

---

# ***Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond***

c/o advokat Jon Dyhre Hansen, Accura  
Advokataktieselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900  
Hellerup

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 11 67 39 02

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på fondens besty-  
relsesmøde den 19/05 2017

  
Jon Dyhre Hansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Generelle oplysninger om fonden	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	16
Noter til årsregnskabet	17
Noter, regnskabspraksis	22

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2016.

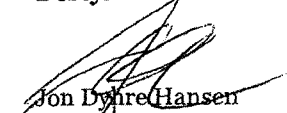
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Gentofte, den 19. maj 2017

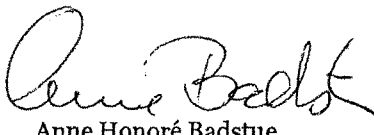
### Direktion

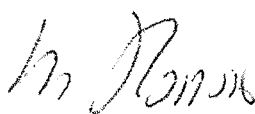
  
Jacob Hjulmand

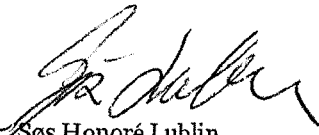
### Bestyrelse

  
Jon Dyhre Hansen  
formand

  
Kirsten Brøchner-Mortensen

  
Anne Honoré Badstue

  
Christian Ejnar Honoré

  
Søs Honoré Lublin

  
John René Frederiksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond og fondsmyndigheden

## Konklusion

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

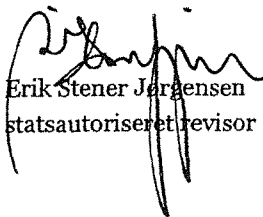
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 19. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*



Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Generelle oplysninger om fonden

<b>Fonden</b>	<p>Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond c/o advokat Jon Dyhre Hansen, Accura Advokataktieselskab Tuborg Boulevard 1 2900 Hellerup</p> <p>Telefon: 72 27 00 00</p> <p>CVR-nr.: 11 67 39 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 16. oktober 1999 Hjemstedskommune: København</p>
<b>Bestyrelse</b>	<p>Jon Dyhre Hansen, formand Anne Honoré Badstue Søs Honoré Lublin Kirsten Brøchner-Mortensen Christian Ejnar Honoré John René Frederiksen</p>
<b>Direktion</b>	<p>Jacob Hjulmand</p>
<b>Revision</b>	<p>PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup</p>

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan fondens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	34.454	41.723	49.417	40.559	35.076
Resultat af ordinær primær drift	15.673	29.895	42.224	61.989	20.507
Resultat før finansielle poster	55.918	78.989	77.582	99.668	31.835
Resultat af finansielle poster	186	28.348	22.786	19.290	-2.813
Årets resultat	47.452	101.528	87.408	103.664	21.430
<b>Balance</b>					
Balancesum	906.908	972.370	905.767	830.002	737.708
Egenkapital	865.483	818.660	741.483	654.606	561.795
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	78,8%	74,3%	86,9%	155,1%	62,1%
Overskudsgrad	162,3%	189,3%	157,0%	245,7%	90,8%
Afkastningsgrad	6,2%	8,1%	8,6%	12,0%	4,3%
Soliditetsgrad	95,4%	84,2%	81,9%	78,9%	76,2%
Forrentning af egenkapital	5,6%	13,0%	12,5%	17,0%	7,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2012. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Fondens hovedaktivitet er udlejning af ejendomme, hvilket sker via direkte helejede ejendomme samt via kapitalandele i et aktieselskab samt et interessentskab.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2016 udviser et overskud på DKK 47.451.525, og fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 865.482.901. Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer på fondens ejendomme, avance ved salg af ejendomme samt værdiregulering af noterede værdipapirer og kapitalandele i associerede virksomheder. Resultatet af den primære aktivitet, udlejning af ejendomme, er i overensstemmelse med de oprindelige forventninger.

## Den forventede udvikling

Der forventes for 2017 et bruttoresultat før værdireguleringer på et lavere niveau end 2016, hvilket primært kan henføres til afhændelsen af Herlev Bymidte i 2016.

## **God fondsledelse**

Fonden oplyser, at anbefalingerne for god fondsledelse følges, bortset fra følgende områder:

### **Anbefaling 2.3.2.**

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

Fonden følger: Under hensyntagen til Vedtægternes bestemmelse og kompetencebehovet i bestyrelsen udpeges eventuelle nye eksterne bestyrelsesmedlemmer af den samlede bestyrelse efter indstilling fra formanden.

