

Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)

Dronningens Tværgade 2, 1302 København K

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 11 65 65 44

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 06/05/2026

Per Vangekjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Generelle oplysninger om fonden	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsregnskabet	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst).

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København K, den 6. maj 2026

Bestyrelse

Per Vangekjær
formand

Steen Ole Carmel

Henrik Tofteng

Hans Vasehus

Steffen Grimm Dyrhauge

Iben Marburger Juul

Anders Kristoffer Holst

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 6. maj 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Randall Petersen

Statsautoriseret revisor

mne34352

Nikolaj Bo Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne47264

Generelle oplysninger om fonden

Fonden	Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) Dronningens Tværgade 2 1302 København K Telefon: 33 12 27 17 CVR-nr: 11 65 65 44 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 26. februar 1862 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Per Vangekjær, formand Steen Ole Carmel Henrik Tofteng Hans Vasehus Steffen Grimm Dyrhauge Iben Marburger Juul Anders Kristoffer Holst
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Erhvervsmæssige formål

Fondens hovedaktivitet er udlejning af og investering i fast ejendom samt at yde støtte af afkastet i overensstemmelse med vedtægtens bestemmelser.

Udvikling i året

Årets driftsmæssige resultat udgør -57,3 mio.kr. hvilket primært kan henføres til ekstraordinært vedligeholdelsesomkostninger til fondens ejendomme Haandværerhaven på TDKK 79,1, som har gennemgået en større renovering. Det driftsmæssige resultat uden de ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger udgør 21,8 mio. kr. - hvilket vurderes tilfredsstillende.

Som følge af det stigende renteniveau har fonden i lighed med tidligere år foretaget en revurdering af fondens investeringsejendomme. Revurderingen heraf har medført netto opskrivning på 67,7 mio.kr. Dagsværdierne af ejendommene udgør pr. 31. december 2025 udgør 856,3 mio.kr. Opgørelsen af dagsværdier er baseret på renteniveau og heraf følgende ændring i markedets generelle forventninger til afkastkrav. Stigningen kan primært henføres til fonden ejendom Haandværkerhaven, som har gennemgået en større renovering.

Ledelsen har opgjort de aktiver, der er stillet til sikkerhed for fondens rentesikringsinstrumenter og fundet at værdien overstiger den negative værdi af rentesikringsinstrumenterne, dermed fastholdes pengeinstituttets opgjorte SWAP-værdi.

Uddelinger

Årets uddelinger fordeler sig som følgende:

(DKK)	2025	2024
Omsorg for ældre, der er i økonomisk trang (LL § 7 stk. 22)	985.600	1.067.200
Haandværkerforeningens plejehjem	0	0
Fremme af håndværkerstandens interesser	0	0
Fremme af Haandværkerforeningens formål	1.500.000	1.000.000
Egne aktiviteter vedr. håndværkerstandens interesser	205.909	1.156.432
	2.691.509	3.223.632

Redegørelse for god fondsledelse, jf. Årsregnskabsloven §77a

Vedtægter er ændret således at det ikke alene er Haandværkerforeningens bestyrelse som udpeger til fondens bestyrelse.

Fondens bestyrelse følger anbefalingen. Bestyrelsen har vedtaget, at alene fondens formand kan og skal udtale sig om alle forhold vedrørende Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst).

