

Den Selvejende Institution Fælleseje

Skorkærvej 8, 6990 Ulfborg
CVR-nr.: 67 06 12 17

Årsrapport 2025
Annual Report 2025

1. januar - 31. december
1 January - 31 December
49. Regnskabsår
49TH Financial year

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af bestyrelsen på
fondens årsmøde, den 22. april 2026
*The Annual Report has been presented and adopted at the Institution's
Annual Board Meeting on 22 April 2026*

Karin Høier

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of
any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR no. 45 71 93 75

Tlf.: +45 63 12 71 00
Odense@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is located on a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters.

Indholdsfortegnelse

Contents

Fondsoplysninger

Company Details

[Fondsoplysninger](#)

Company Details

3

Erklæringer

Statement and Report

[Ledelsespåtegning](#)

Management's Statement

4

[Den uafhængige revisors revisionspåtegning](#)

Independent Auditor's Report

5-9

Ledelsesberetning

Management Commentary

[Ledelsesberetning](#)

Management Commentary

10-19

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial Statements 1 January - 31 December

[Resultatopgørelse](#)

Income Statement

20-21

[Balance](#)

Balance Sheet

22-24

[Egenkapitalopgørelse](#)

Statement of Changes in Equity

25

[Pengestrømsopgørelse](#)

Cash Flow Statement

26-27

[Noter](#)

Notes

28-39

[Anvendt regnskabspraksis](#)

Accounting Policies

40-46

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, a Danish limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

Fondsoplysninger

Company Details

Fonden
*Information
about
the
Private
Independent
Institution*

Den Selvejende Institution Fælleseje
Skorkærvej 8
6990 Ulfborg

CVR-nr.: 67 06 12 17
CVR No.:
Stiftet: 16. oktober 1999
Established: 16 October 1999
Kommune: Holstebro
Municipality:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
*Board
of
Directors*

Karin Høier, formand
Chairman

Else Grue Sørensen, næstformand
Vice-chairman

Kaj Skov Frederiksen
Jørn Bo Østergaard
Anni Lundgaard Hansen
Steen Langdal Conradsen

Direktion
Executive Board

Anni Lundgaard Hansen

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Den Selvejende Institution Fælleseje.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 21. april 2026
Faxe, 21 April 2026

Direktion:
Executive Board

Anni Lundgaard Hansen

Bestyrelse:
Board of Directors

Karin Høier
Formand
Chairman

Else Grue Sørensen
Næstformand
Vice-chairman

Kaj Skov Frederiksen

Jørn Bo Østergaard

Anni Lundgaard Hansen

Steen Langdal Conradsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til ledelsen i Den Selvejende Institution Fælleseje

To the Board of directors of Den Selvejende Institution Fælleseje

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Fælleseje for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Opinion

We have audited the Financial Statements of Den Selvejende Institution Fælleseje for the financial year 1 January - 31 December 2025, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, cash flows, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2025 and of the results of the Company's operations and cash flows for the financial year 1 January - 31 December 2025 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the Financial Statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

· Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.

· Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

· *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*

· *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on Management Commentary
Management is responsible for Management Commentary.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management Commentary and, in doing so, consider whether Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

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.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management Commentary.

Odense, den 22. april 2026
Odense, 22 April 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75
CVR no.

Morten Svensson
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne34505
MNE no.

Den Selvejende Institution Fælleseje | Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Den Selvejende Institution Fælleseje | Independent Auditor's Report

Fondens hovedaktiviteter

Den Selvejende Institution Fællesejes formål er gennem indtjening og gaver at tilvejebringe aktiver, som skal stilles til rådighed for formål, der bl.a. søger at fremme den gensidige mellem menneskelige forståelse såvel lokalt som globalt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2025 udviser et overskud på 10,1 mio. kr. Den bogførte egenkapital udgør 226 mio. kr. Soliditetsgraden, der beregnes som forholdet mellem egenkapital, 226 mio. kr. og aktivernes sum, 277 mio. kr. udgør 82 %, hvilket er tilfredsstillende.

Bestyrelsen anser resultatet for 2025 som tilfredsstillende.

Fælleseje fortsætter med at inddrive det resterende tilgodehavende på Sct. Vincent, som nu afdøde advokat Othniel Sylvester på Sct. Vincent er blevet dømt til at betale til Fælleseje. Det foregår ved at konkursboet efter Sylvester til fordel for Fælleseje udstykker og sælger et areal i Penniston. 4 af 10 planlagte grunde er solgt. Salget fortsætter i 2026.

Tvindkraft kører nu med et tidssvarende elektronisk styresystem, som Orbital har udviklet og står for - til erstatning for DOS styresystemet fra 1990-erne. Den ny frekvensomformer er udviklet og opbygget i samarbejde mellem Tvindkraft og Converdan. Den er også sat i drift. Godkendelsen til at drive Tvindkraft blev fornyet i 2025 og gælder frem til 2028.

Principal activities

The objective of Den Selvejende Institution Fælleseje is, through revenues and donations, to provide assets, which are to be made available for purposes which ensure promotion of mutual human-to-human understanding, both locally and globally.

Development in activities and financial and economic conditions

The results for 2025 show a profit of DKK 10.1 m. The booked equity is DKK 226 m. The equity ratio, which is the ratio of equity, DKK 226 m, and the total assets, DKK 277 m, is 82 %, which is satisfactory.

The Board of Directors considers the results for 2025 satisfactory.

Fælleseje continues to collect the remaining receivable concerning Sct. Vincent, which the now deceased lawyer Othniel Sylvester at Sct. Vincent has been ordered to pay to Fælleseje. This is carried out by the bankruptcy estate of Sylvester, for the benefit of the community property, subdividing and selling a parcel of land in Penniston. Four of the ten planned plots have been sold. Sales will continue in 2026.