Fonden forklarer: Under hensyntagen til Vedtægterne er de fire bestyrelsesmedlemmer blandt stifterens descendenter selvsupplerende, idet det enkelte medlem selv vælger sin efterfølger.

### **Anbefaling 2.4.1.**

Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Fonden forklarer: En ud af bestyrelsens 6 medlemmer er pt. at anse for uafhængig, jf. anbefalingens definition. Det er Fondens praksis, at minimum 2 af medlemmerne er uafhængige. Efter Erhvervsstyrelsens godkendelse af Fondens nye vedtægter er det planen at udvide bestyrelsen til 8 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf minimum 2 bestyrelsesmedlemmer vil være uafhængige.

### **Anbefaling 3.1.1.**

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

Fonden følger: Fondens bestyrelse og direktør aflønnes alene i form af et fast vederlag. Fondens bestyrelse kan honoreres for udførelse af særlige driftsgaver, der på forhånd er besluttet af bestyrelsen.

Fonden forklarer: Fonden overgår til fast vederlag for formanden fra 2017. Vederlaget er variabelt i 2016.

## Bestyrelsen i Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond

### Jon Dyhre Hansen

Mand, født 1959, Advokat, partner  
Medlem af bestyrelsen og formand fra 2003,  
Genvalgt til bestyrelsen 2012  
Udløb af aktuel valgperiode: 2016  
Ikke uafhængig

Medlem af bestyrelsen for:

- Obelhus A/S
- Obels Fond
- Fonden for Landinspektør Niels Frederik Jensen og hustru Emma Sophie født Staffeldt's legat til fordel for unge håndværkere
- A/S Matr. Nr. 363 Vestervold Kvarter

Særlige kompetencer inden for:

- Investering i fast ejendom
- Fondsforhold
- Generel jura

### Anne Berit Honoré Badstue

Kvinde, født 1957, Executive Assistant  
Medlem af bestyrelsen fra 1993  
Ikke uafhængig

Særlige kompetencer inden for:

- Fondsforhold
- Rekruttering

### Søs Honoré Lublin

Kvinde, født 1973, Key Account Manager  
Medlem af bestyrelsen fra 2009  
Ikke uafhængig

Særlige kompetencer inden for:

- Salg og marketing
- Fondsforhold

### Kirsten Brøchner-Mortensen

Kvinde, født 1962, CEO  
Medlem af bestyrelsen fra 1994  
Ikke uafhængig

Medlem af bestyrelsen for:

- Hotel Kong Arthur A/S
- Arthur Hotels A/S
- KBM Ejendomme A/S

Særlige kompetencer inden for:

- Virksomhedsledelse
- Fondsforhold

### John René Frederiksen

Mand, født 1948, Professionelt bestyrelsesmedlem  
Medlem af bestyrelsen fra 2015  
Udløb af aktuel valgperiode: 2018  
Uafhængig

Medlem af bestyrelsen for:

- European Property Federation (præsident)
- Ejendomsforeningen Danmark (formand)
- Grundejernes Investeringsfond (formand)
- P/S Nordbassinet (formand)
- R98 Fonden (formand)
- C.W. Obel A/S
- C.W. Obel Ejendomme A/S
- C.W. Obel Projekt A/S
- C.W. Obel Bolig A/S
- Obel-LFI Ejendomme A/S
- Ejendomsaktieselskabet Knud Højgaards Hus
- Fortunen A/S
- Højgaard Ejendomme A/S
- Schroeder Real Estate Investment Trust Limited
- SIPA (Scandinavian International Property Ass.)
- SREIT Holding Company Limited
- SREIT (No. 2) Limited
- SREIT Property Limited

Særlige kompetencer inden for:

- Ejendomsmarkedet
- Strategiudvikling
- Forretningsforståelse

### Christian Honoré

Mand, født 1967, CEO  
Medlem af bestyrelsen fra 2016 og fra 1993-2014  
Ikke uafhængig

Særlige kompetencer inden for:

- Ledelse
- Strategiudvikling
- Forretningsforståelse

## Uddelingspolitik

Fondens uddelinger sker inden for følgende hovedkategorier:

Af fondens vedtægter (§2 og §8 litra a) fremgår det, at det bl.a. er fondens formål at yde støtte til stifternes familie i første række deres børn og børnebørn og disses ægtefæller. Dette kan ske ved ydelse af legater eller lån f.eks. ved etablering af forretning, erhvervelse af fast ejendom, uddannelse, herunder studierejser og studieophold, ægteskabs indgåelse, erhvervelse eller opførelse af bolig til eget brug, idet bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde afgør, under hvilken form, støtte vil være at yde.

