

Frederik og Emma Kragh's Mindelegat

Rathsacksvej 1, 3. th, 1862 Frederiksberg C

CVR-nr. 61 09 55 19

Årsrapport 2024

Godkendt på fondens årsmøde den 20. maj 2025

Godkendt af


.....
Jørgen Agergaard

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om fonden	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	12
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Frederik og Emma Kragh's Mindelegat for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 20. maj 2025

Direktion:



Morten Østrup Møller
adm. direktør

Bestyrelse:



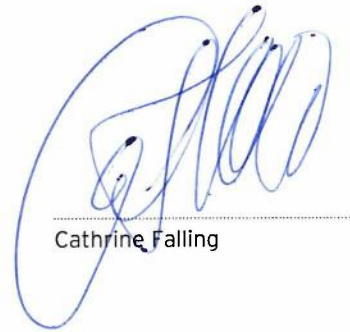
Jørgen Agergaard
formand



Lars Pærregaard



Sigge Enk



Cathrine Falling

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Frederik og Emma Kragh's Mindelegat

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederik og Emma Kragh's Mindelegat for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabsloven.

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

København, den 20. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Robert Christensen
statsaut. revisor
mne16653

Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Frederik og Emma Kragh's Mindelegat
Adresse, postnr. by	Rathsacksvej 1, 3. th, 1862 Frederiksberg C
CVR-nr.	61 09 55 19
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Agergaard, formand Sigge Enk Cathrine Falling Lars Pærregaard
Direktion	Morten Østrup Møller, Adm. direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fonden er en erhvervsdrivende fond som følge af besiddelse af udlejningsejendomme. Fondens formål er at yde støtte til velgørende institutioner samt andre trængende personer. Der henvises til nedenstående afsnit vedrørende redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning udgør 23,4 mio. kr. i 2024 mod 22,2 mio. kr. i 2023. Resultat af drift før værdireguleringer udgør 7,2 mio. kr. i 2024 mod 7,5 mio. kr. i 2023.

Årets resultat før skat udgør et overskud på 50,8 mio. kr. mod et overskud på 32,0 mio. kr. sidste år. Årets resultat før skat for 2024 er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 43,9 mio. kr. mod positive dagsværdireguleringer på 11,5 mio. kr. i 2023.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 40,9 mio. kr. mod et overskud i 2023 på 29,9 mio. kr.

Fondens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 641,1 mio. kr., mod 605,4 mio. kr. i 2023.

Usikkerhed ved indregning og måling

Fondens ejendomme indregnes til dagsværdi i henhold til reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdi er opgjort på baggrund af anvendelse af en række forudsætninger, som har indflydelse på den fastsatte dagsværdi.

Der er i 2024 anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne pr. 31. december 2024.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for fondens finansielle stilling.

Ledelsesberetning

Fondsbestyrelsen

Deltagere i fondsbestyrelsen:

Jørgen Agergaard, formand (ikke uafhængigt medlem)

Mand, født 1945

Indtrådt i bestyrelsen 2003, formand siden 2015

Uddannelse: Cand.agro.

Fhv. underdirektør i Nykredit

- ▶ Øvrige bestyrelsesposter:
 - Direktør K. Steinmanns Fond (Formand)

Cathrine Falling (uafhængigt medlem)

Kvinde, født 1974

Indtrådt i bestyrelsen 2021

Uddannelse: Advokatsekretær

Sigge Enk (ikke uafhængigt medlem)

Mand, født 1947

Indtrådt i bestyrelsen 1991

Uddannelse: Cand.merc. i management og finansiering

Fondsbørsvekslerer

- ▶ Øvrige bestyrelsesposter:
 - Direktør K. Steinmanns Fond (Medlem)

Lars Pærregaard (uafhængigt medlem)

Mand, født 1976

Indtrådt i bestyrelsen 2015

Uddannelse: Cand.jur.

- ▶ Øvrige bestyrelsesposter:
 - C.E. Jensens Fond (Medlem)
 - Direktør K. Steinmanns Fond (Medlem)
- ▶ Øvrige ledelsesposter:
 - Kereby ApS (adm. direktør)
 - Herudover medlem af direktion/bestyrelsen i Kereby Asset Management ApS, DK Resi Holdco I ApS samt 40 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco II ApS samt 31 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco II B ApS samt 15 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco IV 2019 ApS samt 2 datterselskaber hertil og DK Resi Holdco V 2019 ApS samt 13 datterselskaber hertil.

