



Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse

Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 11679102

Årsrapport 2024

Godkendt på bestyrelsesmøde den 02.06.2025

David Harritz Lytzen
Bestyrelsesformand

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	10
Balance pr. 31.12.2024	11
Egenkapitalopgørelse for 2024	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 11679102
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

David Harritz Lytzen, formand
Anders Böttger Sølvsten
Keld Astrup Nielsen
Søren Hammer Westmark
Boris Henning Schroeder Nielsen
John Skjold Pedersen
Jesper Gyllensten

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Aarhus, den 02.06.2025

Bestyrelse

David Harritz Lytzen
formand

Anders Böttger Sølvsten

Keld Astrup Nielsen

Søren Hammer Westmark

Boris Henning Schroeder Nielsen

John Skjold Pedersen

Jesper Gyllensten

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Aarhus Murerlaugs Stiftelse for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 revisoreres 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 fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 02.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Søren Lykke

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32785

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Fonden, Aarhus Murerlaugs Stiftelses hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom, hvilket forventes at fortsætte med uændret aktivitetsniveau.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 34 t.kr., hvilket anses for at være tilfredsstillende, da der i 2024 er anvendt en del midler på vedligehold af fondens ejendom.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Fonden har i 2024 ændret klassifikation af sin ejendom fra grunde og bygninger til investeringsejendomme. På baggrund af ændringer til årsregnskabsloven i maj 2024, kan dagsværdireguleringer af investeringsejendomme ikke længere føres direkte på egenkapitalen. Fonden har derfor ændret regnskabspraksis i 2024, så ejendommen nu indregnes og måles som en investeringsejendom og dagsværdireguleringer føres i resultatopgørelsen. Ændringen og den beløbsmæssige effekt heraf er nærmere beskrevet i indledningen under anvendt regnskabspraksis. Sammenligningstal er tilpasset.

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.

Fonden følger anbefalingerne om god fondsledelse på følgende områder:

1. Åbenhed og kommunikation, herunder pkt. 1.1
- 2.1 Overordnede opgaver og ansvar, herunder pkt. 2.1.1 og pkt. 2.1.2
- 2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen, herunder pkt. 2.2.1 og pkt. 2.2.2
- 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering, herunder pkt. 2.3.1, pkt. 2.3.2, pkt. 2.3.3 og pkt. 2.3.5
- 2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen, herunder pkt. 2.6.2
3. Ledelsens vederlag, herunder pkt. 3.1.1 og pkt. 3.1.2

Følgende anbefalinger følges ikke, idet bestyrelsen i stedet har valgt at indrette sig anderledes:

Punkt 2.3.4 - Redegørelse for sammensætning af bestyrelsen

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Bestyrelsen har således valgt ikke at oplyse om bestyrelsesmedlemmernes øvrige ledeshverv, hvilket begrundes med, at det er bestyrelsens vurdering, at oplysningerne ikke er relevante i relation til fonden, og at oplysningerne er offentligt tilgængelige via hjemmesiden www.datacvr.virk.dk, hvortil der henvises.

Punkt 2.4.1 - Passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Bestyrelsen tilstræber, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Ved sammensætningen af bestyrelsen anerkendes samtidig, at der i fondens vedtægt er fastsat ønsker om bestyrelsens sammensætning.

Det er bestyrelsens vurdering, at bestyrelsen har den nødvendige evne og vilje til uvildigt og upartisk at varetage fondens formål og interesser.

Punkt 2.5.1 - Bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år og maksimalt for en periode på fire år

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Stifteren har i vedtægten udtrykt et ønske om udpegningsperioder på henholdsvis 1 og 3 år.

Det fremgår således af vedtægtens § 1, stk. 1, at "Formanden vælges for 3 år ad gangen. Af den øvrige bestyrelse afgår 2 bestyrelsesmedlemmer hvert år efter tur."

Bestyrelsen finder, at en udpegningsperiode på henholdsvis 1 og 3 år er passende i en fond som denne.

Punkt 2.5.2 - Medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alder hverken kan anses for at være kvalificerende eller diskvalificerende for medlemskab af bestyrelsen i denne fond. Endvidere har bestyrelsen ved andre foranstaltninger sikret sig, at der løbende tages stilling til bestyrelsens sammensætning og kompetencer, samt at der løbende sker udskiftning i bestyrelsen.

Punkt 2.6.1 - Bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure

Fonden følger ikke denne anbefaling.

Bestyrelsen foretager løbende evaluering af sit arbejde. Bestyrelsen finder det således ikke formålstjenlig at lave en samlet årlig proces i en fond af denne karakter.