Af fondens vedtægter (§2 og §8 litra c) fremgår det, at mindst 10% af fondens nettoindtægter, der benyttes til uddelinger, anvendes til uddeling af legatportioner til institutioner, foreninger, selskaber eller stiftelser, fortrinsvis med almennyttige formål. Herudover kan der ske uddeling til personer, der er i nød og som ikke har tilknytning til stifternes familie.

Af fondens vedtægter (§2 og §8 litra b) fremgår det, at den del af fondens nettoindtægter, der anvendes til uddelinger, og som ikke anvendes, ifølge vedtægternes §8 litra a og c, uddeles til fondsstifterens børn og efterkommere af disse.

Bestyrelsen i fonden træffer, på baggrund af indstilling fra legatudvalget, beslutning om uddelinger i forbindelse med bestyrelsesmøder i fonden.

Uddelinger til almennyttige formål gives inden for følgende hovedkategorier:

Videreuddannelse inden for byggeri samt hotel og restaurationsbranchen, herunder støtte til voksenvidereuddannelse, støtte til udlandsophold og støtte til studieture.

Udsatte børn i Danmark, herunder støtte til børn og unge i sorg og syge og/eller kriseramte børn samt integrationsaktiviteter for børn og unge.

Kvinder der krænkes, herunder støtte til projekter som hindrer trafficking og projekter der arbejder for at stoppe omskæring af kvinder.

Konflikt- og katastrofeområder, herunder støtte til aktuelt område med børn i nød, "oversete" katastrofeområder, menneske- eller naturskabte katastrofer, adgang til skoleuddannelse i u-lande samt flygtninge- og katastrofeområder.

Lokale kulturelle projekter.

Lokale sports- og kulturaktiviteter.

Fonden har oplysningspligt og indberetter således alle uddelinger til SKAT, idet modtagerens skat generelt set er fonden uvedkommende.

Der er i 2016 uddelt i alt 629 TDKK.

Der er uddelt 559 TDKK. primært til uddannelse af stifterens familie i henhold til vedtægternes § 8 litra a og 70 TDKK. til almennyttige formål i henhold til vedtægternes § 8 litra c.

I 2016 er 11% af de samlede uddelinger uddelt til almennyttige formål (vedtægternes § 8 litra c).

### **Uddelingsrammen**

Fonden har i 2016 uddelt 0,6 mio. kr. og henlagt til uddelingsrammen 33,2 mio.kr. Ultimo 2016 henstår på uddelingsrammen således 59,8 mio.kr. til dækning af fremtidige uddelinger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>34.453.537</b>	<b>41.723.414</b>
Avance ved salg af Herlev Midtpunkt		10.111.500	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-21.131.505</u>	<u>-18.096.357</u>
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>23.433.532</b>	<b>23.627.057</b>
Værdiregulering, ejendomme		<u>3.717.000</u>	<u>7.376.659</u>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>27.150.532</b>	<b>31.003.716</b>
Personaleomkostninger	1	-1.272.297	-1.027.630
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-93.265	-81.318
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		<u>30.132.723</u>	<u>49.094.208</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>55.917.693</b>	<b>78.988.976</b>
Finansielle indtægter		19.328.485	30.109.334
Finansielle omkostninger		<u>-19.142.412</u>	<u>-1.760.983</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>56.103.766</b>	<b>107.337.327</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-8.652.241</u>	<u>-5.809.122</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>47.451.525</u></b>	<b><u>101.528.205</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	5	190.495.711	433.412.093
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	47.870	110.150
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>190.543.581</b>	<b>433.522.243</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	333.508.110	319.905.802
Indestående, Grundejernes Investerings-fond	7	6.129.594	6.607.721
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>339.637.704</b>	<b>326.513.523</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>530.181.285</b>	<b>760.035.766</b>
Andre tilgodehavender		4.771.636	1.969.226
Fondsskat		369.553	0
Periodeafgrænsningsposter		141.413	322.671
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.282.602</b>	<b>2.291.897</b>
<b>Værdipapirer</b>	8	<b>295.370.332</b>	<b>147.898.998</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76.074.175</b>	<b>62.142.843</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>376.727.109</b>	<b>212.333.738</b>
<b>Aktiver</b>		<b>906.908.394</b>	<b>972.369.504</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Fondskapital		106.951.860	106.951.860
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		191.352.433	177.750.125
Overført resultat		507.337.208	507.317.019
Uddelingsrammen		59.841.400	26.641.400
<b>Egenkapital</b>		<b>865.482.901</b>	<b>818.660.404</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	31.888.079	52.727.760
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>31.888.079</b>	<b>52.727.760</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.117.276	79.492.836
Deposita		4.952.684	6.298.145
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>7.069.960</b>	<b>85.790.981</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	85.551	6.116.318
Forudbetalt leje		108.067	1.168.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		390.448	1.099.487
Selskabsskat		0	1.297.708
Anden gæld		1.863.499	5.490.135
Periodeafgrænsningsposter		19.889	18.298
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.467.454</b>	<b>15.190.359</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.537.414</b>	<b>100.981.340</b>
<b>Passiver</b>		<b>906.908.394</b>	<b>972.369.504</b>
Resultatdisponering	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		