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
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.	Denne anbefaling følges.		Bestyrelsen har vedtaget, at alene fondens formand kan og skal udtale sig om alle forhold vedrørende Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst). Jf. forretningsordenens side 2, punkt 3.6. Fondens formand er oldermann, malermester Per Vangekjær, der kan kontaktes via Haandværkerforeningens sekretariat, tlf.: 33122717, e-mail: hfk@hfk.dk
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar			
2.1 Bestyrelsens 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.	Denne anbefaling følges.		Fondens bestyrelse følger anbefalingen, jf. årsrapportens redegørelse for fondens uddelingspolitik og uddelinger i 2023.
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens forvaltning af dens samlede kapital modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	Denne anbefaling følges.		
2.2 Formanden og de øvrige medlemmer af 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.	Denne anbefaling følges.		Formandens indkaldelse samt tilvejebringelse af det nødvendige beslutningsgrundlag i form af bilag mv. sker gennem Haandværkerforeningens sekretariat, der administrerer fonden.
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen anmoder et medlem af bestyrelsen om at udføre særlige opgaver for fonden ud over bestyrelseserhvervet, 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 og de øvrige medlemmer af bestyrelsen og en eventuel direktion.	Denne anbefaling følges.		
2.2.3 Det anbefales, at der i årsregnskabet oplyses om de eventuelle transaktioner, som fonden har indgået med interesseforbundne virksomheder. Oplysningerne bør omfatte arten af forholdet mellem fonden og den interesseforbundne virksomhed, arten af transaktionen samt transaktionens beløbsmæssige størrelse.	Denne anbefaling følges.		
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 og varetage det ansvar, der påhviler bestyrelsen.	Denne anbefaling følges.		
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen godkender en struktureret, grundig og gennemsøgende proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen, der samtidig tager højde for en eventuel udpegningsret i vedtægten.	Denne anbefaling følges.		
2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer. Ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer bør der tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	Denne anbefaling følges.		

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt både 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, om genudpegning af medlemmet har fundet sted og udløb af den aktuelle udpegningsperiode, • 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, • om 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. 	Denne anbefaling følges.		
<p>2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>	Denne anbefaling følges.		
<p>2.3.6 Det anbefales, at bestyrelsen vælger fondens formand og eventuelle næstformand for 1 år ad gangen. Genvælg kan finde sted.</p>	Denne anbefaling følges		
<p>2.4 Uafhængighed</p>			
<p>2.4.1 Det anbefales, at mindst en tredjedel af bestyrelsens medlemmer (eksklusive eventuelle medarbejdervalgte medlemmer) er uafhængige. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængigt, hvis den pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller i en væsentlig dattervirksomhed eller i en væsentlig associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos fondens eller fondens dattervirksomheders ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på en anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver eller bidragsyder, • er bestyrelsesmedlem i fonden hvis fonden har til formål at yde støtte til bestyrelsesmedlemmets familie eller andre, som står bestyrelsesmedlemmet særligt nær, • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden, eller • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der bevilger eller gentagne gange inden for de seneste fem år har bevilget væsentlige donationer til fonden. 	Denne anbefaling følges.		
<p>2.5 Udpegningsperiode</p>			
<p>2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år ad gangen, og maksimalt for en periode på fire år ad gangen. Genudpegning kan finde sted</p>	Denne anbefaling følges.		Bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Denne anbefaling følges ikke.		Fonden har ikke sat en aldersgrænse, da variation i alder sikrer diversitet i bestyrelsen, og da alder ikke ses som en hindring for at deltage aktivt i bestyrelsesarbejdet.
2.6 Evaluering			
2.6.1 Det anbefales , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsens, formandens og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen. Karakteren og omfanget af evalueringsproceduren afhænger af fondens konkrete forhold og kan variere fra år til år.	Denne anbefaling følges.		
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, og at formanden gennemgår denne med den/de pågældende.	Denne anbefaling følges.		
3 Bestyrelsens og eventuel direktionens vederlag			
3.1.1 Det anbefales , at et eventuelt vederlag til fondens bestyrelsesmedlemmer er fast og ikke variabelt. Medlemmer af en eventuel direktion bør endvidere aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater.	Denne anbefaling følges.		
3.1.2 Det anbefales , at der i årsregnskabet oplyses om, hvad medlemmerne af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager i samlet vederlag (specificeret på de enkelte poster) fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Herudover bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som medlemmer af bestyrelsen og en eventuel direktion hver især modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.	Denne anbefaling følges.		Fondens formand modtager et årligt vederlag på 110.000 kr. og øvrige medlemmer modtager hver 55.000 kr.

