

**Dette eksemplar bedes venligt  
underskrevet af ledelsen og  
returneret**

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige, Byggefonden**

**Bredgade 25 F, 1260 København K**

**CVR-nr. 11 61 64 37**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 19. april 2017.



**Svend Ole Jørgensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige, Byggefonden.

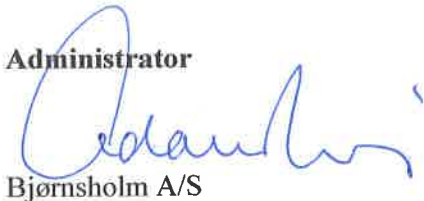
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

København K, den 19. april 2017

**Administrator**



Bjørnsholm A/S


**Bestyrelse**



Svend Ole Jørgensen  
Formand



Kristian Busk Sørensen  
Næstformand



Jens Witthøft Nielsen

Susanne Grafmann

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til bestyrelsen i Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige, Byggefonden**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige, Byggefonden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 19. april 2017

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Øve Frederiksen  
statsautoriseret revisor

## Fondsoplysninger

---

<b>Fonden</b>	Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige, Byggefonden Bredgade 25 F 1260 København K
	CVR-nr.: 11 61 64 37
	Stiftet: 4. juli 1967
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Svend Ole Jørgensen, Formand Kristian Busk Sørensen, Næstformand Jens Witthøfft Nielsen Susanne Grafmann
<b>Administrator</b>	Bjørnsholm A/S
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål er at virke for billigst muligt at tilvejebringe goder boliger for ældre og enlige ved stiftelsen af selvejende institutioner eller selskaber, for hvem den opfører eller erhverver boliger, primært kollektivbebyggelser med tilknyttede plejehjem samt at virke for en forsvarlig og billig drift af denne fortsat ved en samlet administration.

Koncernens erhvervsmæssige aktivitet består i udlejning af de af koncernens tilhørende lejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Ledelsen vurderer, at fondens resultat i 2017 vil være positivt.

### God fondsledelse

Fondens bestyrelse har forholdt sig til "Anbefalinger for god fondsledelse" udarbejdet af Komitéen for god fondsledelse og indeholdt i årsregnskabslovens § 77a. Fonden ønsker at imødekomme alle de anbefalinger, som er relevante for fonden. Fonden følger alle bestemmelser for god fondsledelse med undtagelse af punkt 2.3.5 og 2.5.2. Punkt 2.3.5: 3 ud af fondens i alt 4 bestyrelsesmedlemmer udgør bestyrelsen i den tilknyttede virksomhed, men det er fondens opfattelse at den på trods af sammenfaldet i bestyrelsen kan varetage sine ejerinteresser. Punkt 2.5.2: Det er af væsentlig betydning, at fondens bestyrelsesmedlemmer har kendskab til ældre og enliges forhold er det hensigtsmæssigt, at der ikke er en øvre aldersgrænse.

Bestyrelsen har ikke modtaget bestyrelsesvederlag i 2015 og 2016. Administrationshonorar er i 2016 fastsat til kr. 25.000 (kr. 0 i 2015). I den tilknyttede virksomhed "Selskabet til fremskaffelse af Boliger for Ældre & Enlige A/S har bestyrelseshonoraret udgjort kr. 22.000 i 2016 (kr. 28.000 i 2015). Administrationshonoraret i 2016 fastsat til kr. 4.825 (kr. 31.250 i 2015).