Tvindkraft is now operating with a modern electronic control system developed and implemented by Orbital, replacing the DOS-based control system from the 1990s. The new frequency inverter has been developed and constructed in collaboration between Tvindkraft and Converdan and has also been commissioned. The approval to operate Tvindkraft was renewed in 2025 and is valid until 2028.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Fælleseje har i 2025 fortsat investeret i forbedring af klimaskærmen på mange af ejendommene: udskiftning af vinduer, døre, tagrender og facadebeklædninger. I flere ejendomme er kloakker, regnvandssystemer, rørsystemer, rottespærre og afløb blevet efterset og repareret. Stigende vandmængder stiller krav herom. Genopbygningsarbejdet efter branden på Bustrup i 2023 blev endelig afsluttet i 2025.

Bestyrelsen har i 2025 afholdt sine bestyrelsesmøder dels digitalt og dels på nogle af de institutioner, som har et lejemål hos Fælleseje: Ejendommene i Bogense, Bustrup og Grindsted, er blevet besøgt og besigtiget i den anledning. Bestyrelsen har herved også fået et nærmere indblik i disse lejerers drift.

Development in activities and financial and economic conditions (continued)

In 2025, Fælleseje continued to invest in improving the building envelopes of many of its properties, including the replacement of windows, doors, gutters, and façade cladding. In several properties, sewer systems, rainwater systems, piping, rodent barriers, and drains have been inspected and repaired. Increasing volumes of water make such measures necessary. The reconstruction work following the fire at Bustrup in 2023 was finally completed in 2025.

In 2025, the Board held its meetings partly digitally and partly at some of the institutions that lease premises from Fælleseje. The properties in Bogense, Bustrup, and Grindsted were visited and inspected on these occasions. Through this, the Board also gained closer insight into the operations of these tenants.

Redegørelse for uddelingspolitik

Lovpligtig redegørelse for fondens uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Fælleseje uddeler til formål Fælleseje kan støtte iht. vedtægternes § 2. Bestyrelsen ønsker at følge virkeliggørelsen af de projekter, fonden bevilger støtte til og foretrækker derfor ofte ansøgninger om større projekter over flere år.

Modtagerne forpligter sig til at rapportere om anvendelsen af uddelingerne og om de resultater, modtagerne opnår. Hertil hører økonomiske opgørelser af uddelingernes anvendelse. Nogle af uddelingerne sker i form af lån.

Der er bevilget donationer i 2025 for 8 mio. kr.

Uddelingerne er sket til:

- Undervisnings-, Uddannelses- eller forskningsprojekter til fremme af den gensidige mellem menneskelige forståelse, lokalt, nationalt eller globalt (jf. §2, stk. 1, A-C og/eller
- Alle menneskers ubetingede ligeberettigelse, som f.eks. defineret i FN's Verdenserklæring om Menneskerettigheder (jf. §2, stk. 1, D, jfr. stk. 2).
- Industriel forskning, udvikling og produktion indenfor landbrug, skovbrug, fremstilling, handel, transport, søfart, service og miljø. (jf. §2, stk. 1, E, jfr. stk. 2).

Presentation of the donation policy

Statutory report on the Foundation donation policy, see Financial Statements Act section 77b

Fælleseje makes donations for purposes that Fælleseje can support according to section 2 of the Articles of Association. The Board of Directors desires to follow the realisation of the projects that the Foundation supports and therefore often prefers applications for major projects running over several years.

The recipients have a duty to report on the use of the donations and on the results achieved by the recipients, including statements of how the donations are spent. Some of the donations are in the form of loans.

New donations were granted in 2025 for 8 m.

The donations have been made to:

- *Educational, training and research projects for the purpose of promoting the mutual human-to-human understanding, locally, nationally or globally (see section 2(1), A-C) and/or*
- *All humans' unconditional equal rights, as defined in the UN's Universal Declaration of Human Rights (see section 2(1) D).*
- *Industrial research, development, and production within agriculture, forestry, manufacturing, trade, transport, navigation, and environment. (cf. section 2 (1), E, cf. (2)).*

Redegørelse for sammensætning af bestyrelse

Karin Høier

Advokat (L), bestyrelsesformand.

Karin Høier indtrådte i Fællesejes bestyrelse den 24. februar 2016 med Erhvervsstyrelsens godkendelse som bestyrelsesformand og som det ene af to uafhængige bestyrelsesmedlemmer. Karin Høier er blevet genvalgt til en ny 3 års periode, som løber frem til 2028.

Karin Høier er cand. jur. fra Københavns Universitet og beskikket som advokat i 1994. Karin Høier har drevet eget advokatfirma 2003-2011 og igen fra 2015 efter 4 år som advokat og partner i Advodan Lyngby.

Hun er uddannet som Konfliktmægler/Mediator og har gennemført CBS Executive Bestyrelsesuddannelsen. Karin Høier er født i 1963.

Karin Høier har erhvervsret som særligt arbejdsområde og har i mange år rådgivet bestyrelser, herunder bl.a. selskaber, fonde og andre selvejende institutioner undergivet offentligt tilsyn. Hun har gennem årene rådgivet om stiftet, drift, fusion, opløsning og andre former for ophør. Karin Høier var indtil 2014 formand i kredsbestyrelsen for 2. advokat kreds under Advokatsamfundet. Hun fratrådte som formand, da hun etablerede kontor uden for 2. kreds.

Karin Høiers øvrige ledelsestjans/tillidstjans:

- Advokat Karin Høier ApS, direktør
- Medlem af Advokatsamfundet

Erhvervsstyrelsen godkendte Karin Høier som uafhængigt bestyrelsesmedlem og bestyrelsesformand i 2016 efter indstilling fra 4 bestyrelsesmedlemmer.

Report on the composition of the Board of Directors

Karin Høier

Attorney (L), chairman of the Board.

