

---

# *Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst)*

Dronningens Tværgade 2, 1302 København K

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 11 65 65 44

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på fondens  
bestyrelsesmøde  
den 8/5 2025

Per Vangekjær  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Generelle oplysninger om fonden	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsregnskabet	18

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København K, den 8. maj 2025

## Bestyrelse

Per Vangekjær  
formand

Steen Ole Carmel

Henrik Tofteng

Hans Vasehus

Steffen Grimm Dyrhauge

Iben Marburger Juul

Bjarne Andersen

# 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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningen samt årsrapportens note 6, hvoraf det fremgår, at der kan være væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af kapitalandele i associerede virksomheder. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 8. maj 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jens Olsson

Statsautoriseret revisor

mne19908

Nikolaj Bo Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne47264

## Generelle oplysninger om fonden

<b>Fonden</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Per Vangekjær, formand Steen Ole Carmel Henrik Tofteng Hans Vasehus Steffen Grimm Dyrhauge Iben Marburger Juul Bjarne Andersen
<b>Revisor</b>	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 18,5 mio.kr. hvilket anses for tilfredsstillende.

Fonden har fået foretaget en ekstern vurdering af fondens investeringsejendomme, hvilket har medført netto opskrivninger på 23,5 mio.kr. Dagsværdierne af ejendommene udgør pr. 31.12.2024 759 mio.kr.

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 pengeinstitutts opgjorte SWAP-værdi.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Som beskrevet i årsrapportens note 6 kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af kapitalandele i associerede virksomheder, som følge af usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af Bispebjerg Bakke I/S' investeringsejendom.

## Uddelinger

### 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 250.000 kr.

(iii) primært 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.

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.

# Ledelsesberetning

Årets uddelinger fordeler sig som følgende:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	T.DKK	T.DKK
Omsorg for ældre, der er i økonomisk trang ( LL § 7 stk. 22)	1.067	709
Haandværkerforeningens plejehjem	0	0
Fremme af håndværkerstandens interesser	0	0
Fremme af Haandværkerforeningens formål	1.000	2.000
Egne aktiviteter vedr. håndværkerstandens interesser	1.156	1.843
	<u><b>3.223</b></u>	<u><b>4.552</b></u>

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

### Redegørelse for god fondsledelse

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
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>			
<b>1.1</b> Det <b>anbefales</b> , 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 oldemand, malermester Per Vangekjær, der kan kontaktes via Haandværkerforeningens sekretariat, tlf.: 33122717, e-mail: hfk@hfk.dk
<b>2. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>			
<b>2.1 Overordnede opgaver og ansvar</b>			
<b>2.1.1</b> Det <b>anbefales</b> , 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.
<b>2.1.2</b> Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	Denne anbefaling følges.		
<b>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen</b>			
<b>2.2.1</b> Det <b>anbefales</b> , 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.
<b>2.2.2</b> Det <b>anbefales</b> , at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandskorpset, 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.	Denne anbefaling følges.		
<b>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</b>			
<b>2.3.1</b> Det <b>anbefales</b> , 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.	Denne anbefaling følges.		
<b>2.3.2</b> Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemsøgende proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	Denne anbefaling følges.		

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		<i>hvorfor</i>	<i>hvordan</i>
<p><b>2.3.3</b> Det <b>anbefales</b>, 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 behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>	Denne anbefaling følges.		
<p><b>2.3.4</b> Det <b>anbefales</b>, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den pågældendes navn og stilling,</li> <li>• den pågældendes alder og køn,</li> <li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>• hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,</li> <li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>• om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>	Denne anbefaling følges.		
<p><b>2.3.5</b> Det <b>anbefales</b>, 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.		
<b>2.4 Uafhængighed</b>			