## Egenkapitalopgørelse

	Fondskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Uddelingsram- men	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	106.951.860	177.750.125	500.709.298	26.641.400	812.052.683
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	6.607.721	0	6.607.721
Korrigeret egenkapital 1. januar	106.951.860	177.750.125	507.317.019	26.641.400	818.660.404
Udmøntede uddelinger	0	0	0	-629.028	-629.028
Årets resultat	0	13.602.308	20.189	33.829.028	47.451.525
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>106.951.860</b>	<b>191.352.433</b>	<b>507.337.208</b>	<b>59.841.400</b>	<b>865.482.901</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		47.451.525	101.528.205
Reguleringer	11	-48.759.290	-78.928.778
Ændring i driftskapital	12	-2.776.985	-1.485.430
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-4.084.750</b>	<b>21.113.997</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.119.762	30.109.334
Renteudbetalinger og lignende		1.052.884	-1.760.983
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-1.912.104</b>	<b>49.462.348</b>
Betalt selskabsskat		-29.459.383	-4.011.765
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-31.371.487</b>	<b>45.450.583</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-647.319	-2.710.008
Salg af materielle anlægsaktiver		262.750.000	6.783.500
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		16.530.415	5.250.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>278.633.096</b>	<b>9.323.492</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-83.406.327	-6.735.266
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-1.345.461	-91.553
Egenkapitalposter i øvrigt (bør opløses)		-100.000	0
Ændring i Grundejernes investeringsfond		-478.127	669.406
Udmøntede uddelinger		-529.028	-30.958.600
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-85.858.943</b>	<b>-37.116.013</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>161.402.666</b>	<b>17.658.062</b>
Likvider 1. januar		210.041.841	192.383.779
<b>Likvider 31. december</b>		<b>371.444.507</b>	<b>210.041.841</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		76.074.175	62.142.843
Værdipapirer		295.370.332	147.898.998
<b>Likvider 31. december</b>		<b>371.444.507</b>	<b>210.041.841</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.272.297	1.027.630
	<b>1.272.297</b>	<b>1.027.630</b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

Navn	Jacob Hjulmand	Jon Dyhre Hansen	Anne Berit Honoré Badstue	Kirsten Brøchner-Mortensen	Søs Honoré Lublin	Christian Honoré	John René Frederiksen	I alt
Bestyrelseshonorar		250.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	850.000
Direktionsverlag	422.297	0	0	0	0	0	0	422.297
<b>I alt</b>	<b>422.297</b>	<b>250.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>1.272.297</b>

## 2 Resultatdisponering

Udmøntede uddelinger	629.028	30.958.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.602.308	43.844.208
Regulering af uddelingsrammen	33.200.000	26.641.400
Overført resultat	20.189	83.997
	<b>47.451.525</b>	<b>101.528.205</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	29.089.830	5.309.473
Årets udskudte skat	-20.839.681	760.760
Regulering af skat vedrørende tidligere år	402.092	-261.111
	<b>8.652.241</b>	<b>5.809.122</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	486.711
Tilgang i årets løb	30.985
Kostpris 31. december	<u>517.696</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	376.561
Årets afskrivninger	93.265
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>469.826</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>47.870</u></b>

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	300.296.318
Tilgang i årets løb	616.334
Afgang i årets løb	<u>-209.356.723</u>
Kostpris 31. december	<u>91.555.929</u>
Værdireguleringer 1. januar	133.115.775
Årets værdireguleringer	3.717.000
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-37.892.993</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>98.939.782</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>190.495.711</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	142.155.677	142.155.677
Kostpris 31. december	142.155.677	142.155.677
Værdireguleringer 1. januar	177.750.125	133.905.917
Modtagne udbytter	-16.530.415	-5.250.000
Årets opskrivninger, netto	30.132.723	49.094.208
Værdireguleringer 31. december	191.352.433	177.750.125
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>333.508.110</b>	<b>319.905.802</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Aktieselskabet matr. nr. 363 Vestervold				
Kvarter	København	66,34%	469.616.655	41.834.862
I/S St. Taffelbay	København	67,31%	32.619.082	1.665.610