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

	Per Vangekjær	Steen Ole Carmel	Henrik Tofteng	Hans Vasehus
Stilling	Oldermand, malermester	Oldermand, smedemester	Vognmand	Havnebygmester & Anlægschef
Alder	10. september 1959	8. januar 1967	19. november 1963	30. juni 1961
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	02-05-2007	27-05-2014	02-05-2007	27. februar 2023
Genvalg har fundet sted	Ja	Ja	Ja	Nej
Udløb af valgperiode	2026	2027	2027	2027
Medlemmets særlige kompetencer	Byggefaglig ekspertise, bestyrelsesarbejde, forhandlingsvant, økonomisk indsigt.	Byggefaglig indsigt, bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt.	Bestyrelseserfaring, økonomisk indsigt	Byggefaglig og entreprisstyrings ekspertise forhandlingsvant, økonomisk indsigt, bestyrelseserfaring fra entreprenørbranchen

Ledelsesberetning

	Per Vangekjær	Steen Ole Carmel	Henrik Tofteng	Hans Vasehus
Øvrige ledelseshverv	-Formand i Haandværkerforeningen i København -Formand i Danske Malermestre -Oldermand i Københavns Malerlaug -Formand for Malerfagets Faglige Fællesudvalg -Bestyrelsesmedlem i Tømrermester Th. P. Stillingses Fond -Formand for H.C. Heegaard og Hustrus Fond -Bestyrelsesmedlem i Dansk Arbejds- giverforening -Næstformand i SMV Danmark -Bestyrelsesmedlem i Ungdomsskole- bestyrelsen i Rudersdal Kommune -Bestyrelsesmedlem i Håndværker- Skolehjemmet -Bestyrelsesmedlem i Skills-Denmark -Repræsentantskabsmedlem i Design Museum Danmark -Direktør Aage Møller & Søn A/S	-Bestyrelsesmedlem i Haandværkerforeningen i København -Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond -Ejer, Ebbes Kleinsmedie ApS -Ejer, Ejendomsselskabet Ebbes Kleinsmedie ApS -Ejer, Steen Carmel Holding -Ejer SMT- Udlejning -Oldermand, Københavns Smedelaug -Bestyrelsesmedlem, Københavns Smedelaugs Oldermænds Legat -Bestyrelsesmedlem i Lærlingeforeningen - Bestyrelsesmedlem af IU - Bestyrelsesmedlem af DI-Produktion	-Phoenix Danmark A/S -Tofteng Ejendomme -Henrik Tofteng Holding -Formand ATL -Oldermand Københavns Vognmandslaug -Formand TEC -Bestyrelsesmedlem TU Transportens Udviklingsfond -Næstformand i Haandværkerforeningen i København -Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond -Bestyrelsesmedlem i DA Hovedbestyrelsesmedlem i DI	- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond - Havnebygmester & Anlægschef By & Havn
Udpeget af myndigheder / tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej	Nej	Ja
Bestyrelseshonorar	110.000 kr.	55.000 kr.	55.000 kr.	55.000 kr.

	Steffen Grimm Dyrhauge	Iben Marburger Juul	Anders Kristoffer Holst
Stilling	Direktør	Partner I Square Meter	Direktør Varelotteriet
Alder	22.Maj 1950	4. juni 1970	7. september 1978
Køn	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	23. februar 2023	27. februar 2023	8. maj 2025
Genvalg har fundet sted	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2027	2027	2027
Medlemmets særlige kompetencer	Bestyrelsesarbejde, forhandlingsvant, økonomisk indsigt. Udvikling og drift af ejendomme.	Bestyrelseserfaring, stor driftsindsigt, stærk på konceptudvikling og stor service erfaring.	Bestyrelseserfaring, forhandlingsvant, økonomisk indsigt, fondsstrukturer, myndighedskontakt, driftsindsigt, markedsføring.

