

# Fonden Kolding Hotel Apartments

Kedelsmedgangen 2, 6000 Kolding  
CVR-nr. 16 35 19 38

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på  
bestyrelsesmøde, d. 23.04.25

Søren Laursen

Dirigent

---

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18 - 28

---

---

**Fonden**

---

Fonden Kolding Hotel Apartments  
Binavne: Fonden Kolding Byferie  
Kedelsmedgangen 2  
6000 Kolding  
Telefon: 75 54 18 00  
Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 16 35 19 38  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jeanette Therkildsen

---

**Bestyrelse**

---

Søren Laursen  
Christian Parbo  
Astrid Søes Poulsen  
Hanne Ekfeldt Boutrup

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Fonden Kolding Hotel Apartments.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Kolding, den 3. april 2025

**Direktionen**

Jeanette Therkildsen

**Bestyrelsen**

Søren Laursen  
Formand

Christian Parbo

Astrid Søes Poulsen

Hanne Ekfeldt Boutrup

## Til bestyrelsen i Fonden Kolding Hotel Apartments

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Kolding Hotel Apartments for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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.

Kolding, den 3. april 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30183

### Væsentligste aktiviteter

Fondens aktiviteter består i på almen vis, at drive Kolding Hotel Apartments til gavn for lønmodtagere.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 2.723.748 mod DKK 2.290.872 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 51.138.746.

Fonden Kolding Hotel Apartments udlejer hotellejligheder til turister, erhvervsgæster, Long Stay, erhverv, forsikringsgæster og diverse grupper.

Fonden kom meget tilfredsstillende ud af 2024 med en omsætning og et driftsresultat over budget. Fonden oplevede sin højeste omsætning og det bedste resultat siden etableringen.

Fonden har i 2024 bl.a. investeret i renovering af endnu et antal lejligheder, nye gulve, ny TV-løsning i alle lejligheder, renovering af mure og sokler, m.v.

### Forventet udvikling

Fonden forventer ligeledes et positivt resultat (før skat i niveauet 1,5 mio.kr.) for det kommende år. Derudover budgetteres med renovering af endnu et antal lejligheder.

### **Fondens uddelingspolitik**

Vedtægterne bestemmer, at fondens formål er at opføre og på almennyttig vis at drive Kolding Hotel Apartments til gavn for lønmodtagere. Fonden har endvidere til formål i Kolding Kommune på almennyttig vis at bidrage til udviklingen af gode, attraktive og aktive feriemuligheder for lønmodtagere. Fondens midler anvendes til at vedligeholde og drive Kolding Hotel Apartments for derved at skabe gode, attraktive og aktive feriemuligheder samt oplevelser for gæsterne. Det er fondens politik at fortsætte denne drift i overensstemmelse med formålet, og ikke foretage kontante uddelinger.

### **Redegørelse for god fondsledelse**

Bestyrelsen har forholdt sig til Anbefalingerne for god Fondsledelse. Redegørelsen for god fondsledelse fremgår nedenfor.

#### *Anbefaling 1.1*

Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Denne anbefaling følges.

#### *Anbefaling 2.1.1*

Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.

Denne anbefaling følges.

#### *Anbefaling 2.1.2*

Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.

Denne anbefaling følges.

#### *Anbefaling 2.2.1*

Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvist og samlet.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 2.2.2*

Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 2.3.1*

Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 2.3.2*

Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 2.3.3*

Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 2.3.4*

Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives en række specifikke oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer.

Denne anbefaling følges. Der henvises til afsnit om Bestyrelsens sammensætning.

*Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 2.4.1*

Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige, jf. anbefalingernes definition af uafhængighed.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 2.5.1*

Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 2.5.2*

Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Denne anbefaling følges ikke.

Fonden har ikke fastsat en aldersgrænse for medlemmerne af bestyrelsen, da der lægges mere vægt på engagement og arbejdsindsats end på alder, og alle bestyrelsesmedlemmers indsats årligt vurderes

*Anbefaling 2.6.1*

Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 2.6.2*

Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Denne anbefaling følges.