Redegørelse for uddelingspolitik

Fonden er stiftet med det formål at understøtte murermestre, der er eller har været medlem af Aarhus Murerlaug samt enker efter og børn af sådanne. Enhver fondsnyder skal derudover være værdig og trængende. Fonden foretager indirekte uddelinger ved at lade fondsnydere bo i fondens lejligheder til en husleje, der ligger under markedslejen. Størrelsen af markedslejen baseres på en ekstern vurdering. Ved en tidsubegrænset lejekontrakt vurderes den forventede lejeperiode, og størrelsen af uddelingen opgøres ved at tilbagediskontere den sparede husleje tilbage til tidspunktet for start af lejen af lejligheden. Bestyrelsen fastsætter på denne baggrund størrelsen af uddelingen og der udarbejdes en vurderingsberetning af fondens revisor om, at uddelingsbeløbet mindst svarer til den ansatte værdi. Såfremt fondsnydere bliver boende i længere tid end forudsat foretages ny uddeling og der indhentes en ny vurderingsberetning fra fondens revisor.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	1	214.571	688.596
Personaleomkostninger	2	(20.631)	(25.902)
Driftsresultat		193.940	662.694
Andre finansielle omkostninger		(161.679)	(163.588)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		32.261	499.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.000	(1.636.025)
Resultat før skat		42.261	(1.136.919)
Skat af årets resultat	3	(8.736)	263.256
Årets resultat		33.525	(873.663)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		33.525	(873.663)
Resultatdisponering		33.525	(873.663)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		19.000.000	18.990.000
Materielle aktiver	4	19.000.000	18.990.000
Anlægsaktiver		19.000.000	18.990.000
Andre tilgodehavender		21.227	55.381
Tilgodehavender		21.227	55.381
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.587	4.587
Værdipapirer og kapitalandele		4.587	4.587
Likvide beholdninger		1.311.560	1.508.782
Omsætningsaktiver		1.337.374	1.568.750
Aktiver		20.337.374	20.558.750

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		658.003	658.003
Overført overskud eller underskud		10.435.979	10.420.922
Egenkapital		11.093.982	11.078.925
Udskudt skat		1.920.000	1.918.000
Hensatte forpligtelser		1.920.000	1.918.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.870.096	3.868.416
Periodeafgrænsningsposter		0	9.900
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.870.096	3.878.316
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	9.900	16.583
Deposita		341.971	352.323
Modtagne forudbetalinger fra kunder		221.760	225.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.100	123.592
Skyldig skat		0	87.755
Anden gæld	6	2.795.565	2.877.969
Kortfristede gældsforpligtelser		3.453.296	3.683.509
Gældsforpligtelser		7.323.392	7.561.825
Passiver		20.337.374	20.558.750
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	658.003	0	10.420.922	11.078.925
Ordinære uddelinger	0	(18.468)	0	(18.468)
Årets resultat	0	18.468	15.057	33.525
Egenkapital ultimo	658.003	0	10.435.979	11.093.982

Noter

1 Bruttofortjeneste/-tab

I fondens bruttofortjeneste for 2024 indgår en fiktiv lejeindtægt på 35 t.kr. mod 36 t.kr. i 2023. Den fiktive lejeindtægt er udtryk for en indirekte uddeling fra fonden ved at lade fondsnydere leje lejligheder til en leje, der ligger under markedslejen.

2 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	20.631	25.902
	20.631	25.902
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	0	(224.978)
Ændring af udskudt skat	2.000	(38.278)
Regulering vedrørende tidligere år	6.736	0
	8.736	(263.256)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.673.502
Kostpris ultimo	8.673.502
Dagsværdireguleringer primo	10.316.498
Årets dagsværdireguleringer	10.000
Dagsværdireguleringer ultimo	10.326.498
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.000.000

Fondens investeringsejendom består af en ejendom med 21 boliglejligheder beliggende på Stadion Allé i Aarhus på samlet 1.229 m². Alle boliglejligheder er som udgangspunkt udlejet på kontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Dagsværdiberegningen laves ved anvendelse af den afkastbaserede model, hvor dagsværdien beregnes med udgangspunkt i nettolejeindtægten og et afkastkrav, der afspejler prisniveauet for området og aktivtypen.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt i værdiansættelsen af selskabets ejendom:

- Afkastkrav for boligejendomme med sekundær beliggenhed i Aarhus 5,00% mod 5,00% i 2023.
- Leje pr. m2 pr. år for boligejendomme udgør 1.161 kr.
- Anvendt tomgangsprocent i værdiansættelsesberegning udgør 0,38%. Realiseret tomgang for året udgør 0,36%.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,9 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge den samlede ejendomsværdi med 1,0 mio. kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	3.870.096	3.866.736
Periodeafgrænsningsposter	9.900	16.583	0	0
	9.900	16.583	3.870.096	3.866.736

Periodeafgrænsningsposter består af en periodiseret fiktiv lejeindtægt, der er indregnet som en indirekte uddeling jf. note 1.

6 Anden gæld (kortfristet)

	2024 kr.	2023 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	730	1.979
Anden gæld i øvrigt	2.794.835	2.875.990
	2.795.565	2.877.969

Anden gæld i øvrigt består blandt andet af en gæld til Aarhus Murerlaug. Det skyldige beløb udgør 2.742 t.kr. pr. 31.12.2024 inklusiv en rentetilskrivning på 4% i 2024.

7 Eventualforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Andre eventualforpligtelser	80.150	73.085
Eventualforpligtelser i alt	80.150	73.085

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen, består af hensættelse til indvendig vedligeholdelse af ejendommen i henhold til Lejeloven § 22.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, i form af et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 3.900 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.000 t.kr.

