mogens Alexander Palvad, bestyrelseshonorar	0	25.000

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stiftelsen Kong Frederik Den Ottendes Minde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter vedører ejendomsskatter, forsikringer, el, vand og andre driftsomkostninger, tillige med afskrivninger på Grunde og bygninger samt Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver under udførelse**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver.

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 15 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt henrettelser til senere uddeling.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.