Ledelsesberetning

Redegørelse for god Fondsledelse

Fondens bestyrelse søger til stadighed at sikre, at fondens ledelse og kontrolsystemer er effektive, hensigtsmæssige og velfungerende.

En række interne politikker og procedurer er vedtaget og vedligeholdes løbende med henblik på at sikre en hensigtsmæssig og passende styring af fonden.

Komitéen for god Fondsledelse offentliggjorde senest i juni 2020 "Anbefalinger for god Fondsledelse".

Det overordnede mål med "Anbefalingerne for god Fondsledelse" er at bidrage til, at bestyrelsen varetager fondens formål og interesser, og forvalter fonden i overensstemmelse med god skik for ledelse af erhvervsdrivende fonde.

Bestyrelsen ønsker at sikre, at fondens aktivitets- og uddelingsformål fremmes mest muligt.

Bestyrelsen ønsker gennem kompetent og professionel ledelse af fonden at sikre stifters vilje, fondens vedtægt og den til enhver tid gældende lovgivning.

Anbefalingerne medvirker til gennemsigtighed og åbenhed omkring bestyrelsens arbejde og bidrager til at sikre grundlaget for god ledelse af erhvervsdrivende fonde.

Der er 17 anbefalinger. "Anbefalingerne for god Fondsledelse" af juni 2020 kan rekvireres på Komitéen for god Fondsledelses hjemmeside:

<https://godfondsledelse.dk/anbefalinger-god-fondsledelse-2020>

Frederik og Emma Kragh's Mindelegat har valgt at afvige anbefalingerne på enkelte områder og dermed at indrette sig anderledes.

Fonden forholder sig til de enkelte anbefalinger, som det fremgår af nedenstående skema.

<u>Anbefaling</u>	<u>Fonden følger</u>	<u>Fonden forklarer</u>
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.	X	
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar		
<i>2.1. Overordnede opgaver og ansvar</i>		
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.	X	
2.1.2. Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	X	
<i>2.2. Formanden og næstformanden for bestyrelsen</i>		
2.2.1. Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	X	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>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.</p>	X	
<p>2.3. <i>Bestyrelsens sammensætning og organisering</i></p>		
<p>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.</p>	X	
<p>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.</p>		<p><i>Hvorfor:</i> Fundatsen foreskriver, at medlemmer af bestyrelsen er udpeget indtil de fratræder på grund af alder, så succession forekommer ikke så ofte.</p> <p><i>Hvordan:</i> Ved udpegning af nye medlemmer foretager bestyrelsen en konkret vurdering af mulige kandidater.</p>
<p>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 blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>	X	
<p>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. Se den fulde anbefaling på godfondsledelse.dk.</p>	X	
<p>2.3.5. Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens tilknyttede virksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>	X	
<p>2.4. <i>Uafhængighed</i></p>		
<p>2.4.1. Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Se den fulde anbefaling på godfondsledelse.dk</p>	X	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.5. Udpegningsperiode		
2.5.1. Det anbefales , at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.		<p><i>Hvorfor:</i> Det følger af fundatsen, at medlemmer af bestyrelsen er udpeget indtil de fylder 70 år.</p> <p><i>Hvordan:</i> Bestyrelsen udvælger og indstiller kandidater, når et medlem fratræder på grund af alder eller andre forhold.</p>
2.5.2. Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	X	
2.6. Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
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.	X	
2.6.2. Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	X	
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1. Det anbefales , at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	X	
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 tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.	X	

Ledelsesberetning

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens uddelingspolitik

Fonden søger aktivt at yde social hjælpevirksomhed samt ved at støtte almennyttige formål, herunder kulturelle og uddannelsesmæssige, fortrinsvis inden for det storkøbenhavnske område, hvorved forstås Københavns og Frederiksberg kommuner samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter.