9 Transaktioner med nærtstående parter

I henhold til oplysningskrav om transaktioner med nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde oplyses de omfattede transaktioner i regnskabsåret 2024.

Bestyrelsen får ikke bestyrelsesvederlag, og fonden betaler kun administrationsvederlag for administration til Aarhus Murerlaug på 48 t.kr. i lighed med sidste år.

Fonden betaler endvidere et administrationshonorar til Vidar Ejendomme, der i 2024 udgør 62 t.kr. Derudover har der i 2024 været yderligere administrationsomkostninger til Vidar Ejendomme, der i alt beløber sig til 29 t.kr.

Fonden har en gæld til Aarhus Murerlaug (Aarhus Murermesterforening), som pr. 31.12.2024 udgør 2.742 t.kr. inklusive en rentetilskrivning på 4 %, hvilket i 2024 andrager 104 t.kr.

Fonden har i 2024 betalt honorar på 38 t.kr. for advokatydelse til Clemens Advokatpartnerselskab, hvor et medlem af bestyrelsen er partner.

Fonden har udlejet et lejemål til hhv. bestyrelsesformandens datter og søn. Lejeindtægten har i 2024 i alt udgjort 86 t.kr.

Herudover har fonden udlejet et lejemål til et bestyrelsesmedlems søn. Lejeindtægten har i 2024 udgjort 80 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Fonden har i 2024 ændret klassifikation af sin ejendom fra grunde og bygninger til investeringsejendomme. På baggrund af ændringer til årsregnskabsloven i maj 2024, kan dagsværdireguleringer af investeringsejendomme ikke længere føres direkte på egenkapitalen. Fonden har derfor ændret regnskabspraksis i 2024, så ejendommen nu indregnes og måles som en investeringsejendom og dagsværdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles herefter ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles herefter efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tidligere blev grunde og bygninger målt til værdien ved den offentlige vurdering pr. 1 januar 1996 med tillæg af efterfølgende tilgange og opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der blev ikke afskrevet på grunde. Der blev foretaget lineære afskrivninger på bygninger, herunder på opskrivninger, baseret på en brugstid på 100 år. Opskrivninger var baseret på en dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model. Opskrivninger, og reguleringer heraf, efter skat blev ført direkte på egenkapitalen, hvor det blev ført som en bunden reserve.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen medfører en forøgelse af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen med 10 t.kr. (2023: -1.636 t.kr.) og en reduktion af af- og nedskrivninger med 215 t.kr. (2023: 215 t.kr.). Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 225 t.kr. (2023: -1.421 t.kr.). Årets skat af praksisændringerne udgør -50 t.kr. (2023: 313 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat forøges med 175 t.kr. (2023: -1.108 t.kr.). Den udskudte skat pr. 31.12.2024 påvirkes ikke (2023: ingen påvirkning). Balancesummen pr. 31.12.2024 påvirkes ikke (2023: ingen påvirkning). Egenkapitalen i alt pr. 31.12.2024 påvirkes ikke (2023: ingen påvirkning), men opskrivninger bindes ikke længere som en reserve på egenkapitalen, da de nu indgår i overført resultat i egenkapitalopgørelsen. Der er, udover opløsningen af den hidtidige reserve for opskrivninger på egenkapitalen, ingen effekt af praksisændringen primo 01.01.2024.

Bortset fra ovenstående ændring er årsrapporten 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.

Uddelinger

Fonden foretager indirekte uddelinger ved at lade fondsnydere bo i fondens lejligheder til en husleje, der ligger under markedslejen. Størrelsen af markedslejen baseres på en ekstern vurdering. Ved en tidsubegrænset lejekontrakt vurderes den forventede lejeperiode, og størrelsen af uddelingen opgøres ved at tilbagediskontere den sparede husleje tilbage til tidspunktet for start af lejen af lejligheden.

Værdien af uddelingerne indregnes som fiktive lejeindtægter, der indtægtsføres over den forventede uddelingsperiode. Uddelingerne modposteres på egenkapitalen fuldt ud i uddelingsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

I nettoomsætningen indregnes endvidere fiktive lejeindtægter, der er udtryk for indirekte uddelinger fra fonden ved at lade fondsnydere leje lejligheder til en leje, der ligger under markedslejen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

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 løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for fondens medarbejdere.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt amortiseringstillægs af finansielle forpligtelser mv.

Skat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget

goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 nominal værdi.

Skyldige uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og meddelt modtageren på balancedagen, men som ikke er udbetalt på balancedagen, indregnes i balancen under anden gæld.

Skyldige uddelinger, der forventes udbetalt inden for et år fra balancedagen, er i balancen indregnet som kortfristede gældsforpligtelser, mens skyldige uddelinger, der forventes udbetalt efter et år fra balancedagen, er indregnet som langfristede gældsforpligtelser i balancen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter fiktive lejeindtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. De fiktive lejeindtægter er udtryk for indirekte uddelinger fra fonden ved at lade fondsnydere leje lejligheder til en leje, der ligger under markedslejen.