

# **Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond**

c/o Qvortrup Advokatfirma, v/J.Anker Hansen, 2100 København Ø

CVR-nr. 10 50 15 71

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 30. juni 2025.

---

Steffen Grimm Dyrhauge  
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 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Noter	21

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond.

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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 30. juni 2025

### Bestyrelse

Steffen Grimm Dyrhauge  
Formand

Niels Wive Kjærgaard

Michael Lützhøft Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til bestyrelsen i Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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.

København, den 30. juni 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne23451

## Fondsoplysninger

---

**Fonden** Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond  
c/o Qvortrup Advokatfirma  
v/J.Anker Hansen  
2100 København Ø

CVR-nr.: 10 50 15 71  
Stiftet: 16. oktober 1999  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Steffen Grimm Dyrhauge, Formand  
Niels Wive Kjærgaard  
Michael Lützhøft Hansen

**Revision** Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at udleje lejligheder og forestå driften af Fondens investeringsejendomme.

### 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 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 næstformanden for bestyrelsen

- 2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet. Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

- 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.
- 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 med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.
- 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, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.
- Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

- 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 krævede 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.
- 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.

## Ledelsesberetning

---

### 2.4 Uafhængighed

- 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Fonden følger denne anbefaling.

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.

### 2.5 Udpegningsperiode

- 2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år. Fonden følger denne anbefaling.

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

### 2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

- 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. Fonden følger denne anbefaling.

- 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. Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

---

### 3 Ledelsens vederlag

- 3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. Fonden følger denne anbefaling.
- 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte. Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

## Ledelsesberetning

	<b>Steffen Grimm Dyrhauge</b>	<b>Niels Wive Kjærgaard</b>	<b>Michael Lützhøft Hansen</b>	<b>Jens Anker Hansen</b>
Stilling	Direktør	Advokat	Læge	Advokat
Alder	75	65	69	68
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	2016	2024	1990	Fratrådt 2024
Genvalg har fundet sted?	Nej	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode				
Medlemmets særlige kompetencer	Selvstændig erhvervsdrivende	Advokat	Læge	Advokat
Øvrige ledelseshverv	Andre bestyrelsesposter	Andre bestyrelsesposter	Andre bestyrelsesposter	Andre bestyrelsesposter
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja
Samlet vederlag fra fonden	200.000	0	150.000	150.000

Der kan oplyses følgende om direktionens vederlag fra fonden:

Bestyrelsen har i 2024 modtaget 500.000 kr. i bestyrelseshonorar (500.000 kr. i 2023).

Administrationshonorar 2024 er fastsat til 175.225 kr. (174.813 kr. i 2023)

### Fondens uddelingspolitik

Fonden yder efter skriftlig ansøgning støtte til bekæmpelse af kredsløbssygdomme og forskning indenfor denne sygdom, ligesom fonden bl.a. kan yde bidrag til videnskaben, til uddannelsesformål og støtte til enkeltpatienter samt institutioner.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 2.435 t.kr. mod 948 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.631 t.kr. mod 5.449 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Resultatet omfatter de ejendomme der ejes 100% af Fonden. Resultatet omfatter indtægter ved udlejning og salg af lejligheder med fradrag af tilknyttede omkostninger så som ejendomsskatter og forsikring, vedligeholdelsesomkostninger samt anskaffelsessum for solgte lejligheder. Endvidere indgår dagsværdireguleringer, som omfatter dagsværdi fra primo korrigeret for årets til/afgange til dagsværdi ultimo for ejendomme.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter honorarer til administrator, bestyrelse og revisor samt omkostninger til gebyrer og diverse omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Fjernvarmeanlæg og hårde hvidevarer afskrives med 5 - 20% pr. år.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder samt kapitalinteresser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, 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.

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Uddelinger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Fondsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af fondens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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.

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

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.435.103</b>	<b>948.300</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.585.906	895.157
Indtægter af kapitalinteresser	596.416	243.849
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-1.253.803	661.261
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	5.163.750	3.835.957
Andre finansielle indtægter	591.356	69.167
Øvrige finansielle omkostninger	-1.300.624	-663.300
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.818.104</b>	<b>5.990.391</b>
Skat af årets resultat	-2.186.620	-541.560
<b>Årets resultat</b>	<b>7.631.484</b>	<b>5.448.831</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.498.519	1.800.267
Hensat til senere uddeling	1.500.000	0
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	5.163.750	3.835.957
Disponeret fra overført resultat	-1.530.785	-187.393
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.631.484</b>	<b>5.448.831</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	138.835.415	131.922.250
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>138.835.415</u>	<u>131.922.250</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	68.374.177	67.214.358
3 Kapitalinteresser	27.013.738	26.944.680
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	9.127.158	11.046.401
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>104.515.073</u>	<u>105.205.439</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>243.350.488</u></b>	<b><u>237.127.689</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	454.708	371.143
Tilgodehavende selskabsskat	120.017	0
Andre tilgodehavender	1.448.428	1.325.639
Tilgodehavender i alt	<u>2.023.153</u>	<u>1.696.782</u>
Likvide beholdninger	<u>8.833.768</u>	<u>7.838.154</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.856.921</u></b>	<b><u>9.534.936</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>254.207.409</u></b>	<b><u>246.662.625</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Grundkapital	18.600.000	18.600.000
6	Konsolideringsfond	15.000.000	15.000.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.142.918	14.644.399
8	Opskrivningshenslæggelser ejendomme	90.127.585	84.963.835
	Overført resultat	43.967.809	45.498.595
9	Henlagt til senere uddeling	6.336.750	7.120.750
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>191.175.062</b>	<b>185.827.579</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	32.720.000	31.638.000
	Andre hensatte forpligtelser	256.896	133.983
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>32.976.896</b>	<b>31.771.983</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	25.466.261	25.667.369
	Deposita	2.122.533	2.085.091
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.588.794	27.752.460
10	Kortfristet del af langfristet gæld	328.985	300.425
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	304.605	318.683
	Selskabsskat	1.104.620	245.560
	Anden gæld	728.447	445.935
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.466.657	1.310.603
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.055.451</b>	<b>29.063.063</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>254.207.409</b>	<b>246.662.625</b>
<b>11 Oplysninger om dagsværdi</b>			
<b>12 Nærtstående parter</b>			