Karin Høier joined the Board of Directors of Fælleseje on 24 February 2016 as chairman with the approval of the Danish Business Authority and as one of two independent board members. Karin Høier has just been re-elected for a new 3-year period, which runs until 2028.

Karin Høier is Master of Law from the University of Copenhagen and was licenced to practice as lawyer in 1994. Karin Høier had her own law firm from 2003 to 2011 and again from 2015 after 4 years as attorney and partner at Advodan Lyngby.

She is trained as a conflict resolution specialist/mediator and have completed CBS Executive Board Education. Karin Høier is born in 1963.

Karin Høier specialises in corporate and commercial law and has for many years advised boards of directors, including companies, foundations, and other self-governing institutions subject to public supervision. Over the years, she has provided advice on incorporation, day-to-day operations, mergers, dissolution, and other forms of termination. Until 2014, Karin Høier served as Chair of the Regional Board of the 2nd Bar District under the Danish Bar and Law Society. She stepped down from this position when she established an office outside the 2nd district.

Karin Høier's other management duties:

- Advokat Karin Høier ApS, CEO
- Member of The Danish Bar and Law Society

The Danish Business Authority approved Karin Høier as an independent Board member and chairman of the Board in 2016, after a recommendation from four Board members.

Ledelsesberetning

Management Commentary

Kaj Skov Frederiksen

Tidl. Forbunds-kasserer, medlem af bestyrelsen.

Kaj Skov Frederiksen indtrådte i bestyrelsen i december 2021. Den aktuelle valgperiode udløber i 2027.

Kaj Skov Frederiksen har været Forbunds-kasserer for Socialpædagogerne i over 25 år, i den forbindelse ansvar for A-kasse, forbundets økonomi, arbejdsmarkedspolitik og internationale forhold og har i en årrække siddet i en række faglige bestyrelser.

Har været bestyrelsesmedlem i PKA-pensionskassen for Socialrådgivere, socialpædagoger og kontorpersonale, 20 år.

Bestyrelsesmedlem i PKA-ejendomsselskab 20 år. CBS gennemført uddannelse i bestyrelsesarbejde i arbejdsmarkedspensionsselskaber 2015.

Kaj Skov Frederiksen er født i 1947.

Erhvervsstyrelsen godkendte Kaj Skov Frederiksen som uafhængigt bestyrelsesmedlem i 2021 efter indstilling fra 5 bestyrelsesmedlemmer. Kaj Skov Frederiksen er blevet genvalgt til en ny 3 årsperiode, som løber frem til 2027.

Anni Lundgaard Hansen

Direktør, medlem af bestyrelsen.

Anni Lundgaard er født i 1947.

Hun indtrådte i bestyrelsen i august 2001 og blev valgt til næstformand og har tjent som næstformand i flere perioder.

Anni Lundgaard indtrådte i direktionen i april 2009.

Hun er genvalgt flere gange. Den aktuelle valgperiode udløber i 2027.

Om Anni Lundgaard Hansen kan oplyses:

Uddannet som lærer fra Skårup Statsseminarium i 1970. Hun har arbejdet som lærer og højskolelærer.

Fra 1974 - 2001 har Anni Lundgaard været efterskoleforstander.

Anni Lundgaard er ikke valgt som en af bestyrelsen

til uafhængige medlemmer. Anni Lundgaard er i

bestyrelsen for Richmond Vale Holding Company

Limited, som er et datterselskab af Fælleseje.

Kaj Skov Frederiksen

Former union treasurer, member of the Board of Directors. Kaj Skov Frederiksen joined the Board of Directors in December 2021. The current term ends in 2027.

Kaj Skov Frederiksen has been union treasurer at Socialpædagogerne for more than 25 years, in this context, responsible for the unemployment insurance fund, the union's finances, labor market policy, and international relations, and has for several years served on various professional boards.

Has been a board member of the PKA pension fund for Social Workers, Social Educators, and Office Staff for 20 years.

Board member of the PKA real estate company for 20 years. Completed education in board work in labor market pension companies at CBS in 2015.

Kaj Skov Frederiksen was born in 1947.

The Danish Business Authority approved Kaj Skov Frederiksen as an independent board member in 2021 following a recommendation from 5 board members. Kaj Skov Frederiksen has been re-elected for a new 3-year term, which runs until 2027.

Anni Lundgaard Hansen

Director, member of the Board of Directors.

Anni Lundgaard is born in 1947.

She joined the Board in August 2001 and was appointed vice-chairman and she has served as vice-chairman for several periods.

Anni Lundgaard joined the Executive Board in April 2009.

She was reappointed several times. The current period expires in 2027.

Information about Anni Lundgaard Hansen:

Education as a teacher from Skårup Statsseminarium

in 1970. She has worked as a teacher and as a folk

high school teacher. From 1974 to 2001 Anni

Lundgaard was the principal at a continuation

school.

Anni Lundgaard is not elected as one of the Board's

independent members. Anni Lundgaard is a member

of the Board of Richmond Vale Holding Company

Limited, a subsidiary of Fælleseje.

Ledelsesberetning

Management Commentary

Jørn Bo Østergaard

Tidligere souchef, medlem af bestyrelsen.
Bo Østergård er født i 1957.
Han indtrådte i bestyrelsen i august 2010, genvalg har fundet sted. Den aktuelle valgperiode udløber i 2027.
Om Jørn Bo Østergaard kan oplyses:
Han er uddannet som teknisk tegner i 1975.
Bo Østergård har været leder af flere socialpædagogiske institutioner og er medlem af bestyrelserne for flere socialpædagogiske opholdssteder.
Bo Østergaard er ikke valgt som en af bestyrelsens to uafhængige medlemmer.

