

FONDEN HUSTØMRERNE STIFTELSE OG ENKEKASSE

CVR-nr.: 15225513

J.M. Mørks Gade 9 st th
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er godkendt den

15/03/2022

Henry Haastrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

[Link til redegørelse for god fondsledelse](#)

[Link til redegørelse for fondens uddelingspolitik](#)

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FONDEN HUSTØMRERNES STIFTELSE OG ENKEKASSE J.M. Mørks Gade 9 st th 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 15225513 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	REVISION 2 A/S Vestre Kongevej 4, st 8260 Viby J DK Danmark
	CVR-nr: 16968137 P-enhed: 1001194251

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2021 for Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse.

Den samlede ledelse erklærer:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven,
- at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling, samt resultatet.

Aarhus C , den 15/03/2022

Bestyrelse

Henry Andreas Haastrup
Formand

Hans Nørregaard Rasmussen
Næstformand

Carsten Fich Rasmussen

Jimmi Skaarup

Martin Nedergaard Jensen

Jacob Peter Griffith Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 regnskabet

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 regnskabet

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Viby J, 15/03/2022

Irene Madsen ,mne1616
Registreret revisor

REVISION 2 A/S
CVR:16968137

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Fonden beskæftiger sig med udlejning af ejendomme til beboelse.

Udviklingen i regnskabsåret

Fonden har i det forløbne år haft en nettolejeindtægt på 9.752 t.kr. mod 9.812 t.kr. året før. Ejendommenes driftsudgifter har udgjort 3.192 t.kr. mod sidste år 2.731 t.kr.

Bestyrelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som forrykker årsrapportens udsagn.

Link til redegørelse for god fondsledelse

<http://www.toemrerstiftelsen.dk/index.php?page=10>

Link til redegørelse for fondens uddelingspolitik

<http://www.toemrerstiftelsen.dk/index.php?page=11>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsregnskabet for FONDEN HUSTØMRERNES STIFTELSE OG ENKEKASSE for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, driftsomkostninger investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Huslejeindtægter indregnes med fradrag for lovpligtige omkostninger til vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Driftsomkostninger investeringsejendomme

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger til fondens ansatte, herunder bestyrelsesmedlemmer.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter

Egenkapital

Uddelinger

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

Fondskat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter bundne omkostninger til udvendig vedligeholdelse. 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 nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		6.868.708	7.478.349
Personaleomkostninger	1	-1.345.606	-1.237.367
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Andre driftsomkostninger		-609.006	-6.039
Resultat af ordinær primær drift		4.914.096	6.234.943
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.853.134	403.737
Andre finansielle indtægter		0	450
Øvrige finansielle omkostninger		-72.823	-92.483
Ordinært resultat før skat		7.694.407	6.546.647
Skat af årets resultat		-1.688.856	-1.469.682
Årets resultat		6.005.551	5.076.965
Forslag til resultatdisponering			
Uddelinger		1.043.971	908.571
Overført fra (til) dispositionsfond		156.029	291.429
Overført resultat		4.805.551	3.876.965
I alt		6.005.551	5.076.965

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		277.200.000	270.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		277.200.000	270.100.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		31.000	3.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		31.000	3.000
Anlægsaktiver i alt		277.231.000	270.103.000
Tilgodehavende skat		140.220	97.361
Andre tilgodehavender		1.779.511	1.865.175
Periodeafgrænsningsposter		1.100	780
Tilgodehavender i alt		1.920.831	1.963.316
Likvide beholdninger		540.099	2.456.268
Omsætningsaktiver i alt		2.460.930	4.419.584
AKTIVER I ALT		279.691.930	274.522.584

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		6.820.000	6.820.000
Overført resultat		207.522.195	202.716.644
Disponible reserver		1.647.458	1.491.429
Egenkapital i alt		215.989.653	211.028.073
Hensættelse til udskudt skat		42.905.254	42.294.178
Andre hensatte forpligtelser		2.752.292	1.741.411
Hensatte forpligtelser i alt		45.657.546	44.035.589
Gæld til realkreditinstitutter		10.302.385	11.366.231
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	10.302.385	11.366.231
Gæld til realkreditinstitutter		1.072.447	1.086.290
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.669.899	7.006.401
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.742.346	8.092.691
Gældsforpligtelser i alt		18.044.731	19.458.922
PASSIVER I ALT		279.691.930	274.522.584

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Løn og gager	1.338.746	1.230.571
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	7.130	6.796
	<u>1.345.606</u>	<u>1.237.367</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Prioritetsgæld

Af den langfristede del af prioritetsgælden forfalder 6.029 t.kr. efter 5 år

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme i Aarhus på 11.321 kvm, samt boligejendomme i Skæring på 1.526 kvm. Ejendommene er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 967 kr. pr. kvm.

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og følgende afkastkrav:

- Boligejendomme beliggende i Aarhus, 3,5 til 4,0 % (2020: 4%)
- Boligejendomme beliggende i Skæring, 5% (2020: 5%)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, i henhold til markedsleje. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning, større vedligeholdelsesarbejder og gennemgribende reoveringer mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter, samt det aktuelle huslejeniveau.

Ejendommens samlede driftsresultat forventes at kunne fastholdes de kommende 10 - 20 år, under hensyntagen til risiko for tomgang og vedligeholdelse m.v.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen veksel-, kautions- eller garantiforpligtelser mv.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 11.375 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på kr. 98.200 t.kr.

6. Information om vederlag til ledelsesorganer og særlige incitamentsprogrammer

	2021	2020
Vederlag til formand	260.193	218.350
Bestyrelses honorar	133.000	100.000

7. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Øvrige nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter omfatter bestyrelsen, jf. selskabsoplysningerne.

Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner til nærtstående parter omfatter vederlag og lønninger til bestyrelsesmedlemmer jf. note 1.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021
	3