

Tømmerhandler W.F.Aubertin og hustru Anna Jacobine Aubertin, født Lange's Legat

Grønningen 25, 1270 København K
CVR-nr. 15 36 38 19

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.04.20

Saskia Krüger Larsen
Dirigent

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18 - 24

Fonden

Tømmerhandler W.F.Aubertin og hustru Anna Jacobine Aubertin, født Lange's Legat
c/o Lundsgaard & Partnere
Grønningen 25
1270 København K
Telefon: 70 23 22 36
Hjemmeside: www.aubertinsfamilielegat.dk
Hjemsted: København
CVR-nr.: 15 36 38 19
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Saskia Krüger Larsen
Kim Dyre Jespersen
Knud Edinger

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Tømmerhandler W.F.Aubertin og hustru Anna Jacobine Aubertin, født Lange's Legat.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

København, den 30. april 2020

Bestyrelsen

Saskia Krüger Larsen
Formand

Kim Dyre Jespersen

Knud Edinger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Tømmerhandler W.F.Aubertin og hustru Anna Jacobine Aubertin, født Lange's Legat

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tømmerhandler W.F.Aubertin og hustru Anna Jacobine Aubertin, født Lange's Legat for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.19 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Søborg, den 30. april 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne9191

Væsentligste aktiviteter

Fondens erhvervmæssige aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Nørrebrogade 177 og Sorgenfrigade 1, 2200 København N. Ejendommen udlejes til både erhverv og boliger. Medlemmer af familien Aubertin har fortrinsret til at leje boligerne.

Den fondsmæssige virksomhed består i stillingtagen til uddelinger i form af støtte til medlemmer af familien Aubertin i henhold til vedtægterne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 1.228.402 mod DKK 5.638.796 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 35.484.061.

Årets resultat er påvirket af en positiv regulering af dagsværdien på ejendommen med kr. 1.000.000.

Ejendommen er indregnet til en dagsværdi på kr. 53.500.000 i henhold til valuarvurdering.

Legatets egenkapital består af grundkapital kr. 300.000, disponible reserver kr. 34.434.061 og en uddelingsramme på kr. 750.000..

Af de disponible reserver udgør værdireguleringer af ejendommen med fradrag af udskudt skat heraf i alt kr. 35.118.103.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser. Det vurderes COVID-19 får meget begrænset indvirkning på legatet.

Fondens uddelingspolitik

Årets uddelinger

Der er i 2019 foretaget uddelinger for i alt kr. 140.600 fordelt mellem 10 medlemmer af familien Aubertin. Uddelingerne fordeler sig med 70.400 kr til ældre familieimedlemmer og med 70.200 kr i støtte til uddannelse.

Henlæggelse til uddelingsramme er uændret 750.000 kr.

Legatarfortegnelsen offentliggøres ikke i årsregnskabet, men indsendes til Erhvervsstyrelsen sammen med indberetningen af fondens årsrapport.

Uddelingspolitik

Legates formål er at yde støtte til medlemmer af familien Aubertin, jf. vedtægternes § 2. Fortrinsret til støtte har de familiemedlemmer, der har mest behov for støtte alle forhold taget i betragtning. Unge familiemedlemmer under uddannelse og ældre pensionerede familiemedlemmer skal fortrinsvis tages i betragtning, når de pågældendes forhold tilsiger dette. Såfremt ingen af familien Aubertin ifølge bestyrelsens opfattelse måtte have behov for støtte fra legatet, kan der uddeles til udenforstående.

Større fra legatet kan finde sted såvel efter forudgående ansøgning som uden ansøgning.

Legatets bestyrelse tager alle ansøgninger i betragtning. Bestyrelsen vurderer ansøgningerne individuelt på bestyrelsesmøderne. Det er en konkret vurdering der beror på selve ansøgningen og de tilhørende bilag.

Ved ansøgning om støtte til uddannelse lægger bestyrelsen lægger iøvrigt vægt på:

- Formålet med uddannelsen
- Uddannelsens længde
- Uddannelsens fremdrift
- Karakterer

Årets uddelingsramme disponeres ud fra årets forventede driftsresultat efter skat for ejendommen med fradrag for henlæggelser til konsolidering og afdrag på gæld.

Familiens medlemmer har endvidere fortrinsret til at leje lejligheder i den af legatet tilhørende ejendom, beliggende Nørrebrogade 177/Sorgenfrigade 1 på Nørrebro i København. Ønsker man at skrives på ventelisten, skal administrator kontaktes.