Fondens uddelinger kan opdeles i følgende kategorier:

- ▶ at yde social hjælpevirksomhed til velgørende sundheds- og socialinstitutioner eller humanitære hjælpeorganisationer samt andre almennyttige formål.
- ▶ at yde støtte til personer, der af trangsmæssige og/eller helbredsmæssige grunde har øjeblikkeligt økonomisk hjælpebehov. Trængende ugifte eller enker, der har ernæret sig som husassistenter samt trængende mindre erhvervsdrivende gives særlig prioritet.
- ▶ at yde støtte til uddannelse.

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne.

Fondens uddelinger besluttet på op til 10 årlige bestyrelsesmøder. Af disse bestyrelsesmøder udgør et møde i foråret ligeledes fondens årsmøde, hvor årsrapporten behandles. På årsmødet fastsættes en uddelingsramme for det kommende år, hvor uddelinger til ovenstående 3 kategorier skal kunne indeholdes.

Alle ansøgninger modtages og behandles af fondens direktion, som sikrer, at disse er i overensstemmelse med fondens uddelingsformål. Ansøgninger i overensstemmelse hermed medtages og behandles på næstkommende bestyrelsesmøde. I forbindelse med bestyrelsens evt. beslutning om uddeling sikres samtidig, at fondens midler anvendes forsvarligt og i overensstemmelse med vedtægterne.

Årets uddelinger

Årets uddelinger til almennyttige formål på 5.295 t.kr. for 2024 fordeler sig således:

Uddelinger i t.kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Social hjælpevirksomhed og almennyttige formål	3.905	2.230	2.208	1.970	1.323
Uddelinger til personer med social trang	1.305	1.800	1.800	1.210	800
Uddelinger til uddannelse	85	230	133	60	50
I alt	5.295	4.260	4.141	3.240	2.173
Antal ansøgere	356	481	600	550	500
Antal bevillinger	129	169	166	168	135
Godkendelse i %	36	35	28	31	27

For det kommende år har bestyrelsen på årsmødet fastsat en uddelingsramme på 8.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Nettoomsætning	23.400.977	22.245.161
	Andre driftsindtægter	526.538	0
	Ejendomsomkostninger	-13.697.660	-11.951.023
	Andre eksterne omkostninger	-841.785	-1.481.238
	Bruttoresultat	9.388.070	8.812.900
3	Personaleomkostninger	-2.192.506	-1.288.566
	Andre driftsomkostninger	0	-7.368
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	7.195.564	7.516.966
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	43.869.151	11.530.224
	Resultat før finansielle poster	51.064.715	19.047.190
	Finansielle indtægter	5.971.592	15.500.065
	Finansielle omkostninger	-6.208.691	-2.564.184
	Resultat før skat	50.827.616	31.983.071
4	Skat af årets resultat	-9.890.115	-2.086.071
	Årets resultat	40.937.501	29.897.000
	Forslag til resultatdisponering		
	Hensat uddelingsramme	5.295.000	7.260.000
	Overført resultat	35.642.501	22.637.000
		40.937.501	29.897.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	682.700.000	632.116.368
		<u>682.700.000</u>	<u>632.116.368</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>682.700.000</u>	<u>632.116.368</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende fondsskat	1.278.512	728.724
7	Andre tilgodehavender	23.747.749	22.391.034
		<u>25.026.261</u>	<u>23.119.758</u>
5	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	88.139.387	91.467.106
		<u>88.139.387</u>	<u>91.467.106</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.508.456</u>	<u>9.925.622</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>122.674.104</u>	<u>124.512.486</u>
	AKTIVER I ALT	<u>805.374.104</u>	<u>756.628.854</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundkapital	22.464.214	22.464.214
	Uddelingsramme	8.000.000	8.000.000
	Overført resultat	610.608.255	574.965.754
	Egenkapital i alt	<u>641.072.469</u>	<u>605.429.968</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	97.693.838	87.803.723
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>97.693.838</u>	<u>87.803.723</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	43.136.992	43.658.627
	Deposita og forudbetalt leje	8.129.696	7.583.768
	Indvendig vedligeholdelse § 22	6.955.372	6.728.493
		<u>58.222.060</u>	<u>57.970.888</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	521.259	515.077
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.085.508	835.362
	Anden gæld	4.778.970	4.073.836
		<u>8.385.737</u>	<u>5.424.275</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>66.607.797</u>	<u>63.395.163</u>
	PASSIVER I ALT	<u>805.374.104</u>	<u>756.628.854</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Grundkapital	Uddelingsramme	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	22.464.214	5.000.000	530.970.229	558.434.443
Akkumuleret effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis	0	0	21.358.525	21.358.525
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	22.464.214	5.000.000	552.328.754	579.792.968
Overført via resultatdisponering	0	7.260.000	22.637.000	29.897.000
Uddelinger	0	-4.260.000	0	-4.260.000
Egenkapital 1. januar 2024	22.464.214	8.000.000	574.965.754	605.429.968
Overført via resultatdisponering	0	5.295.000	35.642.501	40.937.501
Uddelinger	0	-5.295.000	0	-5.295.000
Egenkapital 31. december 2024	22.464.214	8.000.000	610.608.255	641.072.469

