

Fonden for flere kollektiver

Skindergade 23, 4, 1159 København K

CVR-nr. 40 86 40 83

Årsrapport

12. oktober 2019 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 20. maj 2021.

Helena Reumert Gjerding
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 12. oktober 2019 - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	15
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Noter	22

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 12. oktober 2019 - 31. december 2020 for Fonden for flere kollektiver.

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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 12. oktober 2019 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. maj 2021

Bestyrelse

Allan Gjerløv Jensen
Formand

Sara Brander Skovsted
Næstformand

Bo Astrup Kristensen

Helena Reumert Gjerding

Balder Bergman Johansen

Thomas Gjedde-Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden for flere kollektiver

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for flere kollektiver for regnskabsåret 12. oktober 2019 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 12. oktober 2019 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 20. maj 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Casper Christiansen

statsautoriseret revisor
mne44100

Fondsoplysninger

Fonden

Fonden for flere kollektiver

Skindergade 23, 4

1159 København K

CVR-nr.: 40 86 40 83

Stiftet: 12. oktober 2019

Hjemsted: København

Regnskabsår: 12. oktober - 31. december

Bestyrelse

Allan Gjerløv Jensen, Formand

Sara Brander Skovsted, Næstformand

Bo Astrup Kristensen

Helena Reumert Gjerding

Balder Bergman Johansen

Thomas Gjedde-Nielsen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45

2100 København Ø

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål er at fremme kollektiver, boligfællesskaber samt andre sociale boligformer, herunder ved at sikre:

- De allerede eksisterende kollektiver og boligfællesskabers fortsatte beståen samt investere i nye kollektiver, boligfællesskaber eller andre sociale boligformer, der har til formål at fremme socialt fællesskab
- De grønne fordele ved fælles boligforhold og gøre det økonomisk bæredygtigt for alle, herunder også mindre bemidlede, at bo i større byer

Under nødvendig hensynstagen til driften, skal Fonden sikre, at beboerne i de til fonden tilknyttede kollektiver får størst mulig indflydelse på deres eget kollektivs aktuelle brug og udvikling.

Fondens virke er ikke begrænset til sit hjemsted. Fondens formål er almennyttigt og velgørende.

Bestyrelsens resumé af 2020

År 2019-2020 har været et flot etableringssår, hvor Fonden For Flere Kollektiver blev stiftet i forbindelse med at fonden købte den første lejlighed i København Ø. af Københavns Kommune. Kort efter købet blev lejligheden renoveret og gjort klar til det første kollektiv Kartellet kunne flytte ind i januar 2020. I forbindelse med første kollektiv lejede sig ind i fondens lejlighed, blev der brugt tid i fondens bestyrelse på blandt andet at gennemtænke hvordan bestyrelsen kunne sikre mest muligt autonomi for det nye kollektiv samt en forsat bæredygtig økonomi for fondens fremtid.

I efteråret 2019 blev den nuværende bestyrelse for fonden fundet, som opfylder fondens vedtægter (kan findes på www.fondenforflerekollektiver.dk). Ved sammensætningen af bestyrelsesmedlemmerne har diversitet spillet en vigtig rolle, for at sikre så mange forskellige kompetencer i bestyrelsen som muligt.

2020 blev desværre et år der bød på uforudsete problemer da COVID-19 ikke gjorde det muligt at bestyrelsen kunne afholde strategi-workshop for fondens fremtidige strategi for alle kollektiver der havde lyst til at deltage. Dog vil der i den kommende fremtid når landet igen tillader det, blive afholdt en strategi-workshop for alle kollektiver der har lyst til at deltage. Dette vil blive annonceret på fondens hjemmeside www.fondenforflerekollektiver.dk og fondens Facebook-gruppe Fonden For Flere Kollektiver. Fondens bestyrelse ser det vigtigt at kunne inddrage så mange kollektiver som muligt for at videreudvikle på fondens strategi, så flest mulige kollektiver vil støtte op og få glæde af fondens gøremål.

Selvom COVID-19 situationen stod på i 2020, nåede fonden alligevel et større stykke arbejde på mange spændende områder. Herunder kan der blandt andet nævnes etablering af fondens hjemmeside, godkendelse af indsamling fra myndigheder, oprettelse af Facebook-gruppe og en lang række bestyrelsesmøder hvor større og mindre opgaver og projekter blev diskuteret og håndteret.

Ledelsesberetning

Fonden har siden stiftelsen i efteråret 2019 nu nået et flot stykke vej samt sikret et solidt fundament, så fonden i fremtiden kan fremme endnu flere kollektiver, ved at sikre de allerede eksisterende kollektivers fortsatte beståen som kollektiver, samt investere i nye kollektiver. Som bestyrelse for Fonden For Flere Kollektiver, ser vi positivt ind i fremtiden, hvor vi håber på at komme et godt stykke videre med fondens ambitioner og mål for 2021.

Bestyrelsen anser årets resultat som forventet men ikke tilfredsstillende, da fondens første leveår har været forbundet med større stiftelsesomkostninger af fonden, køb og renovering af lejlighed med mere. Dog forventer bestyrelsen et forbedret resultat for regnskabsåret 2021, da der ikke er større stiftelsesomkostninger af fonden med mere.

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. |

Ledelsesberetning

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.

