

---

# FONDEN HUSTØMRERNES STIFTELSE OG ENKEKASSE

**CVR-nr.: 15225513**

J.M. Mørks Gade 9, st th  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er godkendt den

**15/03/2023**

---

**Henry Haastrup**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

Redegørelse for god fondsledelse

[Link til redegørelse for god fondsledelse](#)

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

[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: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** REVISION 2 A/S  
Vestre Kongevej 4, st  
8260 Viby J  
DK Danmark  
CVR-nr.: 16968137  
P-enhed: 1001194251

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse.

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. december 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Aarhus C, den 15/03/2023

## Bestyrelse

Henry Andreas Haastrup  
Bestyrelsesformand

Hans Nørregaard Rasmussen  
Næstformand

Carsten Fich Rasmussen

Jacob Peter Griffith Andersen

Jimmi Skaarup

Martin Nedergaard Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til fondsbestyrelsen i Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse for perioden 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for 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, den 15/03/2023

REVISION 2 A/S  
CVR-nr.: 16968137  
Irene Madsen, mne1616  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Fondens væsentligste aktiviteter

Den fondsmæssige virksomhed består i stillingtagen til uddelinger i overensstemmelse med vedtægternes § 8 og § 10 samt administration og forvaltning af fondens midler.

De vedtægtsmæssige formål består i, at støtte pensionsberettigede ældre eller invalide medlemmer eller enker efter medlemmer ved at yde hjælp i form af legater, tilskud eller lignende, alt under hensyntagen til afkast af de af fonden ejede faste ejendomme.

## Udviklingen i fondens aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Fonden har dog foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af Erhvervsstyrelsens præcisering af reglerne for indregning af opkrævning i henhold til reglerne i lov om leje §119 og §120. Ændringen medfører at regnskabsposter er tilpasset i indeværende og foregående år.

Fonden har i det forløbne år haft en nettolejeindtægt på 12.224 t.kr. mod 11.698 t.kr. året før. Ejendommenes driftsudgifter har udgjort 4.689 t.kr. mod sidste år 4.730 t.kr. I overensstemmelse med fondens vedtægter er der i regnskabsåret uddelt 1.142 t.kr.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Redegørelse for god fondsledelse

### Redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77a

Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse har redegjort for god fondsledelse på fondens hjemmeside. Redegørelsen kan ses her <https://toemrerstiftelsen.dk/fondsledelse/>

## Link til redegørelse for god fondsledelse

<https://toemrerstiftelsen.dk/fondsledelse/>

## Redegørelse for fondens uddelingspolitik

### Redegørelse for uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse ledelse har redegjort for fondens uddelingspolitik på fondens hjemmeside. Redegørelsen kan ses her <https://toemrerstiftelsen.dk/uddelinger/>

## Link til redegørelse for fondens uddelingspolitik

<https://toemrerstiftelsen.dk/uddelinger/>

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Virksomheden har ændret regnskabspraksis således at lejers indbetaling af leje, som vedrører Grundejernes Investeringsfond, i år og fremover er indregnet i resultatopgørelsen som en indtægt. Der var tidligere indregnet en hensat forpligtelse på et tilsvarende beløb som indeståendet hos Grundejernes Investeringsfond. Denne forpligtelse er nu ikke længere indregnet.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede praksis. Den ændrede praksis har beløbsmæssigt medført at årets resultat er forbedret med 91 t.kr. (1.003 t.kr. i sammenligningsåret). Derudover er egenkapitalen forbedret med 91 t.kr. (2.765 t.kr. i sammenligningsåret).

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet 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 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.

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 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.

**Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes 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 eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til fondens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens væsentligste aktivitet.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes vedligeholdelsestilstand 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### **Egenkapital**

Fondens bundne egenkapital består dels af oprindelig grundkapital inklusive efterfølgende forhøjelser samt konsolidering af fondsformuen i henhold til vedtægterne.

Den disponible egenkapital består af henlæggelser til senere uddelinger samt overført resultat.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter bundne omkostninger til indvendig vedligeholdelse efter §117 i lov om leje. 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, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

#### **Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **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 svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

#### **Uddelinger**

##### **Udbetalte uddelinger**

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

##### **Skyldige uddelinger**

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.

##### **Henlæggelser til senere uddeling**

Uddelinger, der er besluttet på balancedagen, men ikke kundgjort overfor modtager, anses for at være henlagt til senere uddeling. Da fonden ikke er forpligtet overfor modtager på balancetidspunktet, indregnes uddelingerne som en særskilt post under egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>7.653.400</b>	<b>7.276.788</b>
Personaleomkostninger	1	-1.239.194	-1.345.606
Andre driftsomkostninger		0	-14.001
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>6.414.206</b>	<b>5.917.181</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.750.316	2.853.134
Andre finansielle indtægter		7.750	0
Øvrige finansielle omkostninger		-71.389	-72.823
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.600.251</b>	<b>8.697.492</b>
Skat af årets resultat		-574.081	-1.688.856
<b>Årets resultat</b>		<b>2.026.170</b>	<b>7.008.636</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver		57.970	156.029
Uddelinger		1.142.030	1.043.971
Overført resultat		826.170	5.808.636
<b>I alt</b>		<b>2.026.170</b>	<b>7.008.636</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		274.700.000	277.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>274.700.000</b>	<b>277.200.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		31.000	31.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>31.000</b>	<b>31.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>274.731.000</b>	<b>277.231.000</b>
Tilgodehavende skat		0	140.220
Andre tilgodehavender		3.118.220	2.794.948
Periodeafgrænsningsposter		1.321	1.100
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.119.541</b>	<b>2.936.268</b>
Likvide beholdninger		1.352.869	540.100
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.472.410</b>	<b>3.476.368</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>279.203.410</b>	<b>280.707.368</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		6.820.000	6.820.000
Overført resultat		211.113.009	210.286.839
Disponible reserver		1.705.428	1.647.458
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>219.638.437</b>	<b>218.754.297</b>
Hensættelse til udskudt skat		42.053.955	42.905.254
Andre hensatte forpligtelser		3.424.403	3.238.106
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>45.478.358</b>	<b>46.143.360</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.431.874	10.302.385
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>9.431.874</b>	<b>10.302.385</b>
Gæld til realkreditinstitutter		869.037	1.072.447
Skyldig selskabsskat		57.675	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.728.029	4.434.879
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.654.741</b>	<b>5.507.325</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.086.615</b>	<b>15.809.711</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>279.203.410</b>	<b>280.707.368</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	1.232.476	1.338.746
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	6.718	7.130
	<u>1.239.194</u>	<u>1.345.606</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme i Aarhus på 11.366 kvm, samt boligejendomme i Skæring på 1.526 kvm. Ejendommene er fuldt udlejet. Den årlige leje udgør i gennemsnit 1.006 kr. pr. kvm.

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

- Boligejendomme beliggende i Aarhus, 3,5 - 4 % (2021: 3,5 - 4%)
- Boligejendomme beliggende i Skæring, 5% (2021: 5%)

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

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

Ejendommenes 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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	restgæld efter 5 år
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	11.374.831	10.300.911	869.037	5.301.581
	<b>11.374.831</b>	<b>10.300.911</b>	<b>869.037</b>	<b>5.301.581</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 10.301 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 101.500 t.kr.

### 6. Information om vederlag til ledelsesorganer og særlige incitamentsprogrammer

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vederlag til formand	216.134	260.193
Bestyrelses honorar	126.000	133.000

### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	2