Ledelsesberetning

	Steffen Grimm Dyrhauge	Iben Marburger Juul	Anders Kristoffer Holst
Øvrige ledelseshverv	-Direktør Dyrhauge Consult Aps -Bestyrelsesformand -Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond -Direktør W. Lynggaard Petersen Holding -Bestyrelsesmedlem Fisker Ejendomsselskab A/S -Bestyrelsesmedlem Skovshoved Pynten Holding P/S -Bestyrelsesmedlem Skovshoved Pynten P/S -Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Rytbo -Bestyrelsesmedlem Gentofte Parkgaard -Bestyrelsesmedlem Frøken Marie Månssons Legat -Bestyrelsesmedlem Hotelejer Anses Månssons Mindelegat -Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond -Bestyrelsesmedlem i Ejendomsselskabet Gentofte Søpark -Bestyrelsesmedlem i Ejendomsselskabet Kronprinsessegården 1. -Bestyrelsesformand i A/S Kongevejene Blokhuse. -Bestyrelsesformand i Civilingeniør Johannes Elmquist, Ormstrups Fond	-Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond -Ejer Marburger Human Value -Medejer af Redhavnskvarteret Holding ApS drift og hotel selskab -Bestyrelsesmedlem Toubro Fonden -Bestyrelsesmedlem Geismars -Næst formand Great Northern -Underviser på HRS	-Adm. direktør i Fonden for Alm. Dansk Vare og Industrielotteri -Bestyrelsesmedlem Homann & Partners 1 P/S -Direktør i Broadside Holding ApS.
Udpeget af myndigheder / tilsyn	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja
Bestyrelseshonorar	55.000 kr.	55.000 kr.	36.667 kr.

I regnskabsåret er der fratrukket 1 bestyrelsesmedlem, som har fået udbetalt bestyrelseshonorar svarende til 18.333 kr.

Redegørelse for uddelingspolitik

Fonden yder støtte til to hovedformål:

1. Til gamle, værdige og trængende håndværkere og deres nærmeste pårørende (forstået som håndværkere, der er eller har været medlemmer af Haandværkerforeningen eller disses nærmeste pårørende) i form af:

a. Legater. De overordnede kriterier for at komme i betragtning til et legat er

(i) alder på mindst 65 år og

(ii) en skattepligtig årsindkomst på under 215.000 kr.

(iii) nuværende eller forhenværende medlem af Haandværkerforeningen eller en nærmeste pårørende.

Legater tildeles på baggrund af ansøgning.

b. Tilskud til aktiviteter til gavn for denne gruppe.

c. Ved at stille lejligheder til rådighed gratis eller for en nedsat leje.

Ledelsesberetning

2. Fremme af håndværkerstandens interesser og Haandværkerforeningens formål. Projekter vurderes primært ud fra en vurdering af mulighed for at fremme håndværkerstandens interesser, fremme tværfaglig forståelse samt værne om de håndværkskulturelle værdier.

Støtte gives i form af:

- a. Tilskud til Haandværkerforeningen i København.
- b. Tilskud til projekter der værner om de håndværkskulturelle værdier.
- c. Egne projekter i fonden.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Fonden forventer et driftsmæssige resultat på MDKK 10-12 for det kommende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som beskrevet i årsrapportens note 6 kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen fonden ejendomme, som indregnes til dagsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Nettoomsætning		53.419.761	50.230.274
Værdiregulering af investeringsaktiver		67.696.983	23.551.381
Andre driftsindtægter	2	40.000	50.000
Direkte omkostninger	3	-103.336.883	-23.674.142
Andre eksterne omkostninger		-4.087.194	-4.752.505
Bruttoresultat		13.732.667	45.405.008
Personaleomkostninger	4	-3.170.710	-3.204.509
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-488.025	-149.954
Resultat før finansielle poster		10.073.932	42.050.545
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		24.659.068	13.146.981
Finansielle indtægter		213.162	211.810
Finansielle omkostninger		-17.433.880	-16.068.561
Resultat før skat		17.512.282	39.340.775
Skat af årets resultat	5	-4.948.668	-9.927.790
Årets resultat		12.563.614	29.412.985

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Udmøntede uddelinger	2.691.509	3.223.632
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	24.659.068	13.146.981
Overført resultat	-14.786.963	13.042.372
	12.563.614	29.412.985

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger	7	33.397.956	33.674.836
Investeringsejendomme	6	856.300.000	758.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	859.857	308.107
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	26.594.463	90.041.405
Materielle anlægsaktiver		917.152.276	882.824.348
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	299.977.284	282.368.216
Finansielle anlægsaktiver		299.977.284	282.368.216
Anlægsaktiver		1.217.129.560	1.165.192.564
Andre tilgodehavender		16.583.727	16.303.647
Fondsskat		1.453.165	0
Periodeafgrænsningsposter		1.577.461	1.943.759
Tilgodehavender		19.614.353	18.247.406
Likvide beholdninger		1.477.364	5.295.457
Omsætningsaktiver		21.091.717	23.542.863
Aktiver		1.238.221.277	1.188.735.427