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 gennemsigelig 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 krævende 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

	Allan Gjerløv Jensen	Sara Brander Skovsted	Bo Astrup Kristensen
Stilling	Økonom hos Rigsadvokaten	Adjunkt i psykologi, UC Syd	Selvstændig - Fixrs
Alder	33	32	39
Køn	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	12-10-2019	12-10-2019	12-10-2019
Genvalg har fundet sted?	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	31-01-2021	31-01-2023	31-01-2023
Medlemmets særlige kompetencer	Økonomi og ledelse	Kollektivist	Projektledelse, forretningserfar ing
Øvrige ledelseshverv			
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja
Samlet vederlag fra fonden	0	0	0

Ledelsesberetning

	Helena Reumert Gjerding	Balder Bergman Johansen	Thomas Gjedde-Nielsen
Stilling	Advokat	Daglig leder i byggefirmaet LOGIK & CO	Redaktør på Politiken
Alder	36	57	34
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	12-10-2019	12-10-2019	12-10-2019
Genvalg har fundet sted?	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	31-01-2021	31-01-2021	31-01-2021
Medlemmets særlige kompetencer	Juridisk	Ledelses- og byggeerfaring	Kommunikation
Øvrige ledelseshverv	Sidder i bestyrelsen for flere organisationer	Sidder i bestyrelsen for flere organisationer	
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja
Samlet vederlag fra fonden	0	0	0

Fondens uddelingspolitik

Bestyrelsen beslutter og er ansvarlig for Fondens udlodninger.

Af årets overskud og frie reserver i henhold til Fondens seneste årsrapport, kan Fonden støtte aktiviteter og organisatoriske initiativer, ligesom Fonden kan støtte enkeltpersoner og/eller juridiske personer, som direkte eller indirekte arbejder for formålet. Fondens midler kan kun anvendes til opfyldelse af Fondens formål og ikke anvendes af enkeltpersoner til private formål.

Fonden kan støtte såvel egne som andre eksisterende og nye aktiviteter af enhver art i overensstemmelse med formålsbestemmelsen.

Fonden kan foretage udlodninger i eget regi med henblik på opfyldelse af Fondens formål. Der kan ikke ske udlodning til stifter, bestyrelse m.v.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 170 t.kr. Årets resultat udgør -174 t.kr.

Bestyrelsen anser årets resultat som forventet men ikke tilfredsstillende, da fondens første leveår har været forbundet med større stiftelsesomkostninger af fonden, køb og renovering af lejlighed med mere.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse har en forventning til et forbedret resultat for regnskabsåret 2021, da der ikke er større stiftelsesomkostninger for fonden med mere.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden for flere kollektiver er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Uddelinger

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

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 gældsметode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	12/10 2019 - 31/12 2020
Bruttofortjeneste	170.422
Værdiregulering af investeringsejendomme	-36.531
Andre finansielle indtægter	2
Øvrige finansielle omkostninger	-308.078
Resultat før skat	-174.185
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-174.185
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-174.185
Disponeret i alt	-174.185

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>		<u>31/12 2020</u>
Anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	<u>9.039.754</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.039.754</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.039.754</u>
Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>398.597</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>398.597</u>
	Aktiver i alt	<u>9.438.351</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>		<u>31/12 2020</u>
Egenkapital		
2	Grundkapital	2.403.000
	Overført resultat	-174.185
	Egenkapital i alt	2.228.815
Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.269.298
	Gæld til pengeinstitutter	1.404.605
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.673.903
3	Kortfristet del af langfristet gæld	139.431
	Anden gæld	396.202
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	535.633
	Gældsforpligtelser i alt	7.209.536
	Passiver i alt	9.438.351
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

12/10 2019
- 31/12 2020

1. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	9.076.285
Kostpris 31. december 2020	9.076.285
Årets regulering til dagsværdi	-36.531
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	-36.531
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	9.039.754

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

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	3,5%
Laveste afkastprocent	3,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

2. Grundkapital

Grundkapital 12. oktober 2019	2.359.000
Kontant kapitaludvidelse	44.000
	2.403.000

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.369.589	100.291	5.269.298	4.902.175
Gæld til pengeinstitutter	1.443.745	39.140	1.404.605	1.302.602
	6.813.334	139.431	6.673.903	6.204.777

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.269 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.040 t.kr.

Af sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.405 t.kr., er der givet underpant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 9.040 t.kr.

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.”

Balder Bergman Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-793428081502

IP: 37.49.xxx.xxx

2021-05-21 12:14:18Z

NEM ID 

Bo Astrup Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-400903937354

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-05-21 12:17:41Z

NEM ID 

Sara Brander Skovsted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-253922981385

IP: 185.107.xxx.xxx

2021-05-21 12:39:51Z

NEM ID 

Allan Gjerløv Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-516137943086

IP: 188.176.xxx.xxx

2021-05-21 19:57:23Z

NEM ID 

Thomas Gjedde-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-978683895440

IP: 91.214.xxx.xxx

2021-05-25 18:43:03Z

NEM ID 

Helena Reumert Gjerding

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-038399199006

IP: 31.31.xxx.xxx

2021-05-30 18:18:34Z

NEM ID 

Casper Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:69383443

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-05-31 05:44:36Z

NEM ID 

Helena Reumert Gjerding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-038399199006

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-02 11:26:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P07JI-8Z88Z-KZAGV-PCL8K-AQ3K6-FU0JE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>