Else Grue Sørensen

Konsulent, næstformand i bestyrelsen.
Else Grue Sørensen er født i 1955.
Hun indtrådte i bestyrelsen i december 2008, genvalg har fundet sted. Den aktuelle valgperiode udløber i 2027.
Om Else Grue Sørensen kan oplyses:
Hun har været efterskolelærer og friskolelærer fra 1975 og har været forstander for Roskilde Friskole fra 1995 - 2009.
Else Grue Sørensen er ikke valgt som en af bestyrelsens to uafhængige medlemmer.

Steen Langdal Conradsen

Konsulent, medlem af bestyrelsen.
Steen Conradsen er født i 1955.
Han indtrådte i bestyrelsen i august 2009. Genvalg har fundet sted. Den aktuelle valgperiode udløber i 2027.
Om Steen Conradsen kan oplyses:
Han er uddannet som lærer i 1980.
Han har fra 1980 været lærer og leder af skoler og socialpædagogiske opholdssteder i England og i Danmark.
Steen Conradsen er ikke valgt som en af bestyrelsens to uafhængige medlemmer.

Jørn Bo Østergaard

*Former deputy manager, member of the Board of Directors.
Bo Østergård is born in 1957.
He joined the Board in August 2010, reappointed. The current period expires in 2027.
Information about Jørn Bo Østergaard:
Education as a design drafter in 1975.
Bo Østergård has been the head of several socioeducational institutions and is a member of the Boards of several socioeducational homes.
Bo Østergaard is not elected as one of the Board's two independent members.*

Else Grue Sørensen

*Consultant, vice-chairman of the Board of Directors.
Else Grue Sørensen is born in 1955.
She joined the Board in December 2008, reappointed. The current period expires in 2027.
Information about Else Grue Sørensen:
She has been a continuation school and free school teacher from 1975, and principal at Roskilde Friskole from 1995 to 2009.
Else Grue Sørensen is not elected as one of the Board's two independent members.*

Steen Langdal Conradsen

*Consultant, a member of the Board of Directors.
Steen Conradsen is born in 1955.
He joined the Board in August 2009, reappointed. The current period expires in 2027.
Information about Steen Conradsen:
Education as a teacher in 1980.
As from 1980 he is a teacher and principal of schools and socioeducational homes in England and Denmark.
Steen Conradsen is not elected as one of the Board's two independent members.*

Redegørelse for god fondsledelse mv.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77a

Fælleseje har behandlet oplægget om God Fondsledelse, revideret i januar 2025, i henhold til loven om erhvervsdrivende fonde og har vedtaget at følge alle anbefalingerne, bortset fra anbefaling nr. 2.5.2 om fastsættelse af en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer. Hertil forklarer bestyrelsen: "Bestyrelsen tager stilling til kvalifikationerne og ikke kun til alderen." Skema for "Lovpligtig redegørelse om god fondsledelse jf. årsregnskabslovens §77a" følger nedenstående:

Presentation of good foundation management etc.

Statutory report of good foundation management, see Financial Statements Act section 77a
Fælleseje have discussed the presentation on good foundation management, revised in January 2025, according to the act on commercial foundations and have resolved to comply with all recommendations, with the exception of recommendation no. 2.5.2 on determination of an age limit for Board members. The Board explains: "The Board will consider the qualifications and not only the age". The schedule for "Statutory reporting on good foundation management according to section 77a of the Danish Financial Statements Act" is shown below:

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.	Ja		
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 interesse mindst én gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Ja		
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.	Ja		
2.2. Formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen			
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkaldt og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde, enkeltvis og samlet.	Ja		
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen anmoder et medlem af bestyrelsen om at udføre særlige opgaver for fonden ud over bestyrelseshvervet, 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.	Ja		
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.	Ja		
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering			

Ledelsesberetning

Management Commentary

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		Hvorfor	
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.	Ja		
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen, der samtidig tager højde for en eventuel udpegningsret i vedtægten.	Ja		
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 uddannelseserfaring, alder og køn.	Ja		
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: <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. 	Ja		
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.	Ja		
2.3.6 Det anbefales, at bestyrelsen vælger fondens formand og eventuelle næstformand for 1 år ad gangen. Genvælg kan finde sted.	Ja		
2.4 Uafhængighed			

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		Hvorfor	
<p>2.4.1 Det anbefales, at mindst en tredjedel af bestyrelsens medlemmer (eksklusive eventuelle medarbejervalgte medlemmer) er uafhængige.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, 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 eksterne revisor, · har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, · er i nær familie med eller på 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. 	Ja		
2.5 Udpegningsperiode			
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.	Ja		
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Nej	Fonden har ikke på nuværende tidspunkt fundet behov for at sætte en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer, da fonden på grund af størrelse og koncernstruktur lægger vægt på, at bestyrelsen består af medlemmer med en betydelig relevant erhvervmæssig erfaring.	
2.6 Evaluering			

Ledelsesberetning

Management Commentary

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		Hvorfor	
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.	Ja		
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.	Ja		
3. Bestyrelsens og en eventuel direktion's 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.	Ja		
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 medlemmerne 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.	Ja		

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2025 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000
Nettoomsætning		24.764	24.488
<i>Net revenue</i>			
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>		3.033	735
Omkostninger ved udlejning <i>Rental expenses</i>		-11.661	-12.784
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-2.478	-2.153
Bruttoresultat		13.658	10.286
<i>Gross profit/loss</i>			
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	-3.452	-3.233
Af- og nedskrivninger <i>Depreciation, amortisation and impairment losses</i>		-207	-328
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>		-922	-862
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		3.333	2.175
Driftsresultat		12.410	8.038
<i>Operating profit</i>			
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		829	1.521
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		-314	-378
Resultat før skat		12.925	9.181
<i>Profit before tax</i>			
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	-2.828	-2.016
Årets resultat		10.097	7.165
<i>Profit for the year</i>			

