

## Fonden Machsike Hadas og Jeshurun

C/O Herbo-Administration A/S  
Anker Heegaards Gade 2, 1.  
1572 København V

CVR-nr. 31164869

### Årsrapport for 2023

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-06-2024

---

Jerry Bernhard Osbak  
Dirigent

Optimal Revision & Rådgivning  
Produktionsvej 8  
2600 Glostrup

CVR nr. 19 23 33 83  
Offentlig godkendt revisionsvirksomhed

Telefon 43 99 01 01  
Direkte 43 30 01 50

mail@optimal-revision.dk  
optimal-revision.dk

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Fonden Machsike Hadas og Jeshurun.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28-06-2024

### Bestyrelse

Elijahu Elieser Katzenstein  
Formand

Ivan Nadelmann  
Medlem

Jerry Bernhard Osbak  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Fonden Machsike Hadas og Jeshurun

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Machsike Hadas og Jeshurun for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 selskabets 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 selskabet, 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.

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 selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 selskabets 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 selskabet 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 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 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.

Glostrup, den 28-06-2024

### Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 19233383

Kim Hald Schütt  
Registreret revisor  
mne17145

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Fonden Machsike Hadas og Jeshurun C/O Herbo-Administration A/S Anker Heegaards Gade 2, 1. 1572 København V
Telefon	33144200
E-mail	adm@herbo.dk
CVR-nr.	31164869
Stiftelsesdato	20-12-2007
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Bestyrelse</b>	Elijahu Elieser Katzenstein Ivan Nadelmann Jerry Bernhard Osbak
<b>Direktion</b>	Elijahu Elieser Katzenstein Ivan Nadelmann Jerry Bernhard Osbak
<b>Revisor</b>	Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Produktionsvej 8-10 2600 Glostrup
CVR-nr.	19233383
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Fondens primære formål er at yde social bistand til jødiske institutioner, idet bistanden skal anvendes til sociale formål. Bistanden kan ydes til jødiske småbørns, børne- og ungdomsinstitutioner, kollegier for unge, undervisningsinstitutioner, ældreboliger/seniorboliger, eller boliger for mennesker i social nød. Der kan endvidere ydes bistand til småbørnspleje, ligesom der kan ydes tilskud til socialt arbejde på hospitaler og i fængslerne. Fonden kan endvidere yde bistand til jødiske personer til afhjælpning af sygdom, ligesom der kan ydes bistand til bryllupper eller begravelser for uformuende Fælles for modtagerne af bistand, der hidhører fra Jeshurun-formuen, er, at de, hvad enten der er tale om institutioner eller personer, skal være hjemmehørende i Københavns Kommune.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2023 har været et konstruktivt år for Fonden Machsike Hadas og Jeshurun.

Igennem de seneste år er der gjort tiltag til at renovere og modernisere fondens ejendom med nye badeværelser, toiletter og etablering af 5. sal med 2 x penthouse lejligheder. Istandsættelsen og etablering af de 2 nye taglejligheder, har været med til at forøge fondens indtægtsgrundlag.

### Redegørelse for god fondsledelse

Fondsbestyrelsen ændrede i 2021 sin investeringsstrategi. I stedet for investering i obligationer at investere i egen ejendom. Uafhængig valuar har vurderet ejendommen efter modernisering, og grundformuen er nu komfortabelt genetableret. Ejendommens drift giver et positivt afkast som styrker Fondens egenkapital.

Fonden bestyrelse består af 3 bestyrelsesmedlemmer; Eli Katzenstein, Advokat Jerry Osbak og Ivan Nadelmann. Eli Katzenstein og Ivan Nadelmann er økonomisk uafhængig af fonden og modtager ikke vederlag, løn eller andre økonomiske ydelser. Advokat Jerry Osbak er advokatsrådets tilsynsførende i fonden. Jerry Osbak modtager vederlag foruden løbende advokathonorar.

I 2021 er ejendommen overgået til HERBO ejendomsadministration cvr; 47470811. Fondens revisor er Optimal Revision ved Kim Hald Schütt cvr; 19233383. Kim Hald Schütt modtager revisorhonorar.

Det er fondens position, at alle ledelsesopgaver administreres professionelt og kompetent, og at fondens formål tilgodeses i fondens bedste interesse.

Fondens ledelse er af den opfattelse, at de overholder reglerne i erhvervsfondslovens § 60 om god fonds ledelse. fonden følger de enkelte anbefalinger.

### Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fondens formål er overvejende at yde støtte til det jødiske samfund Machsike Hadas, sekundært at yde støtte til trængende og nødstedte personer. Det er fondens position at fonden fra 2024 genoptager udlodning jvnfr. fondasen og fondens formålsparagraf.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Fonden Machsike Hadas og Jeshurun for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 2,75 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		1.096.800	964.200
Andre driftsindtægter		74.459	90.132
Ejendommens vedligeholdelsesomkostninger		-43.501	-68.839
Ejendommens driftsomkostninger		-470.733	-358.076
Administrationsomkostninger		-214.644	-225.719
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>442.382</b>	<b>401.699</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		257.513	-3.175.078
<b>Driftsresultat</b>		<b>699.895</b>	<b>-2.773.379</b>
Andre finansielle omkostninger		-105.426	-93.550
<b>Resultat før skat</b>		<b>594.469</b>	<b>-2.866.929</b>
Skat af årets resultat		295.032	689.275
<b>Årets resultat</b>		<b>889.501</b>	<b>-2.177.654</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		889.501	-2.177.654
<b>Resultatdisponering</b>		<b>889.501</b>	<b>-2.177.654</b>