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
<p><b>2.4.1</b> Det <b>anbefales</b>, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,</li> <li>• mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller</li> <li>• ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</li> </ul> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,</li> <li>• 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/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li> <li>• har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li> <li>• er i nær familie med eller på en anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>• er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtaget eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>	Denne anbefaling følges.		
<b>2.5 Udpegningsperiode</b>			
<p><b>2.5.1</b> Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	Denne anbefaling følges.		Bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.
<p><b>2.5.2</b> Det <b>anbefales</b>, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>	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
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>			
<p><b>2.6.1</b> Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.</p>	Denne anbefaling følges.		
<p><b>2.6.2</b> Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.</p>	Denne anbefaling følges.		
<b>3 Ledelsens vederlag</b>			
<p><b>3.1.1</b> Det <b>anbefales</b>, 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 en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.</p>	Denne anbefaling følges.		

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		<i>hvorfor</i>	<i>hvordan</i>
<b>3.1.2</b> Det <b>anbefales</b> , 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.	Denne anbefaling følges.		Fondens formand modtager et årligt vederlag på 110.000 kr. og øvrige medlemmer modtager hver 55.000 kr.

# Ledelsesberetning

## Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

	<b>Per Vangekjær</b>	<b>Steen Ole Carmel</b>	<b>Henrik Tofteng</b>	<b>Hans Vasehus</b>
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	2025	2025	2025	2025
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
Øvrige ledelseshverv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formand i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Formand i Danske Malermestre</li> <li>- Oldermand i Københavns Malerlaug</li> <li>- Formand for Malerfagets Faglige Fællesudvalg</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Tømremester Th. P. Stillinges Fond</li> <li>- Formand for H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Dansk Arbejdsgiverforening</li> <li>- Næstformand i SMV Danmark</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Ungdomsskolebestyrelsen i Rudersdal Kommune.</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Håndværkerskolehjemmet</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i Skills-Denmark</li> <li>- Repræsentantskabsmedlem i Design Museum Danmark.</li> <li>- Direktør Aage Møller &amp; Søn A/S</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Næstformand i Haandværkerforeningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Ejer, Ebbes Kleinsmedie ApS</li> <li>- Ejer, Ejendomsselskabet Ebbes Kleinsmedie ApS</li> <li>- Ejer, Steen Carmel Holding</li> <li>- Oldermand, Københavns Smedelaug</li> <li>- Bestyrelsesmedlem, Københavns Smedelaugs Oldermands Legat</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i i Lærligeforeningen</li> <li>- Medlem af Uddannelsesudvalget i DI</li> <li>- Medlem af UG2 udvalget i Industriens Uddannelser</li> <li>- Medlem af styregruppe, Industrisamarbejdet i DI</li> <li>- Revisor i IAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phoenix Danmark A/S</li> <li>- Tofteng Ejendomme</li> <li>- Henrik Tofteng Holding</li> <li>- Formand ATL</li> <li>- Oldermand i Københavns Vognmandslaug</li> <li>- Formand TEC</li> <li>- Bestyrelsesmedlem TU Transportens Udviklingsfond</li> <li>- Næstformand i Haandværker-foreningen i København</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i DA Hovedbestyrelsesmedlem i DI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Havnebygmester &amp; Anlægschef By &amp; Havn</li> </ul>
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.