*Anbefaling 3.1.1*

Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Denne anbefaling følges. Vederlaget til bestyrelsen omfatter et fast vederlag.

*Anbefaling 3.1.2*

Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.

Denne anbefaling følges. Der henvises til note for personaleomkostninger.

*Bestyrelsens sammensætning*

I overensstemmelse med anbefalingerne for god fondsledelse (anbefaling 2.3.4) oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

Bestyrelsen består af 4 medlemmer.

Søren Laursen

Alder og køn: 57 år, mand

Stilling: Adm. direktør Finanssektorens Uddannelsescenter

Dato for indtræden i bestyrelsen: 01.01.2021. Medlemmet er genvalgt i 2023, og den nuværende valgperiode udløber 31.12.2025.

Særlige kompetencer: Ledelse, strategi, virksomhedsdrift, innovation, bestyrelse.

Øvrige ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem LIFA A/S

Udpeget af myndighed/tilskudsyder: Nej

Anses bestyrelsesmedlemmet for uafhængigt: Ja

Christian Parbo

Alder og køn: 38 år, mand

Stilling: Partner, Advokat (H)

Dato for indtræden i bestyrelsen: 01.01.2024. Den nuværende valgperiode udløber 31.12.2025.

Særlige kompetencer: Jura, risikostyring, procesoptimering

Øvrige ledelseshverv: Bestyrelsesformand TK-TEK A/S, Bestyrelsesformand Asico ApS, Bestyrelsesformand Q Pet ApS, Bestyrelsesmedlem Penta Advokater A/S, Bestyrelsesmedlem Blue Wave A/S, Del af Procesbevillingsnævnet under Danmarks Domstole, Voldgiftsdommer ved Voldgiftsinstituttet.

Udpeget af myndighed/tilskudsyder: Nej

Anses bestyrelsesmedlemmet for uafhængigt: Ja

Astrid Søes Poulsen

Alder og køn: 52 år, kvinde

Stilling: Kommunikations- og publikumschef ARoS

Dato for indtræden i bestyrelsen: 01.01.2023. Den nuværende valgperiode udløber 31.12.2024.

Særlige kompetencer: Forretningsudvikling, brandudvikling, strategiudvikling, strategi, organisationsudvikling.

Øvrige ledelseshverv: Medlem af aftagerpanelet på Institut for Kommunikation og Kultur, Aarhus Universitet.

Udpeget af myndighed/tilskudsyder: Nej

Anses bestyrelsesmedlemmet for uafhængigt: Ja

Hanne Ekfeldt Boutrup

Alder og køn: 62 år, kvinde

Stilling: Selvstændig konsulent og foredragsholder.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 01.01.2022. Medlemmet er genvalgt i 2024, og den nuværende valgperiode udløber 31.12.2025.

Særlige kompetencer: Udvikling af servicekoncepter, kommunikation, teamskabelse.

Øvrige ledelseshverv: Bestyrelsesmedlem FREGATTEN Jylland.

Udpeget af myndighed/tilskudsyder: Nej

Anses bestyrelsesmedlemmet for uafhængigt: Ja

Bestyrelsesmedlemmer udpeges ud fra, at der skal være en passende sammensætning af personlige og erhvervskompetencer i forhold til den samlede bestyrelse og fondens aktiviteter.

Ingen bestyrelsesmedlemmer ejer kapitalandele, optioner, warrants og/eller lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder.

Note	2024 DKK	2023 DKK	
	<b>12.503.561</b>	<b>10.756.763</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>		
1	Personaleomkostninger	-7.206.372	-6.904.570
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>5.297.189</b>	<b>3.852.193</b>
2	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.072.337	-872.794
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.224.852</b>	<b>2.979.399</b>
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	416.674	474.395
3	Andre finansielle indtægter	43.103	6.115
4	Andre finansielle omkostninger	-1.160.125	-513.338
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.524.504</b>	<b>2.946.571</b>
5	Skat af årets resultat	-800.756	-655.699
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.723.748</b>	<b>2.290.872</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	2.723.748	2.290.872
	<b>I alt</b>	<b>2.723.748</b>	<b>2.290.872</b>