## Ledelsesberetning

	<b>Svend Ole Jørgensen</b>	<b>Kristian Busk Sørensen</b>	<b>Jens Witthøfft Nielsen</b>	<b>Susanne Grafmann</b>
Stilling	Pensionist	Kundedirektør	Generalsekretær	Partner i eget advokatfirma
Alder	72	62	72	53
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	November 2010	2014	2010	21.03.2007
Genvalg har fundet sted?				
Udløb af valgperiode	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Medlemmets særlige kompetencer	Bankkarriere, herunder finansiering til diverse boligforeninger	Økonomi, strategi, ledelse	Social og kulturelt betinget analyse og management. Operativ erfaring omkring offentlig og privat administration og ledelse	Advokat med mere end 25 års erfaring. Bestyrelsesmedlem i Køge Kultur Fond
Øvrige ledelsesarhverdagsopgaver	Diverse bestyrelsesposter i diverse institutioner og foreninger	Bestyrelsesmedlem i Ryetbo selskaber		I bestyrelsen i Foreningen Hummeren
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja

### Fondens uddelingspolitik

Fondens uddelingspolitik er udmyntet i overensstemmelse med fondens vedtægter. Fondens midler anvendes til virke for billigt muligt at tilvejebringe gode boliger for ældre og enlige. Fondens midler gives som tilskud til finansiering af byggeri eller udlån til finansiering af byggeri i byggeperioden. Der ydes i mindre omfang uddelinger til de til fonden tilknyttede selvejende institutioner. Der er ikke foretaget uddelinger i 2016.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke fondens finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige, Byggefonden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger.

#### **Resultat i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttet virksomheds resultat.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Balancen**

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Aktiver i tilknyttet virksomhed er indregnet efter den indre værdi metode

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Uddelinger**

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt henrettelser til senere uddeling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Hensat til senere uddelinger**

I forbindelse med disponeringen af årets resultat kan der ske hensættelser til senere uddelinger. Hensættelsen optages som gæld indtil de udbetales.

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Administrationsomkostninger	-108.129	-95.304
<b>Driftsresultat</b>	<b>-108.129</b>	<b>-95.304</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-32.741	490.225
Andre finansielle indtægter	123.388	2.661
Øvrige finansielle omkostninger	-22.862	-34.761
Finansiering netto	67.785	458.125
<b>Resultat før skat</b>	<b>-40.344</b>	<b>362.821</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-40.344</b>	<b>362.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-32.741	490.225
Uddelinger	0	200.000
Disponeret fra overført resultat	-7.603	-327.404
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-40.344</b>	<b>362.821</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.639.720	4.672.461
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.639.720</u>	<u>4.672.461</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>4.639.720</b></u>	<u><b>4.672.461</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	7.123.388	1.602.751
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>17.300</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.123.388</u>	<u>1.620.051</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.189.255</u>	<u>8.705.919</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>10.312.643</b></u>	<u><b>10.325.970</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>14.952.363</b></u>	<u><b>14.998.431</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Grundkapital	600.000	600.000
2	Opskrivningsfond for ikke udloddet overskud i tilknyttet virksomhed	4.129.368	4.162.109
2	Overført resultat	9.991.798	9.999.403
2	Uddelingsramme	200.000	200.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>14.921.166</b></u>	<u><b>14.961.512</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Projekt "Fremtidens Kollektive Boligformer for Ældre"	0	2.021
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.197	34.898
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.197</u>	<u>36.919</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>31.197</b></u>	<u><b>36.919</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>14.952.363</b></u>	<u><b>14.998.431</b></u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2016	2015
<b>1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	510.352	510.352
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>510.352</b>	<b>510.352</b>
Opskrivninger 1. januar 2016	4.162.109	3.671.884
Årets resultat	-32.741	490.225
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>4.129.368</b>	<b>4.162.109</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>4.639.720</b>	<b>4.672.461</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Selskabet til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige A/S	København	100 %

## 2. Egenkapital

	Grundkapital	Opskrivnings- fond for ikke udloddet overskud i tilknyttet virksomhed	Overført resultat	Uddelings- ramme
Egenkapital 1. januar 2016	600.000	4.162.109	9.999.401	200.000
Overført jvf. resultatdisponeringen		-32.741	-7.603	0
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>600.000</b>	<b>4.129.368</b>	<b>9.991.798</b>	<b>200.000</b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Fonden har deponeret t.kr. 2.000 på konto i Nordea Bank, som garantistillelse overfor Helsingør Kommune i anledning af opførelse af senioregnede familieboliger.