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederik og Emma Kragh's Mindelegat for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår ændret på følgende område:
Indeståender hos Grundejernes Investeringsfond indregnes som et tilgodehavende i takt med at der sker indbetalinger til bindingskontoen. Tilgodehavendet måles til amortiseret kostpris.
Indbetalinger til bindingskontoen hos Grundejernes Investeringsfond er hidtil blevet udgiftsført som ejendomsudgifter, og frigivelser er tilsvarende blevet indtægtsført under ejendomsudgifter.
Ændringen medfører efter ledelsens opfattelse, at der bedre opnås et retvisende billede af fondens ejendomsaktivitet og finansielle stilling.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo sammenligningsåret. Ændringen har for 2024 medført en reduktion af årets resultat med 1,0 mio. kr. mod en forbedring af resultatet for 2023 på 0,5 mio. kr. Fondens balancesum er forøget med 20,8 mio. kr. pr. 31. december 2024 og 20,6 mio. kr. pr. 31. december 2023. Egenkapitalen er forøget med 20,5 mio. kr. pr. 31. december 2024 og 21,8 mio. kr. pr. 31. december 2023.

Ændringen har ingen skattemæssig indvirkning, herunder på udskudt skat.

Bortset fra ovenstående ændringer er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved udlejning af lejligheder indgår i nettoomsætningen på tidspunktet, hvor lejeindtægterne periodemæssigt hører til.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avancer ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende fondens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til fondens medarbejdere og bestyrelsen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, kursregulering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Der foretages fuld renteperiodisering.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efterfølgende værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fremkommer ved, at nettoresultatet kapitaliseres med den til ejendommen fastsatte afkastprocent. Afkastprocenten fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand m.v.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indeståender hos Grundejernes Investeringsfond indregnes som et tilgodehavende i takt med at der sker indbetalinger til bindingskontoen.

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Fondsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Fondens ejendomme indregnes til dagsværdi i henhold til reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdi er opgjort på baggrund af anvendelse af en række forudsætninger, som har indflydelse på den fastsatte dagsværdi. Der henvises til efterfølgende note 6.

kr.	2024	2023
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.049.996	1.287.430
Pensioner	137.600	0
Andre omkostninger til social sikring	4.910	1.136
	<u>2.192.506</u>	<u>1.288.566</u>
 Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>1</u>
 Vederlag til fondens ledelse udgør:		
Direktion	872.000	0
Bestyrelse	800.000	800.000
	<u>1.672.000</u>	<u>800.000</u>
 Bestyrelsesmedlemmerne modtager hver 200 t.kr. i honorar.		
 4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	888.140
Årets regulering af udskudt skat	9.890.115	1.144.203
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	53.728
	<u>9.890.115</u>	<u>2.086.071</u>

5 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Noterede aktier og obligationer	Renteswap	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	88.139.387	-2.895.941	682.700.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-3.554.406	100.471	43.869.151
Dagsværdiniveau	1	2	3