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Grunde og bygninger	80.420.159	81.225.624
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	926.094	1.055.028
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.765.136	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>84.111.389</b>	<b>82.280.652</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	5.361.734
Deposita	9.696	9.696
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.696</b>	<b>5.371.430</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>84.121.085</b>	<b>87.652.082</b>
Fremstillede varer og handelsvarer	34.938	43.035
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>34.938</b>	<b>43.035</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	155.745
Tilgodehavende fondsskat	15.561	7.786
Andre tilgodehavender	42.013	264.462
Periodeafgrænsningsposter	133.200	202.958
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>190.774</b>	<b>630.951</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.859.064</b>	<b>136.375</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.084.776</b>	<b>810.361</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>90.205.861</b>	<b>88.462.443</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
Fondskapital		300.000	300.000
Øvrige reserver		1.800.000	1.800.000
Overført resultat		49.038.746	46.314.998
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>51.138.746</b>	<b>48.414.998</b>
Hensættelser til udskudt skat		5.644.041	4.843.285
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.644.041</b>	<b>4.843.285</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter		30.845.766	31.972.599
6 Deposita		34.250	34.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>30.880.016</b>	<b>32.006.849</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.131.909	1.167.280
Gæld til øvrige kreditinstitutter		0	345.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser		790.454	802.616
Deposita		0	95
Anden gæld		620.695	881.762
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.543.058</b>	<b>3.197.311</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>33.423.074</b>	<b>35.204.160</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>90.205.861</b>	<b>88.462.443</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Fonds- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	300.000	1.800.000	44.024.126	46.124.126
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.290.872	2.290.872
Saldo pr. 31.12.23	300.000	1.800.000	46.314.998	48.414.998
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	300.000	1.800.000	46.314.998	48.414.998
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.723.748	2.723.748
Saldo pr. 31.12.24	300.000	1.800.000	49.038.746	51.138.746

	2024 DKK	2023 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	5.836.830	5.789.733
Pensioner	922.107	785.295
Andre omkostninger til social sikring	180.105	179.412
Andre personaleomkostninger	267.330	150.130
I alt	7.206.372	6.904.570
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	12	11
Vederlag til ledelsen:		
Vederlag til direktion	1.080.705	1.023.802
Vederlag til bestyrelse	254.353	253.581
Vederlag til direktion og bestyrelse	1.335.058	1.277.383
Vederlag til hvert medlem af ledelsen:		
Henning Poulsen	0	100.000
Søren Lauersen	100.000	50.000
Hanne Ekfeldt Boutrup	50.000	50.000
Astrid Søes Poulsen	54.353	53.581
Christian Parbo	50.000	0
Vederlag til bestyrelsen i alt	254.353	253.581

	2024	2023
	DKK	DKK

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.072.337	872.794
I alt	1.072.337	872.794

## 3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	12.733	34
Valutakursgevinster	30.370	6.081
I alt	43.103	6.115

## 4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.160.119	513.338
Valutakurstab	6	0
I alt	1.160.125	513.338

## 5. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	800.756	655.723
Regulering af skat fra tidligere år	0	-24
I alt	800.756	655.699

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	1.131.909	25.311.764	31.977.675	33.119.179
Deposita	0	34.250	34.250	54.950
I alt	1.131.909	25.346.014	32.011.925	33.174.129

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.24	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

## 8. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Fonden har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 1-34 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 447.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 31.978 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 80.420.

Af fondens øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 926, skønnes t.DKK 758 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Fonden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 80.420 samt øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 758. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	20-90	0-75
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis fondens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdig-

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

gørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende fondens indgåede lejeaftaler.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Uddelinger**

Bevilgede uddelinger omfatter uddelinger, der er disponeret, både hvad angår formål/modtager som beløb og tidspunkt. Bevilgede uddelinger, som på balancedagen endnu ikke er udbetalt, indregnes under anden gæld.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende fondens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.