

FONDEN HUSTØMRERNES STIFTELSE OG ENKEKASSE

J.M.Mørks Gade 9, st
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er godkendt den

15/03/2017

Hans Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FONDEN HUSTØMRERNE STIFTELSE OG ENKEKASSE J.M.Mørks Gade 9, st 8000 Aarhus C Telefonnummer: 86196810 CVR-nr: 15225513 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank M. P. Bruuns Gade 22 - 24 8100 Aarhus DK Danmark
Revisor	REVISION 2 A/S Vestre Kongevej 4 8260 Viby J DK Danmark CVR-nr: 16968137 P-enhed: 1001194251

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2016 for Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse.

Den samlede ledelse erklærer:

at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven,

at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling, samt resultatet.

Aarhus, den 15/03/2017

Bestyrelse

Poul Bent Graugaard Johannesen
Næstformand

Hans Nørregaard Rasmussen
Formand

Niels Jørn Jessen

Anders Munk

Carsten Fich Rasmussen

Henry Andreas Haastrup

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til bestyrelsen i Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Hustømrernes Stiftelse og Enkekasse 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 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 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 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes

besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- 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.

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.

Aarhus, 15/03/2017

Knud-Erik Nielsen
Registreret revisor
REVISION 2 A/S
CVR: 16968137

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Fonden beskæftiger sig med udlejning af ejendomme til beboelse.

Udviklingen i regnskabsåret

Fonden har i det forløbne år haft en nettolejeindtægt på 9.350 t.kr. mod 9.380 t.kr. året før. Ejendommenes driftsudgifter har udgjort 1.979 t.kr. mod sidste år 1.944 t.kr.

Bestyrelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som forrykker årsrapportens udsagn.

Redegørelse for god fondsledelse og uddelingspolitik

Redegørelse for god fondsledelse og redegørelse for fondens uddelingspolitik findes på hjemmesiden

<http://www.toemrerstiftelsen.dk/index.php?page=10>

<http://www.toemrerstiftelsen.dk/index.php?page=11>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for FONDEN HUSTØMRERNES STIFTELSE OG ENKEKASSE for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og

eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Investerings ejendommene er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ejendommene har en klasse A beliggenhed og udlejningsgraden er 100 %.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Driftsmateriel måles til anskaffelsespris med fradrag af årlige afskrivninger på 20%.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til nominelle værdier.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Periodeafgrænsningsposter

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

Fondskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gæld

Alle gældsposter måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		13.170.708	19.857.245
Resultat af ordinær primær drift		13.170.708	19.857.245
Andre finansielle indtægter		6.361	29.888
Øvrige finansielle omkostninger		-226.327	-440.226
Ordinært resultat før skat		12.950.742	19.446.907
Skat af årets resultat		-2.602.284	-1.944.599
Årets resultat		10.348.458	17.502.308
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		993.166	885.008
Overført resultat		9.355.292	16.617.300
I alt		10.348.458	17.502.308

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		243.900.000	236.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.766	18.448
Materielle anlægsaktiver i alt		243.910.766	236.318.448
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.000	3.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.000	3.000
Anlægsaktiver i alt		243.913.766	236.321.448
Andre tilgodehavender		851.993	272.315
Tilgodehavender i alt		851.993	272.315
Likvide beholdninger		1.573.327	587.143
Omsætningsaktiver i alt		2.425.320	859.458
Aktiver i alt		246.339.086	237.180.906

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		6.820.000	6.820.000
Overført resultat		173.138.078	163.782.786
Egenkapital i alt		179.958.078	170.602.786
Hensættelse til udskudt skat		37.678.075	36.153.989
Andre hensatte forpligtelser		900.906	541.044
Hensatte forpligtelser i alt		38.578.981	36.695.033
Gæld til realkreditinstitutter		20.463.498	22.913.966
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.563.944	2.512.881
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	23.027.442	25.426.847
Gæld til realkreditinstitutter		1.337.042	1.319.782
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.429.124	3.128.039
Periodeafgrænsningsposter		8.419	8.419
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.774.585	4.456.240
Gældsforpligtelser i alt		27.802.027	29.883.087
Passiver i alt		246.339.086	237.180.906

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo t.kr.	Afdrag næste år t.kr.	Langfristet andel t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Prioritetsgæld	21.801	1.337	20.464	15.323
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	21.801	1.337	20.464	15.323

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen veksel-, kautions- eller garantiforpligtelser.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud over den anførte prioritetsgæld er der ikke stillet sikkerhed i fondens aktiver.