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	2025	2024
	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000
Forslag til resultatdisponering		
PROPOSED PROFIT allocation		
Regulering af uddelingsrammen	8.976	8.205
<i>Adjustment of the donation limit</i>		
Overført resultat	1.121	-1.040
<i>Retained earnings</i>		
I alt	10.097	7.165

Total

Den Selvejende Institution Fælleseje | Resultatopgørelse
Den Selvejende Institution Fælleseje | Income Statement

21

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Aktiver		2025	2024
Assets	Note	tkr. DKK '000	tkr. DKK '000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plants, fixtures and equipment</i>		1.967	512
Investeringsjendomme <i>Investment properties</i>		221.003	217.675
Kunst <i>Art</i>		932	932
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	223.902	219.119
Udlån <i>Loans with a donation element</i>		986	1.629
Finansielle anlægsaktiver <i>Financial non-current assets</i>	4	986	1.629
Anlægsaktiver		224.888	220.748
<i>Non-current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		2.217	2.543
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		221	195
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments and accrued income</i>		2.072	2.042
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		4.510	4.780
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		47.128	47.184
Omsætningsaktiver		51.638	51.964
<i>Current assets</i>			
Aktiver		276.526	272.712

Assets

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Passiver

Equity and liabilities

	Note	2025 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000
Grundkapital <i>Share capital</i>		74.947	74.947
Fri egenkapital <i>Free equity</i>		140.835	139.714
Ramme for uddelinger <i>Limit for donations</i>		10.000	9.000
Egenkapital		225.782	223.661
Equity			
Hensættelser til udskudt skat <i>Provision for deferred tax</i>		27.823	24.995
Hensatte forpligtelser		27.823	24.995
Provisions			
Gæld til kreditinstitutter <i>Debt to credit institutions</i>		8.204	10.610
Deposita <i>Deposits</i>		5.199	5.086
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities</i>	5	13.403	15.696
Skyldige uddelinger <i>Donations payable</i>		5.874	4.648
Gæld til realkreditinstitutter <i>Bond loans</i>		974	1.110
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		1.300	1.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		587	591
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		128	218
Periodeafgrænsningsposter <i>Accruals and deferred income</i>		655	793
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		9.518	8.360

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Passiver (fortsat)

Equity and liabilities (continued)

	Note	2025 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000
Gældsforpligtelser		22.921	24.056
<i>Liabilities</i>			
Passiver		276.526	272.712

Equity and liabilities

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6
Contractual obligations and contingencies, etc.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7
Charges and securities

Interesseforbundne parter 8
Related parties

Egenkapitalopgørelse

Equity

tkr.	Grundkapital	Fri egenkapital	Ramme for uddelinger	I alt
DKK '000	Share capital	Free equity	Limit for donations	Total
Egenkapital 1. januar 2025 <i>Equity at 1 January 2025</i>	74.947	139.714	9.000	223.661
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit allocation</i>		1.121	8.976	10.097
Ændringer i kapitalen <i>Transactions with owners</i>				
Uddelinger bevilget <i>Dividend paid</i>			-7.976	-7.976
Egenkapital 31. december 2025	74.947	140.835	10.000	225.782
<i>Equity at 31 December 2025</i>				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	2025 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	10.097	7.165
Årets afskrivninger tilbageført <i>Depreciation and amortisation, reversed</i>	206	328
Dagsværdiregulering <i>Fair value adjustment</i>	-3.333	-2.175
Skat af årets resultat tilbageført <i>Tax on profit/loss, reversed</i>	2.828	2.016
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat) <i>Change in receivables (ex tax)</i>	272	-278
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit) <i>Change in current liabilities (ex bank, tax, instalments payable and overdraft facility)</i>	67	-62
Pengestrømme fra driftsaktivitet	10.137	6.994
<i>Cash flows from operating activity</i>		
Køb af materielle anlægsaktiver <i>Purchase of property, plant and equipment</i>	-1.658	0
Tilgang af finansielle anlægsaktiver <i>Purchase of financial assets</i>	0	-1.200
Årets tilbagebetalte ydelser <i>Periodical payments</i>	643	505
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.015	-695
<i>Cash flows from investing activity</i>		
Uddelinger <i>Donations</i>	-6.671	-4.112
Afdrag på lån <i>Instalments on loans</i>	-2.617	-1.171
Andre ændringer i langfristet gæld <i>Other changes in non-current debt</i>	110	1.019
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-9.178	-4.264
<i>Cash flows from financing activity</i>		
Ændring i likvider	-56	2.035
<i>Change in cash and cash equivalents</i>		
Likvider 1. januar <i>Cash and cash equivalents at 1 January</i>	47.184	45.149

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Cash Flow Statement 1 January - 31 December

	2025	2024
	tkr.	tkr.
	DKK '000	DKK '000
Likvider 31. december	47.128	47.184
<i>Cash and cash equivalents at 31 December</i>		

Noter

Notes

	2025 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000
1 Personalemkostninger		
<i>Staff costs</i>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: <i>Average number of full time employees</i>	5	5
Løn og gager	3.364	3.137
<i>Wages and salaries</i>		
Pensioner	18	18
<i>Pensions</i>		
Andre omkostninger til social sikring	70	46
<i>Social security costs</i>		
Andre personaleomkostninger	0	32
<i>Other staff costs</i>		
	3.452	3.233
<hr/>		
Vederlag til direktion og bestyrelse <i>Remuneration of Management and Board of Directors</i>	1.509	1.465
Samlet vederlag fra fonden <i>Remuneration of the foundation</i>	1.509	1.465
<hr/>		
I overensstemmelse med anbefaling om god fondsledelse kan følgende oplyses om bestyrelsens og direktionens vederlag:		
Anni Lundgaard Hansen		
Direktionsvederlag fra fonden	539	519
Bestyrelsesvederlag fra fonden	79	76
	618	595
<hr/>		
Karin Høier, formand		
Bestyrelsesvederlag fra fonden	471	453
	471	453
<hr/>		
Else Grue Sørensen, næstformand		
Bestyrelsesvederlag fra fonden	118	113
	118	113
<hr/>		
Steen Conradsen		
Bestyrelsesvederlag fra fonden	79	76
	79	76
<hr/>		

