



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSARTSFELLSKAB

794

3 91 84 43

STORE KONGENSGADE 69
1254 KØBENHAVN 4

T: +45 33 30 15 15
E-MAIL: ck@ck.dk
WEB: www.ck.dk

33 30 15 15
CK@CK.DK
WWW.CK.DK

Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond

København

CVR nr. 11 62 80 36

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på bestyrelsesmøde

København den 30/15/2017



Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 5
 Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 15



Ledespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Etatsråd – Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

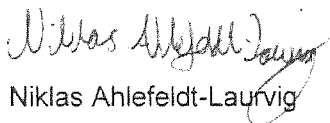
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

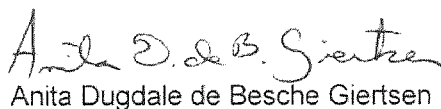
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 17. maj 2017

Bestyrelse


Niklas Ahlefeldt-Laurvig


Anita Dugdale de Besche Giertsen


Erhardt Gram

Administrator


Erhardt Gram



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Etatsråd – Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets 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 selskabet 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen -fortsat

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 17. maj 2017

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 15 91 56 41



Peter Lund
Statsautoriseret revisor



Fondsoplysninger

Adresse

Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus fond

c/o Advokat Erhardt Gram
Vester Voldgade 90
1552 København V

Forretningsområde

Fonden udlejer erhvervslokaler i den af fonden ejede ejendom Falkoner Alle 72/Hostrups Have 35 samt renoverede lejligheder til beboelse.



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Erhvervsmæssige aktiviteter:

Fondens erhvervsmæssige aktivitet består i udlejning af fondens ejendom beliggende Falkoner Allé 72/Hostrup Have 35, Frederiksberg, som ved stiftelsen af fonden i 1903 blev indskudt i fonden.

Ikke erhvervsmæssige aktiviteter:

Fonden har som formål at yde støtte til husleje til værdigt trængende borgere fra det storkøbenhavn-ske område, og som er over 50 år. Støtten gives navnlig til beboere i fondens ejendom eller nye lejere.

Fonden kan ikke søges uden opfordring fra et bestyrelsesmedlem.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat viser et overskud efter skat på kr. 620.868. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 kr. 42.452.726. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.

Fondens uddelingspolitik:

Fonden opfylder sit formål ved at stille en fribolig til rådighed for en ældre beboer. Fonden har konsolideret sig efter en omfattende ombygning bl.a. med etablering af 14 beboelseslejligheder og moderne erhvervslokaler. Fonden er nu i stand til at øge sin tildeling, hvilket vil ske i 2017.

Redegørelse for god fondsledning:

Fondens bestyrelse har forholdt sig til de enkelte anbefalinger i Komitéen for god Fondsledelses anbefalinger fra december 2014 med efterfølgende suppleringer. Fonden følger størstedelen af anbefalingerne, men har på følgende områder valgt at indrette sig anderledes end anbefalingerne:

Antallet af uafhængige bestyrelsesmedlemmer lever ikke op til anbefalingen. Fondens ene Bestyrelsesmedlem, der, som vedtægterne foreskriver, er advokat, har været i bestyrelsen i mere end 12 år. De to andre medlemmer af bestyrelsen er i overensstemmelse med vedtægterne udnævnt blandt stifternes descendenter, med vægt på, at de supplerer bestyrelsen fagligt og kompetencemæssigt, således at den ene er kvinde og den anden er mand.

Fonden har ikke ønsket at fastsætte en aldersgrænse for medlemmerne af bestyrelsen. Fondens bestyrelse mener, at alder ikke i sig selv er kvalificerende eller diskvalificerende, og i stedet tilstræbes en kvalificeret bestyrelse, som hvert år evaluerer deres eksisterende kompetencer holdt op i mod de krav, som fondens formål fordrer. Detaljerede oplysninger, herunder bestyrelseshonorar og ledelseserhverv fremgår af oversigten nedenfor. Ingen myndighed eller lignende har ret til at udpege bestyrelsesmedlemmer.

Der er ikke udlån eller lignende til fondens bestyrelse og administration og indhentet honorar er incitamentsbestemt.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand. Den seneste vurdering er foretaget i maj 2015. Der indhentes en ny vurdering hvert 3 år. Der er foretaget lineære afskrivninger baseret på en vurderet brugstid på 70 år samt en restværdi på ca. 60%.

Anlægsaktiver med en anskaffelsessum under kr. 12.900 pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Værdipapirer

Værdipapirer, der omfatter børsnoterede værdipapirer, ansættes til kursværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2016	2015
	kr.	kr.
1 Indtægter.....	2.287.321	3.003.900
Andre eksterne omkostninger	886.516	1.189.442
Driftsresultat	1.400.805	1.814.458
Afskrivninger.....	313.950	313.950
Resultat før finansielle poster	1.086.855	1.500.508
2 Finansielle indtægter.....	0	370
3 Finansielle omkostninger.....	402.701	418.365
Resultat før skat	684.154	1.082.513
4 Skat af årets resultat	35.966	323.361
ÅRETS RESULTAT	648.188	759.152

Forslag til resultatdisponering

Årets resultat, kr. 648.188, foreslås anvendt således:

Formålsbestemte legatuddelinger.....	21.220	21.708
Overført til næste år	626.968	737.444
I alt	648.188	759.152



