

# FONDEN HUSTØMRERNES STIFTELSE OG ENKEKASSE

J.M. Mørks Gade 9 st th  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er godkendt den

13/05/2020

Henry Haastrup  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

Link til redegørelse for god fondsledelse .....	7
---	---

Link til redegørelse for fondens uddelingspolitik .....	7
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	13
-------------------------	----

Balance .....	14
---------------	----

Noter .....	16
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** FONDEN HUSTØMRERNE STIFTELSE OG ENKEKASSE  
J.M. Mørks Gade 9 st th  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 15225513  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** REVISION 2 A/S  
Vestre Kongevej 4, st  
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 2019 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 18/03/2020

## Bestyrelse

Hans Nørregaard Rasmussen  
Formand

Henry Andreas Haastrup  
Næstformand

Carsten Fich Rasmussen

Martin Nedergaard Jensen

Jimmi Skaarup

Jacob Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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

Viby J, 18/03/2020

Irene Madsen , mne1616  
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 9.615 t.kr. mod 9.528 t.kr. året før. Ejendommenes driftsudgifter har udgjort 2.629 t.kr. mod sidste år 1.947 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.

## Link til redegørelse for god fondsledelse

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

## Link til redegørelse for fondens uddelingspolitik

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsregnskabet for FONDEN HUSTØMRERNES STIFTELSE OG ENKEKASSE for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af fejl

I resultatopgørelsen har posterne værdiregulering af investeringsejendomme, af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver og andre driftsomkostninger tidligere år været indregnet i bruttoresultatet. Dette har er strid med Årsregnskabslovens skemakrav. Ændringerne omfatter særskilt præsentation af posterne i årsregnskabet.

I aktiverne har indestående hos Grundejernes Investeringsfond været præsenteret særskilt under tilgodehavender. Dette er i strid med Årsregnskabslovens skemakrav. Ændringerne omfatter at posten præsenteres samlet i andre tilgodehavender.

Resultatdisponering har tidligere år været mangelfuld og tilpasses til Årsregnskabslovens krav for uddelinger. Ændringen af resultatdisponering omfattet af ledelsens forslag til uddelinger det kommende år, præsenteres på posten uddelingsramme. Ændringerne omfatter desuden præsentation af egenkapitalposterne under egenkapitalen.

Resultat, balancesum og egenkapital for indeværende og forrige år er ikke påvirket af ændringerne. Sammenligningstal er tilrettet ændringerne. Fondens beskrivelse af anvendt regnskabspraksis har tidligere år været mangelfuld. Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis er tilrettet som følge af forholdet.

Forholdet har ikke haft betydning på den anvendte regnskabspraksis for årsregnskabet. Resultat, balancesum og egenkapital for indeværende og forrige år er ikke påvirket af korrektionerne.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

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

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**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, driftsomkostninger investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Huslejeindtægter indregnes med fradrag for lovpligtige omkostninger til vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Driftsomkostninger investeringsejendomme**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger til fondens ansatte, herunder bestyrelsesmedlemmer.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **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**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres

med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0-5 år	0-10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

**Finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter

**Egenkapital****Uddelinger**

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

**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.

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.

**Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter bundne omkostninger til udvendig vedligeholdelse. Hensatte forpligtelser indregnes, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af fondens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i

de efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	6.493.902
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>0</b>	<b>6.493.902</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>6.852.341</b>	<b>7.810.815</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.226.144	-1.200.190
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-3.967
Andre driftsomkostninger .....		0	-4.279
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>5.626.197</b>	<b>13.096.281</b>
Andre finansielle indtægter .....		600	5.417
Øvrige finansielle omkostninger .....		-96.389	-172.544
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.530.408</b>	<b>12.929.154</b>
Skat af årets resultat .....		-1.288.279	-2.879.959
<b>Årets resultat .....</b>		<b>4.242.129</b>	<b>10.049.195</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Uddelinger .....		1.032.164	955.457
Overført fra (til) dispositionsfond .....		1.200.000	0
Overført resultat .....		2.009.965	9.093.738
<b>I alt .....</b>		<b>4.242.129</b>	<b>10.049.195</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		267.300.747	266.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	3.966
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>267.300.747</b>	<b>266.803.966</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		3.000	3.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>267.303.747</b>	<b>266.806.966</b>
Tilgodehavende skat .....		0	120.636
Andre tilgodehavender .....		1.326.464	1.400.236
Periodeafgrænsningsposter .....		780	780
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.327.244</b>	<b>1.521.652</b>
Likvide beholdninger .....		2.992.430	642.757
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.319.674</b>	<b>2.164.409</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>271.623.421</b>	<b>268.971.375</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		6.820.000	6.820.000
Overført resultat .....		198.839.679	196.829.714
Disponible reserver .....		1.200.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>206.859.679</b>	<b>203.649.714</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		42.201.234	42.127.135
Andre hensatte forpligtelser .....		1.816.722	1.264.361
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>44.017.956</b>	<b>43.391.496</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		13.224.648	14.361.331
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.745.999	2.616.055
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>15.970.647</b>	<b>16.977.386</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.147.871	1.158.428
Skyldig selskabsskat .....		6.180	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.619.931	3.793.194
Periodeafgrænsningsposter .....		1.157	1.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.775.139</b>	<b>4.952.779</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.745.786</b>	<b>21.930.165</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>271.623.421</b>	<b>268.971.375</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	3

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	1.218.229	1.194.414
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	7.915	5.776
	<u>1.226.144</u>	<u>1.200.190</u>
Vederlag bestyrelsesformand	201.944	184.600
Bestyrelseshonorar, i øvrigt	117.125	129.000
Vederlag administrator	297.646	275.604
	<u>                  </u>	<u>                  </u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

### Prioritetsgæld

Af den langfristede del af prioritetsgælden forfalder 8.826 t.kr. efter 5 år.



### **3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

#### **Investeringsjendomme**

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme i Aarhus på 10.948 kvm, samt boligejendomme i Skæring på 1.526 kvm. Ejendommene er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 947 kr. pr. kvm.

Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og følgende afkastkrav:

- Boligejendomme beliggende i Aarhus, 4 % (2018: 4%)
- Boligejendomme beliggende i Skæring, 5% (2018: 5%)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning, større vedligeholdelsesarbejder og gennemgribende renoveringer mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter, samt det aktuelle huslejeniveau.

Ejendommens samlede driftsresultat forventes at kunne fastholdes de kommende 10 - 20 år, under hensyntagen til risiko for tomgang og vedligeholdelse m.v.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Der er ingen veksel-, kautions- eller garantiforpligtelser mv.

### **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 14.373 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på kr. 139.300 t.kr.

## 6. Information om vederlag til ledelsesorganer og særlige incitamentsprogrammer

	2019	2018
Vederlag til formand	201.944	184.600
Bestyrelseshonorar	117.125	129.000

Ovenstående honorarer er indeholdt i løn og gage.

## 7. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

### Øvrige nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter omfatter bestyrelsen, jf. selskabsoplysningerne.

### Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner til nærtstående parter omfatter vederlag og lønninger til bestyrelsesmedlemmer og administrator, jf. note 1.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte .....	2