Noter

Notes

	2025 tkr. DKK '000	2024 tkr. DKK '000
1 Personalemkostninger (fortsat) <i>Staff costs (continued)</i>		
Jørn Bo Østergaard		
Bestyrelsesvederlag fra fonden	79	76
	79	76
Gertrud Annika Mårtensson		
Bestyrelsesvederlag fra fonden	65	76
	65	76
Kaj Skov Frederiksen		
Bestyrelsesvederlag fra fonden	79	76
	79	76
	1.509	1.465
2 Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Regulering af udskudt skat <i>Adjustment of deferred tax</i>	2.828	2.016
	2.828	2.016

Noter

Notes

3 | Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

tkr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other plant, fixtures and equipment</i>	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>	Kunst <i>Art</i>
DKK '000			
Kostpris 1. januar 2025 <i>Cost at 1 January 2025</i>	5.098	211.928	932
Tilgang <i>Additions</i>	1.658	0	0
Kostpris 31. december 2025 <i>Cost at 31 December 2025</i>	6.756	211.928	932
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 <i>Depreciation and impairment losses at 1 January 2025</i>	4.586	0	0
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	203	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025 <i>Depreciation and impairment losses at 31 December 2025</i>	4.789	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025 <i>Value adjustment of fair value at 1 January 2025</i>	0	5.746	0
Årets værdireguleringer <i>Value adjustments of the year</i>	0	3.333	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025 <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2025</i>	0	9.079	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	1.967	221.007	932
<i>Carrying amount at 31 December 2025</i>			

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)
Tangible fixed assets (continued)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:

tkr.	Blandede benyttede ejendomme Midtjylland <i>Mixed-use properties in the middle of Jutland</i>	Boligejendomme <i>Residential properties</i>	Erhvervs-ejendomme <i>Commercial properties</i>	Udenlandsk ejendom <i>Foreign company</i>	Blandede benyttede ejendomme ved vandet <i>Mixed-use properties on the water</i>
DKK '000					
Dagsværdi 31. december 2025 <i>Fair value at 31 December 2025</i>	63.714	2.538	8.151	4.100	23.783
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	-35	85	-17	-27	171

tkr.	Blandede benyttede ejendomme på Sjælland <i>Mixed-use properties in Zealand</i>	Blandede benyttede ejendomme på Fyn <i>Mixed-use properties in Funen</i>	Blandede benyttede ejendomme i Syddanmark (Jylland) <i>Mixed-use properties in the southern part of Denmark (Jutland)</i>	Blandede benyttede ejendomme i Nordjylland <i>Mixed-use properties in the north of Jutland</i>
DKK '000				
Dagsværdi 31. december 2025 <i>Fair value at 31 December 2025</i>	74.016	11.539	28.729	4.433
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	1.029	265	1.870	-8

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme i Midtjylland

De blandede benyttede ejendomme består af 10 ejendomme, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 5,5 mio. kr. samlet set for alle 10 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 171 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af huslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,75-9,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,75-9,5 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

Fair value of mixed-use properties in central Jutland

The mixed-used properties include 10 properties which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located in Denmark. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 5,5 m in total for all 10 properties, which is based on an annual average rent of DKK 171 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 7.75-9.5 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 7.75-9.5 % corresponds to the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af to udlejningsejendomme i mindre jyske og fynske byer. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 0,18 mio. kr. samlet set for begge ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 405 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,0-7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,0-7,25 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of residential properties

The residential properties include three properties in small towns in Jutland and Funen. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for the coming year is assessed to be DKK 0.18 m in total for both properties, which is based on an annual average rent of DKK 405 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 7.0-7.25 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 7.0-7.25 % corresponds to the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for erhvervsjendomme

Erhvervsjendomme består af en ejendom, der udlejes til undervisningsformål. Ejendommen er beliggende i en mindre jysk by. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 0,7 mio. kr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 384 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,75 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

Fair value of commercial properties

The commercial properties include one property which is leased for educational purposes. The property is located in a small town in Jutland. The market value of the property is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for the coming year is assessed to be DKK 0.7 m in total for the property, which is based on an annual average rent of DKK 384 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 8.75 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the property, etc. The required rate of return of 8.75 % corresponds to the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for udenlandsk ejendom

Den udenlandske ejendom, udlejes til undervisningsformål. Ejendommen er beliggende i England. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 0,5 mio. kr. for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 105 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 12,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

Fair value of foreign propertie

The foreign propertie are leased out for educational purposes. The propertie are located in the UK. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment propertie operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for the propertie for the coming year is assessed to be DKK 0.5 m in total, which is based on an annual average rent of DKK 105 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 12.0 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the propertie, etc.

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme ved vandet

De blandede benyttede ejendomme består af en ejendom, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1,8 mio. kr. for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 462 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,50 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastkrav for ejendommen.

Fair value of mixed-use properties by the water

The mixed-used properties include 1 property which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located by the water. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment property operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 1.8 m for the property, which is based on an annual average rent of DKK 462 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 7.50 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the property, etc. The required rate of return of 7.50 % corresponds to the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the property.