Balance pr. 31. december

AKTIVER

	31.12.16	31.12.15
Noter	kr.	kr.
5 Ejendommen, matr. nr. 57c og k	61.058.144	61.372.094
Materielle anlægsaktiver	61.058.144	61.372.094
ANLÆGSAKTIVER I ALT	61.058.144	61.372.094
6 Andre tilgodehavender	64.770	85.170
Tilgodehavender	64.770	85.170
7 Likvide beholdninger	2.240.920	1.917.595
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.305.690	2.002.765
AKTIVER I ALT	63.363.834	63.374.859



Balance pr. 31. december

PASSIVER

Noter	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
8 Grundkapital	500.000	500.000
9 Opskrivningshænlæggelse	29.341.774	29.341.774
10 Kapitalkonto	12.638.272	12.011.304
EGENKAPITAL I ALT	42.480.046	41.853.078
11 Hensættelse til udskudt skat	8.068.677	8.275.885
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	8.068.677	8.275.885
12 Prioritetsgæld	11.119.700	11.578.091
Langfristede gældsforpligtelser	11.119.700	11.578.091
Fondsskat	244.314	0
13 Anden gæld	1.451.097	1.667.805
Kortfristede gældsforpligtelser	1.695.411	1.667.805
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.815.111	13.245.896
PASSIVER I ALT	63.363.834	63.374.859
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1 - Indtægter		
Boligleje.....	1.180.631	1.271.405
Erhvervsleje.....	1.106.690	932.495
Fraflytningsgodtgørelse.....	0	800.000
	<u>2.287.321</u>	<u>3.003.900</u>
<p>Boligleje for 2016 er anført med kr. 54.428 for lavt. Disse vedrører boliglejeindtægter for 1. kvartal 2016, som er indregnet i boligleje for 2015.</p>		
2 - Finansielle indtægter		
Renter, værdipapirer og bankindestående.....	0	370
	<u>0</u>	<u>370</u>
3 - Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld.....	402.701	418.365
	<u>402.701</u>	<u>418.365</u>
4 - Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	244.314	323.362
Regulering af udskudt skat.....	- 207.208	0
Regulering vedr. tidligere år.....	- 1.140	- 1
	<u>35.966</u>	<u>323.361</u>
5 - Ejendommen, matr. nr. 57c og k		
Anskaffelsessum 1. januar.....	24.382.341	24.382.341
Anskaffelsessum 31. december.....	<u>24.382.341</u>	<u>24.382.341</u>
Opskrivninger 1. januar.....	37.617.659	37.617.659
Årets opskrivninger.....	0	0
Opskrivninger 31. december.....	<u>37.617.659</u>	<u>37.617.659</u>
Afskrivninger 1. januar.....	627.906	313.956
Årets afskrivninger.....	313.950	313.950
Afskrivninger 31. december.....	<u>941.856</u>	<u>627.906</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december.....	<u>61.058.144</u>	<u>61.372.094</u>



Noter - fortsat

	2016	2015
	kr.	kr.
6 - Tilgodehavender		
Tilgodehavende skat	0	56.638
Forudbetalte omkostninger	5.739	0
Tilgodehavende lejere	38.131	0
Varmeregnskab	20.900	28.532
	<u>64.770</u>	<u>85.170</u>
7 - Likvide beholdninger		
Nordea Bank Danmark A/S 0270 210 384	2.240.920	1.917.595
Nordea Bank Danmark A/S 3491 492 561	0	0
	<u>2.240.920</u>	<u>1.917.595</u>
8 - Grundkapital		
Grundkapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
9 - Opskrivningshenlæggelse		
Saldo 1. januar	29.341.774	33.377.979
Årets regulering	0	- 4.600.000
Udskudt skat	0	563.795
	<u>29.341.774</u>	<u>29.341.774</u>
10 - Kapitalkonto		
Overført 1. januar	12.011.304	6.673.860
Årets resultat	626.968	737.444
Regulering	0	4.600.000
	<u>12.638.272</u>	<u>12.011.304</u>
11 - Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse 1. januar	8.275.885	8.839.680
Årets regulering	- 207.208	- 563.795
Hensættelse 31. december	<u>8.068.677</u>	<u>8.275.885</u>



Noter - fortsat

	2016	2015
	kr.	kr.
12 - Prioritetsgæld		
LR Realkredit, med statstilskud.....	4.014.256	4.164.375
LR Realkredit, med statstilskud.....	1.021.597	1.058.191
LR Realkredit, med statstilskud.....	685.105	709.261
Nykredit.....	<u>5.398.742</u>	<u>5.646.264</u>
	<u>11.119.700</u>	<u>11.578.091</u>
Kursværdien af den samlede prioritetsgæld andrager.....	<u>11.402.848</u>	<u>11.818.021</u>
13 - Anden gæld		
Deposita.....	840.221	808.293
Skyldige omkostninger.....	261.385	553.378
Forudbetalt husleje.....	281.869	266.869
Mellemregning advokat.....	5.153	4.146
Indbetalt leje vedr. 2017.....	27.350	0
A-skat og AM-bidrag.....	<u>35.119</u>	<u>35.119</u>
	<u>1.451.097</u>	<u>1.667.805</u>

14 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld med realkreditinstitut stillet sikkerhed i ejendom bogført værdi t.kr. 61.058.