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grundkapital		35.727.708	35.727.708
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		92.565.227	74.956.159
Reserve for sikringstransaktioner		-16.121.655	-25.606.855
Uddelingsrammen		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		481.906.825	489.643.788
Egenkapital		599.078.105	579.720.800
Hensættelse til udskudt skat		145.086.171	138.697.066
Andre hensættelser		12.194.904	12.482.921
Hensatte forpligtelser		157.281.075	151.179.987
Gæld til realkreditinstitutter		386.157.413	317.883.579
Kreditinstitutter		41.631.340	41.828.381
Deposita		21.201.390	19.071.999
Anden gæld		16.121.662	25.606.855
Langfristede gældsforpligtelser	9	465.111.805	404.390.814
Kreditinstitutter	9	197.041	36.992.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.660.311	10.552.099
Fondsskat		0	2.424.976
Anden gæld	9,10	6.864.610	2.516.070
Periodeafgrænsningsposter		3.028.330	958.011
Kortfristede gældsforpligtelser		16.750.292	53.443.826
Gældsforpligtelser		481.862.097	457.834.640
Passiver		1.238.221.277	1.188.735.427
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Begivenheder efter balancedagen	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Grundkapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikringstransaktioner	Uddelingsrammen	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	35.727.708	74.956.159	-25.606.855	5.000.000	489.643.788	579.720.800
Udmøntede uddelinger	0	0	0	-2.691.509	0	-2.691.509
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-7.050.000	0	0	7.050.000	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	9.485.200	0	0	9.485.200
Årets resultat	0	24.659.068	0	2.691.509	-14.786.963	12.563.614
Egenkapital 31. december	35.727.708	92.565.227	-16.121.655	5.000.000	481.906.825	599.078.105

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

HAANDVÆRKERFORENINGENS FOND (ALDERSTRØST) har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2. Andre driftsindtægter

(DKK)	2025	2024
Øvrige indtægter	40.000	50.000
	40.000	50.000

Andre driftsindtægter indeholder posterne arv, gaver og legater.

3. Særlige poster

(DKK)	2025	2024
Ekstraordinær vedligeholdelse Haandværkerhaven	79.126.536	0
	79.126.536	0

4. Personaleomkostninger

(DKK)	2025	2024
Lønninger	2.801.331	2.904.323
Pensioner	270.267	231.132
Andre omkostninger til social sikring	86.832	28.564
Andre personaleomkostninger	12.280	40.490
	3.170.710	3.204.509

Heraf udgør vederlag til bestyrelse:

Bestyrelse	440.000	440.000
	440.000	440.000

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	5
---	----------	----------

Noter til årsregnskabet

5. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	0	1.663.341
Årets udskudte skat	6.389.105	6.750.650
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.440.437	1.513.799
	4.948.668	9.927.790

6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	221.970.311
Tilgang i årets løb	1.666.043
Overførsler i årets løb	28.136.974
Kostpris 31. december	251.773.328
Værdireguleringer 1. januar	536.829.689
Årets værdireguleringer	67.696.983
Værdireguleringer 31. december	604.526.672
Regnskabsmæssig værdi 31. december	856.300.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Årets samlede værdiregulering på TDKK 67.697 (2024: TDKK 23.551) er ført over resultatopgørelsen

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for Allegade 6 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	54.200.000	52.400.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.800.000	5.282.879
Stigning i markedsleje	2,22	2,22
Afkastprocent	1,50	1,55

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for Nørre Allé 15 & 19 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	376.600.000	364.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	12.600.000	1.315.050
Stigning i markedsleje	-0,13	-0,13
Afkastprocent	3,16	3,27

Dagsværdien for Nørre Allé 17 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	71.900.000	69.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.400.000	-646.548
Stigning i markedsleje	1,20	1,20
Afkastprocent	2,42	2,50

Dagsværdien for Haandværkerhaven er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2025	2024
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	354.700.000	272.900.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	81.800.000	17.600.000
Stigning i markedsleje	0,00	3,09
Afkastprocent	2,05	1,11

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved vurderingen af markedsværdi pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 1,50% - 3,85 %. Det vægtede gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,28 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,03	3,28	3,53
Dagsværdi	927.000.000	856.300.000	795.600.000
Ændring i dagsværdi	70.700.000	0	-60.700.000