### 7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Indestående, Grundejernes Investerings- fond DKK
Kostpris 1. januar	6.607.721
Renter af indestående	63.205
Årets bindingspligtige beløb	-541.332
Kostpris 31. december	6.129.594
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.129.594</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>8 Værdipapirer</b>		
Aktier	84.487.264	143.645.116
Obligationer	210.883.068	4.253.882
	<u>295.370.332</u>	<u>147.898.998</u>
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Ejendomme (genvundne afskrivninger og ejendomsavance m.v.)	30.559.824	52.737.760
Driftsmidler	-20.256	-10.000
Grundejernes investeringsfond	1.348.511	0
	<u>31.888.079</u>	<u>52.727.760</u>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	54.746.360
Mellem 1 og 5 år	2.117.276	24.746.476
Langfristet del	2.117.276	79.492.836
Inden for 1 år	85.551	6.116.318
	<u>2.202.827</u>	<u>85.609.154</u>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.952.684	6.298.145
Langfristet del	4.952.684	6.298.145
Inden for 1 år	0	0
	<u>4.952.684</u>	<u>6.298.145</u>

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-19.328.485	-30.109.334
Finansielle omkostninger	19.142.412	1.760.983
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	-3.623.735	-7.295.341
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-30.132.723	-49.094.208
Skat af årets resultat	8.652.241	5.809.122
Anvance ved salg af fast ejendom	-23.469.000	0
	<b>-48.759.290</b>	<b>-78.928.778</b>
<b>12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	2.621.152	-1.491.582
Ændring i leverandører m.v.	-5.394.430	180.964
Andre reguleringer	-3.707	-174.812
	<b>-2.776.985</b>	<b>-1.485.430</b>

### 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Fonden hæfter som medlem af ejer- og grundejerforeninger for forpligtelser, som måtte opstå i disse, efter sædvanlige principper.

Det påhviler fonden at vedligeholde ejendommene i overensstemmelse med lejelovgivningens regler herom. Forpligtelsen er delvis afdækket ved indskud på Grundejernes Investeringsfond.

### 14 Nærtstående parter

Honorar til ejendomsadministrator udgør for 2016 kr. 1.090.419

Bestyrelsesformand Jon Dyhre Hansen er partner i advokatfirmaet Accura, som har faktureret kr. 282.480 for ydelser leveret i 2016.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for Gudbjörg og Ejnar Honorés Fond for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

#### **Ændring af regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra, at forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18b ikke længere er indregnet som langfristet gældsforpligtelse og forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18 er ikke medregnet under hensatte forpligtelser. Sammenligningstal for 2015, er tilpasset i overensstemmelse hermed, hvilket har en indvirkning på kr. 6.607.721, som er indregnet direkte på egenkapitalen.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførsler 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 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Salgsindtægter indregnes på tidspunktet, hvor rettigheder og forpligtelser overgår til køber.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.



## **Noter, regnskabspraksis**

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Fonden er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en aner-

## Noter, regnskabspraksis

kendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad på 6,5%, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter Eventuelle pligtige henlæggelser / afsætningsbeløb i henhold til lejelov og boligreguleringslov omkostningsføres i resultatopgørelsen. Årets faktiske omkostninger indregnes direkte på de i balancen indregnede henlæggelseskonti. Hvis årets henlæggelse og tidligere års saldo ikke kan dække de faktiske omkostninger, omkostningsføres differencen i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Egenkapital**

Fondens bundne egenkapital består dels af oprindelig grundkapital inklusive efterfølgende forhøjelser samt konsolidering af fondsformuen i henhold til vedtægterne.

Den disponible egenkapital består af uddelingsrammen samt overført resultat.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

## Noter, regnskabspraksis

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Uddelinger**

#### ***Udbetalte uddelinger***

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

#### ***Skyldige uddelinger***

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

#### ***Uddelingsrammen***

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis

## **Noter, regnskabspraksis**

til hensættelser vedrørende uddelinger.

### ***Hensættelser vedrørende uddelinger***

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.

## **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser fondens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt fondens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### **Likvider**

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Noter, regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletal

#### Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$