**Noter**

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris	46.800.780	45.142.260
Tilgang i årets løb	1.749.415	1.658.520
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>48.550.195</b>	<b>46.800.780</b>
Regulering til dagsværdi	85.121.470	81.285.513
Årets regulering til dagsværdi	5.163.750	3.835.957
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>90.285.220</b>	<b>85.121.470</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>138.835.415</b>	<b>131.922.250</b>

Fondens investeringsejendomme består af boligejendomme.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav	2,00 - 3,95%

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 27,8 mio. kr.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 138,8 mio. kr. pr. 31. december 2024. 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 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 35,4 mio. kr.

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af indre værdi	68.374.177	67.214.358
<b>Andel af indre værdi ultimo</b>	<b>68.374.177</b>	<b>67.214.358</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.374.177</b>	<b>67.214.358</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendommen Sortedam Dossering 29	København	75,00 %
Ejerlejligheder Matr. Nr. 1206 Utterslev	København	80,87 %
Ejerlejligheder Matr. nr. 1216 Utterslev	København	80,87 %

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>3. Kapitalinteresser</b>		
Andel af indre værdi	27.013.738	26.944.680
<b>Andel af indre værdi ultimo</b>	<b>27.013.738</b>	<b>26.944.680</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.013.738</b>	<b>26.944.680</b>
<b>Kapitalinteresser:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendommen Nyholms Allé 2, I/S	København	29,25 %
Ejerlejligheder Snogegårdsvænget 2-8, I/S	København	42,27 %
Ejerlejligheder Sydkærbo	København	28,42 %
Ejerlejligheder Tvilbo	København	27,24 %
Ejerlejligheder Skotgården	København	45,05 %
Ejerlejligheder Andebakkegården	København	46,43 %
Gentofte Parkgård	København	38,00 %
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andel af indre værdi	9.127.158	11.046.401
<b>Andel af indre værdi ultimo</b>	<b>9.127.158</b>	<b>11.046.401</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.127.158</b>	<b>11.046.401</b>
Andre værdipapirer består af kapitalandele i følgende virksomheder:		
10,39% i Ejendomsselskabet Matr. nr. 4 ok Hvidovre, I/S		
12,44% i Ejendomsfællesskabet Friserbo, I/S		
10,40% i Clarasvej, I/S		
13,67% i Kongevejens Blokhuse, A/S		
15,88% i Ejeddomselskabet Grøndalslyst, I/S		
<b>5. Grundkapital</b>		
Grundkapital stiftelse	13.987.639	13.987.639
Efterfølgende regulering	1.333.063	1.333.063
Henlagt for 2002	1.679.298	1.679.298
Henlagt for 2003	1.600.000	1.600.000
	<b>18.600.000</b>	<b>18.600.000</b>

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.	
<b>6. Konsolideringsfond</b>			
Konsolideringsfond	15.000.000	15.000.000	
	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>	
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>			
Reserve for opskrivninger	14.644.399	12.844.132	
Resultatandel	2.498.519	1.800.267	
	<b>17.142.918</b>	<b>14.644.399</b>	
<b>8. Opskrivningshenlæggelser ejendomme</b>			
Opskrivningshenlæggelser ejendomme, primo	84.963.835	81.127.878	
Henlagt af årets resultat	5.163.750	3.835.957	
	<b>90.127.585</b>	<b>84.963.835</b>	
<b>9. Henlagt til senere uddeling</b>			
Henlagt	7.120.750	15.322.911	
Udbetalte uddelinger	-2.284.000	-8.202.161	
Hensat til senere uddelinger i året	1.500.000	0	
	<b>6.336.750</b>	<b>7.120.750</b>	
<b>10. Gældsforpligtelser</b>			
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>
	<b>31/12 2024</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>
	<b>kr.</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2024</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	25.795.246	328.985	25.466.261
Deposita	2.122.533	0	2.122.533
	<b>27.917.779</b>	<b>328.985</b>	<b>27.588.794</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 25.234 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter

---

### 11. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Kapital- interesser kr.</b>
Dagsværdi ultimo	138.835.415	104.515.073
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	5.163.750	2.498.519

### 12. Nærtstående parter

#### Transaktioner

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

	2024 kr.	2023 kr.
Vederlag til bestyrelse	500.000	500.000
Vederlag til fondens administrator	175.225	174.813
Køb af advokatydelse hos Qvortrup Advokater, hvor tidligere bestyrelsesmedlem Jens Anker Hansen er partner.	413.857	911.179
Husleje ved leje af Fondens lejligheder til beboelse for bestyrelsesmedlemmer	544.422	544.422

# 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.”

## Steffen Grimm Dyrhauge

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 529813be-cf1a-4de8-8383-8076ed947735

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-07-11 09:55:23 UTC



## Claus Carlsen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-07-11 13:50:34 UTC



## Steffen Grimm Dyrhauge

### Dirigent

Serienummer: 529813be-cf1a-4de8-8383-8076ed947735

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-07-11 14:56:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 85GP9-YEQUG-CTAIM-B7VKJ-PVJQJ-75AMF

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.