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar	40.596.836	6.782.240	90.041.405
Tilgang i årets løb	0	762.895	43.816.568
Afgang i årets løb	0	-265.188	-79.126.536
Overførsler i årets løb	0	0	-28.136.974
Kostpris 31. december	40.596.836	7.279.947	26.594.463
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.922.000	6.474.133	0
Årets afskrivninger	276.880	211.145	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-265.188	0
Ned- og afskrivninger 31. december	7.198.880	6.420.090	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	33.397.956	859.857	26.594.463

8. Kapitalandele i associerede virksomheder

(DKK)	2025	2024
Kostpris 1. januar	207.412.057	207.412.057
Kostpris 31. december	207.412.057	207.412.057
Værdireguleringer 1. januar	74.956.159	68.859.178
Årets resultat	24.659.068	13.146.981
Modtagne udbytter	-7.050.000	-7.050.000
Værdireguleringer 31. december	92.565.227	74.956.159
Regnskabsmæssig værdi 31. december	299.977.284	282.368.216

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Bispebjerg Bakke I/S	København	50%

Noter til årsregnskabet

8. Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Egenkapitalen i Fondens investering i Bispebjerg Bakke I/S er væsentligt påvirket af dagsværdireguleringer af I/S'ets investeringsejendom.

Afkastkravet for Bispebjerg Bakke I/S' investeringsejendom er fastsat til 3,01% (3,10 % pr. 31.12.2024), og det er ledelsen i Bispebjerg Bakke I/S' vurdering, at det fastsatte afkastkrav giver et retvisende billede af investeringsejendommens dagsværdi pr. 31.12.2025, set i forhold til sammenlignelige ejendomme, idet ejendommen har et uudnyttet lejepotentiale, som en eventuel investor, efter ledelsen i Bispebjerg Bakke I/S' vurdering, vil være villig til at betale for.

Der har i året været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Da fastsættelsen af afkastkravet beror på et regnskabsmæssigt skøn, er værdiansættelsen af investeringsejendommen naturligt forbundet med en vis usikkerhed. En stigning i afkastkravet på 0,25% - point vil reducere dagsværdien af Bispebjerg Bakke I/S' investeringsejendom med 45,5 mio.kr. Effekten for fonden udgør 50 % heraf, svarende til 22,75 mio. kr.

9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	375.780.922	291.574.997
Mellem 1 og 5 år	10.376.491	26.308.582
Langfristet del	386.157.413	317.883.579
Inden for 1 år	0	0
	386.157.413	317.883.579
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	40.600.646	41.022.205
Mellem 1 og 5 år	1.030.694	806.176
Langfristet del	41.631.340	41.828.381
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	197.041	36.992.670
	41.828.381	78.821.051

Noter til årsregnskabet

9. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	2025	2024
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	21.201.390	19.071.999
Langfristet del	21.201.390	19.071.999
Inden for 1 år	0	0
	21.201.390	19.071.999
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	16.121.662	25.606.855
Langfristet del	16.121.662	25.606.855
Øvrig kortfristet gæld	6.864.610	2.516.070
	22.986.272	28.122.925

Anden gæld indeholder afledte finansielle instrumenter, som omfatter fondens renteswapaftaler, der er indgået med henblik på at sikre forventede fremtidige variable rentebetalinger på fondens lån. De enkelte aftaler løber frem til perioden 2033 - 2037. Aftalerne er indgået med et pengeinstitut med høj kreditværdighed. De anvendte dagsværdier er opgjort til renteswapaftalernes basisværdi beregnet som den tilbagediskonterede nettoværdi af de forventede fremtidige rentebetalinger iht. renteswapaftalerne ved anvendelse af en løbetidsbestemt risikofri rente som diskonteringsfaktor. Da der overfor pengeinstituttet er stillet dækkende sikkerhed i fast ejendom for de løbende engagementer med banken, inklusive renteswapaftalerne, er der ved opgørelse af dagsværdierne ikke korrigeret for kredit- eller fundingrisiko.