Bestyrelsen har på et bestyrelsesmøde den 17. oktober 2011 besluttet, at bestyrelsen fremover giver fortrinsstilling til at leje lejligheder i den af legatet tilhørende ejendom til 2 ugifte familiemedlemmer under 25 år, som ansøger sammen i forhold til andre ugifte familiemedlemmer under 25, som søger alene.

Redegørelse for fondens uddelingspolitik kan findes på fondens hjemmeside www.aubertinsfamilielegat.dk/Retningslinjer.htm.

Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har forholdt sig til Anbefalingerne for god Fondsledelse. Redegørelsen for god fondsledelse fremgår nedenfor.

Anbefaling 1.1

Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem der kan og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.1.1

Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.2.1

Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvist og samlet.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.2.2

Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.3.1

Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

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.

Denne anbefaling følges ikke. Fonden har en særlig udpegningsprocedure, hvor udpegningen sker ved demokratisk valg jf. vedtægterne.

Anbefaling 2.3.3

Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.

Denne anbefaling følges ikke. Fonden har en særlig udpegningsprocedure, hvor udpegningen sker ved demokratisk valg jf. vedtægterne.

Anbefaling 2.3.4

Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives en række specifikke oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer.

Denne anbefaling følges. Der henvises til afsnit om Bestyrelsens sammensætning.

Anbefaling 2.3.5

Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomheder, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

Denne anbefaling følges ikke, da der ikke er nogen datterselskaber.

Anbefaling 2.4.1

Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige, jf. anbefalingernes definition af uafhængighed.

Denne anbefaling følges ikke. Det er en familiefond og iht. vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 3 medlemmer, hvoraf de 2 medlemmer er familiemedlemmer.

Anbefaling 2.5.1

Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Denne anbefaling følges ikke. Bestyrelsesmedlemmerne udpeges iht. vedtægterne for en periode over 8 år.

Anbefaling 2.5.2

Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Denne anbefaling følges ikke. Fonden har en særlig udpegningsprocedure, hvor udpegningen sker ved demokratisk valg jf. vedtægterne.

Anbefaling 2.6.1

Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.6.2

Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 3.1

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.

Denne anbefaling følges ikke. Bestyrelseshvervet er ulønnet iht. vedtægterne.

Anbefaling 3.2

Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.

Denne anbefaling følges ikke. Bestyrelshvervet er ulønnet iht. vedtægterne.

Bestyrelsens sammensætning

I overensstemmelse med anbefalingerne for god fondsledelse (anbefaling 2.3.4) oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

Bestyrelsen består af 3 medlemmer.

Saskia Krüger Larsen, fødselsår 1966, kvinde

Stilling: Partner, (advokat) i advokatfirmaet Lundsgaard & Partnere og formand for bestyrelsen.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 28.03.2019. Den nuværende valgperiode udløber i 2024.

Særlige kompetencer: Virke som jurist med særlige juridiske faglige kompetencer.

Øvrige ledelseshverv: Ingen

Bestyrelsesmedlemmet er uafhængig.

Kim Dyre Jespersen, fødselsår 1960, mand

Stilling: M.Sc.E.E.og industriel PhD (erhvervsforsker)

Dato for indtræden i bestyrelsen: 26.02.2019. Den nuværende valgperiode udløber i 2024.

Særlige kompetencer: Har en baggrund som ingeniør, projektleder og afdelingsleder. Erfaring fra byggepladser, fra konstruktions projekter, og med drifts- og økonomistyring.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig.

Knud Edinger, fødselsår 1947, mand

Stilling: Cand. Scient. biologi/idræt forh. forsyningschef

Dato for indtræden i bestyrelsen: 27.06.2008. Medlemmet er genvalgt i 2012 og den nuværende valgperiode udløber i 2020.

Særlige kompetencer: Drift af virksomhed og strategisk udvikling og økonomi indenfor byggeri og anlæg.

Øvrige ledelseshverv: Chef indenfor miljø og forsyningsteknik i kommuner m.m.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig.