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme på Sjælland

De blandede benyttede ejendomme består af 6 ejendomme, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 6,3 mio. kr. samlet set for alle 6 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 295 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55-100 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,5-9,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,5-9,0 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

Fair value of mixed-use properties on Zealand

The mixed-used properties include 6 properties which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located on Zealand. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 6.3 m in total for all 6 properties, which is based on an annual average rent of DKK 295 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55-100 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 8.5-9.0 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 8.5-9.0 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme på Fyn

De blandede benyttede ejendomme består af 2 ejendomme, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1,0 mio. kr. samlet set for alle 2 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 176 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,75-9,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkast-kravet på 8,75-9,0 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of mixed-use properties on Funen

The mixed-used properties include 2 properties which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located on Funen. The market value of the properties is assessed by means of a returnbased valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 1.0 m in total for all 2 properties, which is based on an annual average rent of DKK 176 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 8.75-9.00 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 8.75-9.00 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme i Syddanmark (Jylland)

De blandede benyttede ejendomme består af 4 ejendomme, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 2,5 mio. kr. samlet set for alle 4 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 238 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkast-kravet på 8,75 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

Fair value of mixed-use properties in the southern part of Jutland

The mixed-used properties include 4 properties which are primarily properties that are used for educational and residential purposes and are located in the southern part of Jutland. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for all properties for the coming year is assessed to be DKK 2,5 m in total for all 4 properties, which is based on an annual average rent of DKK 238 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 8.75 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 8.75 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the properties.

Dagsværdi for blandede benyttede ejendomme i Nordjylland

Den blandede benyttede ejendom i nordjylland består af en ejendom, der primært anvendes til undervisnings- og bostedsformål og er beliggende rundt om i hele landet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det normaliserede driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 0,4 mio. kr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 240 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 55 kr. pr. m² og administration på 2 % af husslejeindtægter.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 9,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkast-kravet på 9,0 % svarer ligeledes til det af valuar vurderede afkastinterval for ejendommene.

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

Fair value of mixed-use properties in the southern part in the North of Jutland

The mixed-used properties include 1 property which is primarily a property that is used for educational and residential purposes and are located in the north of Jutland. The market value of the properties is assessed by means of a return-based valuation model, according to which the value is stated on the basis of the investment properties' operating income and an individually determined requirement for a rate of return.

The normalised total operating income for the property for the coming year is assessed to be DKK 0,4 m in total for the property, which is based on an annual average rent of DKK 240 per square meter, annual operating expenses, including maintenance of DKK 55 per square meter and administration of 2% of the rental income.

A return in the interval 9,0 % is used in the calculation which is determined with due regard to the current conditions in the property market at the balance sheet date, the type of the property, the location of the properties, etc. The required rate of return of 9,0 % corresponds the rate of return interval assessed by a real estate appraiser for the property.

Noter

Notes

4 | Finansielle anlægsaktiver

Financial non-current assets

tkr.

DKK '000

Udlån
Loans with a
donation element

Kostpris 1. januar 2025 Cost at 1 January 2025	1.629
Afgang Disposals	-643
Kostpris 31. december 2025 Cost at 31 December 2025	986

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 **986**

Carrying amount at 31 December 2025

Udlån afdrages årligt med 737 tkr.
Annually there are repayments of 737 tkr.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

tkr.

DKK '000

31/12 2025 gæld i alt 31/12 2025 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities
---	--	---	---

Gæld til kreditinstitutter Debt to credit institutions	9.178	974	4.210	11.720
Deposita Deposits	5.199	0	5.199	5.086
	14.377	974	9.409	16.806

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Contractual obligations and contingencies, etc.

Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Der er stillet sikkerhed i ejerpantebrev på 1,6 mio. kr. i ejendom overfor Sparekassen Sjælland for et lån på 1.1 mio. kr. til Roskilde Friskole.
Security has been provided on mortgage deed of DKK 1.6 m in property against Sparekassen Sjælland for a loan of approx. DKK 1.1 m to Roskilde Friskole.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Charges and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8,2 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger.
Debt to mortgage banks, DKK 8.2 m, has been secured by a mortgage on land and buildings.

8 | Interesseforbundne parter
Related parties

Transaktioner med nærtstående parter

Fonden har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Herudover har der været gennemført transaktioner med ledelsen i form af ledelsesvederlag. Oplysningerne findes i note 1.

Transaktioner med interesseforbundne virksomheder

Fonden følger anbefaling 2.2.3 i Anbefalingerne for god Fondsledelse og oplyser om alle transaktioner med interesseforbundne virksomheder i årets løb. I 2025 har der ikke været transaktioner med interesseforbundne parter udover vederlag, der er oplyst ovenfor.

Transactions with related parties

The Foundation has not entered into transactions with related parties that were not conducted on arm's length terms. Pursuant to section 98c (7) of the Danish Annual Accounts Act, only transactions that have not been carried out on normal market terms are required to be disclosed.

Details of management remuneration is given in note 1.

Transactions with related undertakings

The foundation complies with recommendation 2.2.3 in Recommendations on Foundation Governance and discloses all transactions with related undertakings during the financial period. In 2025, there were no transactions with affiliated parties other than the remuneration disclosed above.

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fælleseje for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C og de særlige tilpasninger som følge af, at der er tale om en erhvervsdrivende fond.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report of Den Selvejende Institution Fælleseje for 2025 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer..

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Income Statement

Net revenue

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Cost of sales

Cost of sales comprise costs incurred to achieve the net revenue for the year, including direct and indirect costs of raw materials and consumables.

Other operating income

Other operating income includes items of a secondary nature in relation to the enterprises' activities, including profit from sale of intangible and tangible fixed assets. In addition, profit from sale of intangible and tangible fixed assets.

Other external expenses

Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operating lease expenses, etc.

Staff costs

Staff costs comprise wages and salaries, including holiday pay and pensions and other costs for social security, etc. for the Foundation's employees. Repayments from public authorities are deducted from staff costs.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Skibe samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar, indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Other operating expenses

Other operating expenses include items of a secondary nature in relation to the Foundation's principal activities, including loss from sale of intangible and tangible fixed assets.

Fair value adjustment of investments properties

The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

Ships, other plant, fixtures and equipment, Furnishing of rented premises are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land is not depreciated.