10. Anden gæld

(DKK)	2025	2024
Skyldig løn, ATP og pension	32.448	45.979
Feriepengeforpligtelser	129.322	93.871
Skyldige renter	121.285	121.528
Skyldige legater	0	100.000
Anden gæld	6.581.555	2.154.692
	6.864.610	2.516.070

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Prioritetsgæld på 200 mio. kr. (2024: 226 mio. kr.) er sikret ved pant i ejendomme. Pantet udgør pr. 31.december 2025 452 mio.kr. (2024: 434 mio. kr.) og omfatter herudover de installationer, der hører til ejendommene.

Noter til årsregnskabet

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 883 mio.kr. (2024: 849 mio.kr.) Herudover er prioritetsgæld på 119 mio.kr. (2024: 119 mio.kr.) sikret ved pant i Bispebjerg Bakke I/S' ejendom. Fondens kapitalandel i Bispebjerg Bakke I/S har en regnskabsmæssig værdi på 300 mio.kr. (2024: 282 mio.kr.)

Der er tinglyst et ejerpantebrev på 70 mio.kr. med pant i matr.nr. 422 Emdrup. Ejerpantebrevet beror i fonden.

Andre eventualforpligtelser

Fonden deltager som interessent i Bispebjerg Bakke I/S, hvorefter fonden hæfter ubegrænset for Bispebjerg Bakke I/S' forpligtelser. Pr. 31.12.2025 er der en total aktivmasse på 617.277 t.kr. (2024: 581.201 t.kr.) og gældsforpligtelse på 17.322 t.kr. (2024: 16.464 t.kr.)

12. Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses fondens bestyrelse og Haandværkerforeningen i København. Medlemmer af bestyrelsen aflønnes udelukkende med et fast honorar. Fondens formand modtager årligt et vederlag på 110 t.kr., og øvrige medlemmer modtager hver 55 t.kr.

Fonden har derudover foretaget uddelinger til Haandværkerforeningen i København på 1.500 t.kr. (2024: 1.000 t.kr.)
Fonden har betalt ejendomsadministrationshonorar til Haandværkerforeningen i København på 2.867 t.kr. (2024: 2.862 t.kr.)
Aftalen er indgået i henhold til EjendomDanmarks Standardaftale for ejendomsadministration og honoraret følger normtallet fra Københavns huslejenævn.

Fonden har betalt fondsadministration til Haandværkerforeningen i København på 2.858 t.kr. (2024: 2.927 t.kr.)

Fonden har i året købt bygningsledelse, byggesagsstyring og styring af medarbejdere fra Haandværkerforeningen i København for i alt 4.679 t.kr. (2024: 2.284 t.kr.).

Fonden har i 2025 udlejet 5 lejligheder til nærtstående personer af bestyrelsesmedlemmer i fonden for 389 t.kr. (2024: en lejlighed for 98 t.kr.). Udlejningen er sket på markedsmæssige vilkår og i overensstemmelse med fondens ventelistesystem.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse eller tilknyttede virksomheder, interesseforbundne parter eller andre nærtstående parter.

Der er ikke foretaget transaktioner, der ikke er på markedsmæssige vilkår.

13. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Der er foretaget ændringer til klassificering af sammenlignings- og indeværende års tal. Ændringer til klassificering har ingen indflydelse på selskabets fortjeneste eller egenkapital i regnskabsåret eller tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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 regnskabspost nedenfor.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparaitions- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører fondens primære aktiviteter, herunder omkostninger til drift af ejendomme ekskl. vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til fondens hovedaktivitet.

Driftsomkostninger: Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af fondens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparaitions- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle Indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt amortisering af finansielle aktiver.

Finansielle Omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

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.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Dagsværdierne opgøres enten ved brug af den afkastbaserede model eller ved anvendelse af en DCF-model.

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.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for det kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-25 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. 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.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter opkrævede beløb hos lejere til indvendig istandsættelse af lejligheder, der måles til nominel værdi.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Finansielle gældsforpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi

Periodeafgrænsningsposter

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

Uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er blevet vedtaget og udbetalt på balancedagen, fragår egenkapitalen via posten henlagt til uddelinger.

De af fondens omkostninger, der betragtes som uddelinger, fragår i posten henlagt til uddelinger ved, at der indtægtsføres et beløb svarende til uddelingerne.