Resultatopgørelse

Note		2019 DKK	2018 DKK
	Nettoomsætning	2.034.968	2.036.053
	Andre eksterne omkostninger	-1.079.797	-1.375.540
	Bruttofortjeneste	955.171	660.513
1	Personaleomkostninger	-100.154	-90.900
	Resultat før af- og nedskrivninger	855.017	569.613
	Resultat før dagsværdireguleringer	855.017	569.613
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	6.900.000
	Resultat af primær drift	1.855.017	7.469.613
	Finansielle omkostninger	-259.484	-256.359
	Resultat før skat	1.595.533	7.213.254
	Skat af årets resultat	-367.131	-1.574.458
	Årets resultat	1.228.402	5.638.796
Forslag til resultatdisponering			
	Overført til uddelingsrammen	-170.656	255.184
	Overført resultat	1.399.058	5.383.612
	I alt	1.228.402	5.638.796

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	53.500.000	52.500.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	53.500.000	52.500.000
	Anlægsaktiver i alt	53.500.000	52.500.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.235	436
	Andre tilgodehavender	2	561
	Periodeafgrænsningsposter	0	27.502
	Tilgodehavender i alt	9.237	28.499
	Likvide beholdninger	2.467.126	1.706.051
	Omsætningsaktiver i alt	2.476.363	1.734.550
	Aktiver i alt	55.976.363	54.234.550

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Fondskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	34.434.061	33.035.003
	Uddelingsramme	750.000	750.000
	Egenkapital i alt	35.484.061	34.085.003
	Hensættelser til udskudt skat	9.423.039	9.201.452
3	Andre hensatte forpligtelser	433.752	745.008
	Hensatte forpligtelser i alt	9.856.791	9.946.460
4	Gæld til realkreditinstitutter	8.465.517	8.488.618
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.465.517	8.488.618
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	32.247	31.297
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	619.224	337.295
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.296	131.519
	Deposita	521.771	516.110
	Fondsskat	143.506	72.798
	Anden gæld	680.950	625.450
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.169.994	1.714.469
	Gældsforpligtelser i alt	10.635.511	10.203.087
	Passiver i alt	55.976.363	54.234.550

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i DKK	Fonds- kapital	Overført resultat	Uddelings- ramme	Egenkapital i alt
Egenkapitaloppgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	300.000	33.035.003	750.000	34.085.003
Årets uddelinger	0	0	-140.600	-140.600
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	311.256	311.256
Forslag til resultatdisponering	0	1.399.058	-170.656	1.228.402
Saldo pr. 31.12.19	300.000	34.434.061	750.000	35.484.061

	2019 DKK	2018 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	100.154	90.900
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	9.180.445
Kostpris pr. 31.12.19	9.180.445
Opskrivninger pr. 01.01.19	43.319.555
Opskrivninger i året	1.000.000
Opskrivninger pr. 31.12.19	44.319.555
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	53.500.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	9.180.445

Ejendommen anvendes til bolig- og erhvervsmæssig udlejning. Der er 17 boligejemål og 3 erhvervslejemål.

Værdiansættelsen af ejendommen er, jfr. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Der er anvendt en diskonteringsfaktor incl. forventet inflation for erhvervsdelen på 6,5% og for boligdelen på 5,5% og pengestrømmene er beregnet over en 10-årig budgetperiode.

Dagsværdien for ejendommen er vurderet til t.DKK 53.500 ved anvendelse af et skønnet forrentningskrav på 4,09%. Dagsværdien svarer til en kvadratmeterpris på DKK 23.231 og resulterer i et direkte afskat år 1 på 2,67 %. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	433.752	745.008
I alt	433.752	745.008

Hensatte forpligtelser omfatter kapitaliseret værdi af livsvarige ydelser, som er tildelt familiemedlemmer.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	32.247	8.769.500	8.497.764	8.519.915
I alt	32.247	8.769.500	8.497.764	8.519.915

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.855 er der givet pant i investerings-
ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 53.500.

Fonden har udstedt et ejerpantebrev på i alt t.DKK 200, der giver pant i investeringsejendom
med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 53.500. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for
bankgæld.

6. Nærtstående parter

	2019	2018
	t.DKK	t.DKK
Vederlag til administrator		
Vederlag til administration	117.250	235.000
I alt	117.250	235.000

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DFC-modellen som den beregnede kapitalværdi af pengestrømmene fra ejendommen. Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i fremskrivning af gældende lejeforhold og driftsomkostninger svarende til den gennemsnitlige inflation. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

afspejle markredits aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaftelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Uddelinger

Uddelingsramme indregnet under egenkapitalen omfatter uddelingsrammen for det kommende år, der er vedtaget af fondens bestyrelse, men ikke endeligt konkretiseret, hvad angår beløb, tidspunkt og modtager.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger tillivsvarige ydelser. og indregnes, når fonden på balancedagen 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 nettorealisationsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende fondens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.