# Ledelsesberetning

	<b>Steffen Grimm Dyrhauge</b>	<b>Iben Marburger Juul</b>	<b>Bjarne Andersen</b>
Stilling	Direktør	Partner I Square Meter	Forhenværende Laugsoldermand i Glarmesterlauget i Danmark
Alder	22. Maj 1950	4. juni 1970	20. maj 1948
Køn	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	23. februar 2023	27. februar 2023	27. februar 2023
Genvalg har fundet sted	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2025	2025	2025
Medlemmets særlige kompetencer	Bestyrelsesarbejde, forhandlingsvant, økonomisk indsigt. Udvikling og drift af ejendomme.	Bestyrelseserfaring, stor driftsindsigt, stærk på konceptudvikling og stor service erfaring.	Bestyrelseserfaring med særligt fokus på uddelinger til ældre værdigt trængende
Øvrige ledeshverv	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Direktør Dyrhauge Consult Aps</li> <li>- Bestyrelsesformand Snedkermester Sophus Jacobsen og hustru Astrid Jacobsens Fond</li> <li>- Direktør W. Lyngaard Petersen Holding</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Fisker Ejendomsselskab A/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Skovshoved Pynten Holding P/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Skovshoved Pynten P/S</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Ejendomsselskabet Rytbo</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Gentofte Parkgaard</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Frøken Marie Månssons Legat</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Hotelejer Ansers Månssons Mindelegat</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C. Heegaard og Hustrus Fond</li> <li>- Ejer Marburger Human Value</li> <li>- Medejer af Redhavnskvarteret Holding ApS drift og hotel selskab</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Toubro Fonden</li> <li>- Bestyrelsesmedlem Geismars</li> <li>- Næst formand Great Northern</li> <li>- Underviser på HRS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intern revisor for foreningen De Små Glæder</li> <li>- Bestyrelsesmedlem i H.C Heegaard og Hustrus Fond</li> </ul>
Udpeget af myndigheder / tilsyn	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja
Bestyrelses honorar	55.000 kr.	55.000 kr.	55.000 kr.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Nettoomsætning		50.230.274	48.798.572
Værdiregulering af investeringsaktiver		23.551.381	-78.577.999
Andre driftsindtægter	2	50.000	50.000
Direkte omkostninger		-23.674.142	-28.232.921
Andre eksterne omkostninger		-4.752.505	-2.878.353
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.405.008</b>	<b>-60.840.701</b>
Personaleomkostninger	3	-3.204.509	-2.894.073
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-149.954	-439.897
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>42.050.545</b>	<b>-64.174.671</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		13.146.981	-14.626.512
Finansielle indtægter		211.810	464.189
Finansielle omkostninger		-16.068.561	-14.670.280
<b>Resultat før skat</b>		<b>39.340.775</b>	<b>-93.007.274</b>
Skat af årets resultat	4	-9.927.790	19.562.336
<b>Årets resultat</b>		<b>29.412.985</b>	<b>-73.444.938</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udmøntede uddelinger	3.223.632	4.551.914
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.146.981	-21.676.512
Overført resultat	13.042.372	-56.320.340
	<b>29.412.985</b>	<b>-73.444.938</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger	6	33.674.836	33.674.836
Investeringsjendomme	5	758.800.000	726.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	308.107	322.811
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	90.041.405	12.764.013
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>882.824.348</b>	<b>773.511.660</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	282.368.216	276.271.235
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>282.368.216</b>	<b>276.271.235</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.165.192.564</b>	<b>1.049.782.895</b>
Andre tilgodehavender		16.303.647	14.925.607
Periodeafgrænsningsposter		1.943.759	1.630.826
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.247.406</b>	<b>16.556.433</b>
Likvide beholdninger		5.295.457	5.725.555
Omsætningsaktiver		23.542.863	22.281.988
<b>Aktiver</b>		<b>1.188.735.427</b>	<b>1.072.064.883</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grundkapital		35.727.708	35.727.708
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		74.956.159	68.859.178
Reserve for sikringstransaktioner		-25.606.855	-25.775.952
Uddelingsrammen		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		489.643.788	469.551.416
<b>Egenkapital</b>		<b>579.720.800</b>	<b>553.362.350</b>
Hensættelse til udskudt skat		138.697.066	131.946.416
Andre hensættelser		12.041.758	11.396.356
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>150.738.824</b>	<b>143.342.772</b>
Gæld til realkreditinstitutter		317.883.579	317.817.888
Kreditinstitutter		41.828.381	2.022.493
Deposita		19.071.999	18.422.221
Anden gæld		25.606.855	25.775.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>404.390.814</b>	<b>364.038.554</b>
Kreditinstitutter	8	36.992.670	191.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.552.099	2.684.220
Fondsskat		2.424.976	4.076.492
Anden gæld	8,9	2.957.233	3.334.790
Periodeafgrænsningsposter		958.011	1.034.477
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>53.884.989</b>	<b>11.321.207</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>458.275.803</b>	<b>375.359.761</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.188.735.427</b>	<b>1.072.064.883</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Begivenheder efter balancedagen	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

# Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for nettoop-skrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings-trans-aktioner	Uddelings-rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	35.727.708	68.859.178	-25.775.952	5.000.000	469.551.416	553.362.350
Udmøntede uddelinger	0	0	0	-3.223.632	0	-3.223.632
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-7.050.000	0	0	7.050.000	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	169.097	0	0	169.097
Årets resultat	0	13.146.981	0	3.223.632	13.042.372	29.412.985
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>35.727.708</b>	<b>74.956.159</b>	<b>-25.606.855</b>	<b>5.000.000</b>	<b>489.643.788</b>	<b>579.720.800</b>

# 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 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>2. Andre driftsindtægter</b>		
Øvrige indtægter	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Andre driftsindtægter indeholder posterne arv, gaver og legater.

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.904.323	2.762.367
Pensioner	231.132	211.219
Andre omkostninger til social sikring	28.564	-113.688
Andre personaleomkostninger	40.490	34.175
	<b>3.204.509</b>	<b>2.894.073</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	440.000	438.333
	<b>440.000</b>	<b>438.333</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	5

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.663.341	559.724
Årets udskudte skat	6.750.650	-23.638.828
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.513.799	3.516.768
	<b>9.927.790</b>	<b>-19.562.336</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	213.471.692
Tilgang i årets løb	8.498.619
Kostpris 31. december	<u>221.970.311</u>
Værdireguleringer 1. januar	513.278.308
Årets værdireguleringer	23.551.381
Værdireguleringer 31. december	<u>536.829.689</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>758.800.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Årets samlede værdiregulering på 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:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	52.400.000	45.950.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	5.282.879	2.550.000
Stigning i markedsleje	2,22	0,83
Afkastprocent	3,05	1,34

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

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	364.000.000	356.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.315.050	-50.400.000
Stigning i markedsleje	-0,13	0,5
Afkastprocent	3,75	3,88

## Noter til årsregnskabet

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

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	69.500.000	69.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-646.548	-9.700.000
Stigning i markedsleje	1,20	0,28
Afkastprocent	4,00	2,80

Dagsværdien for Haandværkerhaven er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	272.900.000	255.300.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	17.600.000	-35.700.000
Stigning i markedsleje	3,09	0,12
Afkastprocent	4,00	0,91

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved vurderingen af markedsværdi pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,05% - 4,00 %. Det vægtede gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,81 %.

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	3,56	3,81	4,06
Dagsværdi	812.086.517	758.800.000	712.075.862
Ændring i dagsværdi	53.286.517	0	-46.724.138

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	40.596.836	7.171.985	12.764.013
Tilgang i årets løb	0	135.250	85.776.011
Afgang i årets løb	0	-524.995	0
Overførsler i årets løb	0	0	-8.498.619
Kostpris 31. december	40.596.836	6.782.240	90.041.405
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.922.000	6.849.174	0
Årets afskrivninger	0	149.954	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-524.995	0
Ned- og afskrivninger 31. december	6.922.000	6.474.133	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>33.674.836</b>	<b>308.107</b>	<b>90.041.405</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	207.412.057	207.412.057
Kostpris 31. december	207.412.057	207.412.057
Værdireguleringer 1. januar	68.859.178	90.535.690
Årets resultat	13.146.981	-14.626.512
Modtagne udbytter	-7.050.000	-7.050.000
Værdireguleringer 31. december	74.956.159	68.859.178
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>282.368.216</b>	<b>276.271.235</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Bispebjerg Bakke I/S	København	50%

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 3,10% (3,10 % pr. 31.12.2023), og det er ledelsen i Bispebjerg Bakke I/S' vurdering, at det fastsatte afkastkrav giver et retvisende billede af investeringsejendommens dagsværdi pr. 31.12.2024, 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 0,5% - point vil reducere dagsværdien af Bispebjerg Bakke I/S' investeringsejendom med 78,2 mio.kr. Effekten for fonden udgør 50 % heraf, svarende til 39,1 mio. kr.

# Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	291.574.997	302.967.129
Mellem 1 og 5 år	<u>26.308.582</u>	<u>14.850.759</u>
Langfristet del	317.883.579	317.817.888
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>317.883.579</u></b>	<b><u>317.817.888</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	41.022.205	1.022.205
Mellem 1 og 5 år	<u>806.176</u>	<u>1.000.288</u>
Langfristet del	41.828.381	2.022.493
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>36.992.670</u>	<u>191.228</u>
	<b><u>78.821.051</u></b>	<b><u>2.213.721</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>19.071.999</u>	<u>18.422.221</u>
Langfristet del	19.071.999	18.422.221
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>19.071.999</u></b>	<b><u>18.422.221</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	25.606.855	25.775.952
Langfristet del	25.606.855	25.775.952
Øvrig kortfristet gæld	2.957.233	3.334.790
	<b>28.564.088</b>	<b>29.110.742</b>

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.

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>9. Anden gæld</b>		
Skyldig løn, ATP og pension	45.979	19.471
Feriepengeforpligtelser	93.871	84.084
Skyldige renter	121.528	2.767
Skyldige legater	100.000	6.000
Anden gæld	2.595.855	3.222.468
	<b>2.957.233</b>	<b>3.334.790</b>

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Prioritetsgæld på 226 mio. kr. er sikret ved pant i ejendomme. Pantet udgør pr. 31.12.2024 434 mio. kr. og omfatter herudover de installationer, der hører til ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 849 mio.kr. Herudover er prioritetsgæld på 134 mio.kr. sikret ved pant i Bispebjerg Bakke I/S' ejendom. Fondens kapitalandel i Bispebjerg Bakke I/S har en regnskabsmæssig værdi på 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. 31.12.2024 er der en total aktivmasse på 581.201 t.kr. og gældsforpligtelse på 16.464 t.kr.

# Noter til årsregnskabet

## 11. 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 1.000 t.kr. (2023: 2.000 t.kr.)

Fonden har betalt administrationshonorar til Haandværkerforeningen i København på 2.862 t.kr. (2023: 2.677 t.kr.)

Fonden har betalt fondsadministration til Haandværkerforeningen i København på 2.927 t.kr. (2023: 2.049 t.kr.)

Fonden har i året købt bygningsledelse og styring af medarbejdere fra Haandværkerforeningen i København for i alt 749 t.kr. (2023: 0 t.kr.)

Fonden har i årets løb købt transport- og affaldsydelserydelser fra selskabet Henrik Tofteng A/S for i alt 74 t.kr., hvoraf der på balancedagen udestår 0 t.kr. Ydelsen er købt på markedsmæssige vilkår og gennemgået fondens normale indkøbsprocedure.

Fonden har i 2024 udlejet en lejlighed til nærtstående personer af bestyrelsesmedlemmer i fonden for 98 t.kr. (2023: 31 t.kr., 42 t.kr. og 71 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 eller andre nærtstående parter.

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

## 12. Efterfølgende begivenheder

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

# Noter til årsregnskabet

## 13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haandværkerforeningens Fond (Alderstrøst) for 2024 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 2024 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. Resultterer 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. Resultterer 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.

# Noter til årsregnskabet

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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 jendomme. 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 jendomme. 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 jendomme 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 investeringsejendomme.

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 investeringsejendomme pr. 31. december 2024 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.

# Noter til årsregnskabet

## *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 leasingydelser.

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 ejendommenes 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

## 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 skatte tilgodehavender 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.