Fonden Machsike Hadas og Jeshurun

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	28.500.000	27.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.500.000</b>	<b>27.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.500.000</b>	<b>27.500.000</b>
Udskudte skatteaktiver		240.821	0
Andre tilgodehavender		183	17.953
Periodeafgrænsningsposter		0	42.219
<b>Tilgodehavender</b>		<b>241.004</b>	<b>60.172</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>677.916</b>	<b>1.192.281</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>918.920</b>	<b>1.252.454</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.418.920</b>	<b>28.752.454</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		1.762.295	872.794
<b>Egenkapital</b>		<b>16.762.295</b>	<b>15.872.794</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	54.211
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>54.211</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.031.596	12.153.607
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>12.031.596</b>	<b>12.153.607</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		135.000	135.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		379.610	380.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.328	122.101
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		32.091	9.235
Periodeafgrænsningsposter		0	25.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>625.029</b>	<b>671.842</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.656.625</b>	<b>12.825.449</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.418.920</b>	<b>28.752.454</b>
Eventualforpligtelser	3		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	26.011.176	25.836.098
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	742.487	175.078
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.753.663</b>	<b>26.011.176</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.488.824	4.663.902
Årets reguleringer	257.513	-3.175.078
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.746.337</b>	<b>1.488.824</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.500.000</b>	<b>27.500.000</b>

Ejendommen er en klassisk københavner ejendom, anvendt til beboelse fra stueetage til 5. etage (indrettet tagetage), samt udnyttet høj kælder.

I ejendommen er der på bagsiden af ejendommen tilbygget mindre erhvervs ejendom, der benyttes til egen anvendelse, som synagoge og kontor.

Boligerne i tagetagen er nybyggede og kælderen til højre, er udlejet til offentlig lejer som erhverv.

Gården er indhegnet, hvortil der kun er adgang til ejendommens lejere samt fra Ole Suhrs Gade 10, der har relation til den vurderede ejendom.

Udeareal foran ejendommen er offentligt fortovej.

Den vurderede ejendom, er registreret som etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus, anvendelseskode 140.

Grundarealet udgør 333 m<sup>2</sup>, hvoraf det bebyggede areal udgør 164 m<sup>2</sup> og 54 m<sup>2</sup>, etagearealet udgør 892 m<sup>2</sup>. Bemærk at ovenstående arealopgørelse, er taget fra BBR, da der ikke er foretaget opmåling af ejendommen.

Afkastkravet er beregnet for ejendommen på 3,15%.

Grunden til, at der er anvendt en forrentningsprocent på 3,15% i beregningen er, at ejendomme i den ældre boligmasse stadig handles til afkast på 2,00% og 2,5% i afkast, hvis der er potentiale i optimering af leje og reduktion i driftsomkostninger.

Ved udvikling af denne type ejendomme, forventes det, at ejer kan opnå et slutafkast på mellem 3,75% og 4,50% i dagens marked.

Med den potentiale der ligger ved genudlejning i Ole Suhrs Gade 12, 1354 København K, er der derfor valgt en forrentningsprocent på 3,15% i beregningen af dagsværdien på ejendommen, da ejendommen er gennemrenoveret og det uforløste potentiale der er for yderligere lejeforhøjelser.

Værdien er opgjort med driftsresultat budgetteret ud fra en normaliseret drift og med anvendelse af det fastsatte afkastkrav.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- at den vurderede ejendom overtages i den stand som den er og forefindes på vurderingstidspunktet,
- at rekvirenten ved levering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane, overfor vurderingsmanden,
- at ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige,
- at en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger,
- at ejendommen kan bygningskaskoforsikres, herunder mod angreb af svamp og insekter, uden væsentlige forbehold, og at ny lejer vil kunne tegne ny ligelydende forsikring til normal præmie,
- at ejendommen fundament er bæredygtige,

**Noter**

**2023**

**2022**

- at der ikke hos offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber eller eventuel grundejerforening er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme m.m.,
- at der ikke overtages gæld udenfor købesummen,
- at ejendommens servitutter, brugsrettigheder og / eller andre byrder ikke på nogen måde begrænser ejendommens værdi i forbindelse med den fremtidige anvendelse,
- at de anførte driftsudgifter er korrekte,
- at der ikke på ejendommen findes miljøforurening af nogen art, i et sådant omfang, at det påvirker værdiansættelsen,
- at der ikke verserer uoplyste sager og / eller påbud vedrørende ejendommen,
- at ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til banker der forfalder efter 5 år

11.430.000

11.565.000

**Langfristede gældsforpligtelser i alt**

**11.430.000**

**11.565.000**

**3. Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på t.kr. 12.167, er der afgivet pant i Fondens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 28.500.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Elijah Elieser Katzenstein

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Fonden Machsike Hadas og Jeshurun

Serienummer: 517f51ef-ae5f-46fd-95b2-097eaf962e23

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-06-28 10:53:31 UTC



## Ivan Nadelmann

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Fonden Machsike Hadas og Jeshurun

Serienummer: 927a4759-4d8c-4838-8c5f-2af51bc0c68c

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-07-02 10:58:44 UTC



## Jerry Bernhard Osbak

ADVOKAT JERRY OSBAK CVR: 50966410

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Fonden Machsike Hadas og Jeshurun

Serienummer: 934ffc79-6136-46dd-9a24-68d193d2e2e4

IP: 87.63.xxx.xxx

2024-07-02 11:03:02 UTC



## Kim Hald Schütt

### Godkendt revisor

På vegne af: Optimal Revision Godkendt Revisionsvirk...

Serienummer: ceb1ab5f-b7b2-44c9-8d78-0373851c680e

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-07-02 11:04:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 32J2N-6W0E5-AOTPU-XH7MG-X7IPZ-875TH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**