The depreciation base is cost less estimated residual value after end of useful life.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid Useful life	Restværdi Residual value
Skibe Ships	10 år	0-30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other plant, fixtures and equipment	5 år	0-30 %
Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	20-50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

The cost includes the acquisition price and costs incurred directly in connection with the acquisition until the time when the asset is ready to be used. As regards self-manufactured assets, the cost price includes cost of materials, components, subcontractors, direct payroll and indirect production costs.

Straight-line depreciation is provided on the basis of an assessment of the expected useful lives of the assets and their residual value:

Profit or loss on sale of property, plant and equipment is stated as the difference between the sales price less selling costs and the carrying amount at the date of sale. Profit or loss is recognised in the Income Statement as other operating income or other operating expenses.

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs related to the properties. The investment properties are subsequently recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement

Properties under construction are recognised at cost.

The fair value of investment properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the returns from operating the investment properties and an individually determined requirement for returns.

Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the Company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the Income Statement on payment.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Kunst måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger på kunst, hvor der ikke er en begrænset brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Udlån omfatter tilgodehavende på gældsbreve der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Profit or loss from sale of property, plant and equipment is stated as the difference between the sales price less costs of sale and the carrying amount at the date of sale. Profits or losses are recognised in the Income Statement.

Art is measured at cost. Amortisation of art is not made, when there is no limited useful life.

Financial non-current assets

The portfolio of mortgage deeds includes mortgages that are expected to be held to maturity and are measured at amortised cost.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible and tangible fixed assets and investments, which are not measured at fair value, are assessed on an annual basis for indications of impairment other than that reflected by amortisation and depreciation.

In the event of impairment indications, an impairment test is made for each asset or group of assets, respectively. If the recoverable value is lower than the carrying amount, it is written down to the lower value.

The recoverable amount is calculated at the higher of net selling price and capital value. The capital value is determined as the fair value of the expected net cash flows from the use of the asset or group of assets and the expected net cash flows from sale of the asset or group of assets after the end of its useful life.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment to meet expected losses.

Accruals, assets

Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.

Egenkapital

Fondens kapital indeholder den vedtægtsbestemte grundkapital, som blev indskudt i forbindelse med fondens stiftelse samt eventuelle vedtægtsbestemte reserver.

Under egenkapitalen angives den ramme, bestyrelsen har vedtaget for uddelinger for det kommende år.

Faktiske uddelinger for regnskabsåret vises under egenkapital og i resultatdisponeringen, når disse er besluttet af bestyrelsen, og fonden dermed har en juridisk forpligtelse overfor modtageren.

Skyldig skat og udskudt skat

Fonden er underlagt skattelovgivningen for fonde, og den skattepligtige indkomst opgøres i overensstemmelse hermed. Skattelovgivningen for fonde tillader skattemæssige fradrag for hensættelser til senere uddelinger. Som følge heraf har fonden muligheden for at reducere en eventuel skattepligtig positiv indkomst til nul. Det skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling tillades ikke indregnet regnskabsmæssigt, hvorfor der opstår en udskudt skatteforpligtelse herpå.

Da fondens hensigt er at uddele de indtjente midler i overensstemmelse med formålet, er det ikke sandsynligt, at denne skatteforpligtelse fremover vil blive beskattet. Derfor hensættes denne skatteforpligtelse ikke i årsregnskabet.

Udskudt skat vedrørende forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser indregnes som hovedregel i årsregnskabet. Der foretages imidlertid en vurdering af fondens mulighed for som følge af de skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling at disponere den skattepligtige indkomst til nul for regnskabsåret og kommende regnskabsår. Denne vurdering kan medføre, at der ligeledes ikke i årsregnskabet indregnes udskudt skat på forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

Equity

The Foundation's tied-up capital includes the base capital laid down in the articles of association, which was invested at the formation of the Foundation, as well as any reserves laid down in the articles of association.

The limit resolved by the Board of Directors for distributions in the coming year is stated under equity.

Actual distributions for the financial year are shown under equity and in the allocation of results when resolved by the Board of Directors, and the Foundation therefore has a legal obligation in relation to the recipient.

Tax payable and deferred tax

The Foundation is subject to tax laws applying to foundations, and taxable income is calculated accordingly. The tax law allows tax deductions for provisions for future donations. As a result, the Foundation can reduce any taxable positive income to zero. The tax deduction for provisions for later donation is not allowed to be recognised for accounting purposes, and a deferred tax liability will therefore arise.

As the Foundation intends to donate the realised funds in accordance with the purpose, it is not likely that this tax liability will be taxed. Therefore, provision is not made for this tax liability in the Financial Statements.

Deferred tax relating to differences between the carrying amount and the tax values of assets and liabilities are generally recognised in the Financial Statements. However, an assessment is made of the Foundation's possibility, as a result of the tax deductibility of provisions for later donation, to dispose of taxable income to zero for the financial year and the next financial year. A result of this assessment may be that deferred tax on differences between the carrying amount and tax value of assets and liabilities is not recognised in the Financial Statements.

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the loan period.

Other liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.

Accruals, liabilities

Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.

Foreign currency translation

Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivables or payables is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

Cash Flow Statement

The cash flow statement shows the cash flows for the year for operating activities, investing activities and financing activities in the year, the change in cash and cash equivalents of the year and cash and cash equivalents at beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities:

Cash flows from operating activities are computed as the results for the year adjusted for non-cash operating items, changes in net working capital and corporation tax paid.

Cash flows from investing activities:

Cash flows from investing activities include payments in connection with purchase and sale of intangible and tangible fixed asset and fixed asset investments.

Cash flows from financing activities:

Cash flows from financing activities include changes in the size or composition of share capital and related costs, and borrowings and repayment of interest-bearing debt and payment of dividend to shareholders.

Cash and cash equivalents:

Cash and cash equivalents include bank overdraft and cash in hand.