Virksomheden har til afdækning af variabelt forrentet lån i DKK med udløb i 2036 indgået en renteswap med virksomhedens pengeinstitut som modpart. Renteswappen har en hovedstol på 30.054 t.kr. og har udløb i 2036. I kontraktens løbetid modtages variabel rente, CIBOR 6M, og betales en fast rente på 4,82 %. Renteswappen er kategoriseret i niveau 2 i dagsværdihierarkiet, og der indgår ingen væsentlige ikke-observerbare input i værdiansættelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Fonden ejer 9 ejendomme med i alt ca. 250 lejligheder, der udlejes til boligformål. Herudover ejer fonden lejligheder i fire ejendomme, hvor hensigten på sigt er at sælge disse som ejerlejligheder. Alle lejligheder er udlejet. Investeringsjendommene indregnes til dagsværdi (dagsværdihierarkets niveau 3) med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2024	2023
Dagsværdi 1. januar	632.116.368	623.940.911
Tilgang	7.932.305	5.254.418
Afgang	-1.217.824	-8.609.185
Årets værdireguleringer	43.869.151	11.530.224
Dagsværdi 31. december	682.700.000	632.116.368

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsjendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10-20 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der er i 2024 anvendt uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne pr. 31. december 2024.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Fondens ejendomme er hovedsageligt beliggende på Frederiksberg og i København. I takt med at fondens likviditet tillader det og lejlighederne bliver fraflyttet gennemføres modernisering af lejlighederne. Ejendommene er alle underlagt lejelovens bestemmelser angående huslejereguleringer.

De resterende moderniseringer er forudsat gennemført over en 15 årig periode, hvorefter markedsniveauet for huslejen er nået, og forbedringsarbejderne er gennemført. Pengestrømmene fra denne investeringsperiode er herefter tilbagediskonteret.

Efter den opgjorte nutidsværdi af pengestrømmene er indestående efter lejeloven, deposita o.l. tillagt.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

Lejeboliger:

Afkastkrav, vægtet gennemsnit: 3,92 %
Inflationsrate: 2 %
Langsigtet tomgang: 0 %
Dagsværdi: t.kr. 601.800
Dagsværdi pr. kvadratmeter: kr. 24.449 (2023: kr. 22.787)

Ejerlejligheder:

Afkastkrav, vægtet gennemsnit: 6,65 %
Inflationsrate: 2 %
Langsigtet tomgang: 0 %
Dagsværdi: t.kr. 80.900
Dagsværdi pr. kvadratmeter: kr. 42.312 (2023: kr. 37.351)

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender er indeholdt indeståender i Grundejernes Investeringsfond som pr. 31. december 2024 udgjorde 21,7 mio.kr., mod 21,4 mio.kr. pr. 31. december 2023.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	43.658.251	521.259	43.136.992	36.358.147
Deposita og forudbetalt leje	8.129.696	0	8.129.696	0
Indvendig vedligeholdelse § 22	6.955.372	0	6.955.372	0
	<u>58.743.319</u>	<u>521.259</u>	<u>58.222.060</u>	<u>36.358.147</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Skattemæssige hensættelser til senere faktisk uddeling udgør 31. december 2024 i alt 24,7 mio. kr. Udskudt skat heraf er ikke afsat i årsregnskabet.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43,7 mio. kr., er der tinglyst ejerpantebreve, nom. stort 97 mio. kr. i ejendomme, regnskabsmæssig værdi 523,8 mio. kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i værdipapirer 53 mio. kr. og indestående på bankkonto 2,4 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nærtstående parter

Fonden har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Nærtstående part	Grundlag for nærtstående part	Indhold af transaktion	2024 kr.
Transaktioner med nærtstående parter			
Nærtstående til bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem	Huslejeindtægt	91.000
Mellemværende med nærtstående parter			
Bestyrelsesmedlemmer	Bestyrelsesmedlem	Skyldigt bestyrelseshonorar for 2024	800.000

Oplysning om vederlag til fondens ledelse og administration

Vederlag til fondens ledelse udgør:

kr.	2024	2023
Vederlag til administrator CEJ ejendomsadministration A/S - ejendomsadministration - inkl. moms	1.380.036	1.149.436
Vederlag til administrator Avokatfirmaet C. E. Jensen - fondsadministration - inkl. moms	0	635.400
Vederlag til administrator CEJ ejendomsadministration A/S - øvrige honorarer - inkl. moms	1.314.552	720.785
Vederlag til Bjørn Pedersen, konsulentfirma - Teknisk bistand og byggeadministration - inkl. moms	0	768.361
Vederlag til administrator K. Christoffersen & Co - ejendomsadministration - inkl. moms	0	406.994
	<u>2.694.588</u>	<u>3.680.976</u>

For oplysning om vederlag til fondens bestyrelse og direktion henvises til note 3.