



Foreningen For Alderdomsfriboliger

c/o COBO Ejendomsadministration ApS,
Bernstorffsvænget 8
2820 Gentofte
CVR-nr. 15434112

Årsrapport 2020

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den
13.07.2021

Erik Steen Wiborg-Nissen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	11
Egenkapitalopgørelse for 2020	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Foreningen For Alderdomsfriboliger

c/o COBO Ejendomsadministration ApS, Bernstorffsvænget 8

2820 Gentofte

CVR-nr.: 15434112

Stiftelsesdato: 16.10.1999

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Erik Steen Wiborg-Nissen, formand

Birgitte Villefrance Ludvigsen, næstformand

Mikkel Scheel

Michael Elkiær Andersen

Anette Isted Ludvigsen

Søren Rødsgaard Wiborg Lauesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Foreningen For Alderdomsfriboliger.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13.07.2021

Bestyrelse

Erik Steen Wiborg-Nissen
formand

Birgitte Villefrance Ludvigsen
næstformand

Mikkel Scheel

Michael Elkiær Andersen

Anette Isted Ludvigsen

Søren Rødsgaard Wiborg Lauesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Foreningen For Alderdomsfriboliger

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Foreningen For Alderdomsfriboliger for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Fondens likviditet er fortsat presset. I årsregnskabets balance er således indregnet en likvid beholdning på 79.058 kr., mens fondens kortfristede gæld er indregnet med 4.722.209 kr. Af årsregnskabets note 1 fremgår det, at der ikke foreligger udarbejdede likviditetsbudgetter for 2021. Forholdet begrundes med, at likviditeten vurderes at være tilstrækkelig i 2021, idet vedligeholdelsesarbejder vil blive holdt på et minimalt niveau. Endvidere vurderer bestyrelsen, at fonden vil kunne modtage tilstrækkelige kreditfaciliteter hos leverandører og/eller kreditinstitutter. De forannævnte mulige kreditfaciliteter foreligger ikke dokumenteret og er dermed behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan rejses begrundet tvivl om fondens mulighed for at fortsætte driften, da fonden således kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Dette forhold medfører, at vi i vores revisions-påtegning omtaler forholdet i afsnittet "Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift".

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.

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. Fejlinformation 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 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 anvendte 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13.07.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Hattens

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21390

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Foreningen for alderdomsfriboliger blev stiftet i 1871.

Fondens hovedaktivitet består i at udøve almennyttig og almenvelgørende virksomhed, herunder at opføre, drive eller støtte boliger til den mindst bemidlede del af befolkningen.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Det økonomiske resultat af fondens aktivitet viser et overskud på 248 t.kr. mod et tilsvarende overskud på 116 t.kr. i 2019.

Lejen i ejendommene Jagtvej 29 A-C og Holsteinsgade 24 fastsættes for boliglejermålenes vedkommende i overensstemmelse med den gældende lejelovgivnings bestemmelser om omkostningsbestemt leje.

Fondens egenkapital udgør 4.973 t.kr. pr. 31.12.2020 mod 4.726 t.kr. pr. 31.12.2019.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på fondens finansielle stilling og udvikling.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Fondens likviditet har været presset i årets løb. Der er som følge heraf lånt de fornødne midler til bl.a. terminsbetalingerne. Fondens kortfristede gældsforpligtelser overstiger de i årsregnskabet indregnede omsætningsaktiver pr. 31.12.2020.

Uagtet dette er det ikke fundet nødvendigt at udarbejde et egentligt likviditetsbudget for 2021. Forholdet er begrundet i, at likviditeten vurderes at være tilstrækkelig i 2021. Der henvises til note 1 for en nærmere beskrivelse heraf.

Forventet udvikling

Fonden forventer et positivt resultat i 2021.

Redegørelse for fondsledelse

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse jf. årsregnskabslovens § 77 a		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
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 interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Det har aldrig været aktuelt	Dette vil blive taget op.
2.1 Bestyrelsens opgaver og ansvar		
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
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.	Dette drøftes hvert år i maj.	Ændres ikke.

2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
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 enkeltvis og samlet.	Sådan er det i dag.	Ændres ikke.
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formands-hvervet – 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.	Sådan er det i dag.	Ændres ikke.
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fast-lægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	Sådan er det i dag.	Ændres ikke.
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.	Sådan er det i dag.	Ændres ikke.
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 uddelings erfaring, alder og køn.	Sådan er det i dag.	Ændres ikke.
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 følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer: <ul style="list-style-type: none"> den pågældendes navn og stilling, den pågældendes alder og køn, dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, medlemmets eventuelle særlige kompetencer, den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og om medlemmet anses for uafhængigt. 	Vi har ingen hjemmeside. Al anvisning sker enten fra Københavns Kommune eller fra Borgervennens Boligfond.	Det agter vi heller ikke at få. Dette har vi ingen indflydelse på. Derfor er dette punkt ikke relevant.
2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.	Ikke relevant.	Vi har ingen.
2.4 Uafhængighed		
2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende: <ul style="list-style-type: none"> er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden. 	Det vil ikke være muligt på grund af relationen til Borger-vennen af 1788, som alle skal have en relation til.	Det kan vi ikke gøre noget ved, medmindre vi lukker og slukker.
2.5 Udpegningsperiode		
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.	Dette sker.	Ændres ikke.
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Der er ingen aldersgrænse.	Ændres ikke.
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evaluerings-procedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Sker hvert år i maj.	Ændres ikke.
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.	Sker hvert år i maj.	Ændres ikke.
3. Ledelsens vederlag		
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.	Ingen modtager vederlag.	Der er ikke aktuelle planer om at ændre dette
3.1.2 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.	Bortset fra arkitektydelser til Anders Helweg for medgået tid ved særlige opgaver er der ingen som modtager vederlag.	Honorering sker til reducerede timesatser

Redegørelse for uddelingspolitik

Da fonden ikke har foretaget uddelinger, har bestyrelsen ikke fundet anledning til at formulere en uddelingspolitik.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ved udgangen af 2020 indgået aftale om salg af ejendommen beliggende på Holsteinsgade 24, 2100 København Ø, med overtagelse i januar 2021. Den regnskabsmæssige gevinst i forbindelse med salget forventes at blive ca. 13 mio. kr.

Der er fra balancedagen og frem til i dag foruden dette, ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		2.112.819	2.097.204
Andre eksterne omkostninger		(1.282.093)	(1.229.807)
Bruttoresultat		830.726	867.397
Af- og nedskrivninger		(11.019)	(67.579)
Driftsresultat		819.707	799.818
Andre finansielle indtægter		0	4
Andre finansielle omkostninger		(617.225)	(635.417)
Resultat før skat		202.482	164.405
Skat af årets resultat	2	45.219	(48.148)
Årets resultat		247.701	116.257
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		247.701	116.257
Resultatdisponering		247.701	116.257

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		18.896.590	18.905.366
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.786	26.029
Materielle aktiver	3	18.920.376	18.931.395
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	10.000
Finansielle aktiver	4	10.000	10.000
Anlægsaktiver		18.930.376	18.941.395
Udskudt skat		2.761.000	0
Andre tilgodehavender		812.094	737.709
Periodeafgrænsningsposter		26.461	26.461
Tilgodehavender		3.599.555	764.170
Likvide beholdninger		79.058	62.519
Omsætningsaktiver		3.678.613	826.689
Aktiver		22.608.989	19.768.084

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		4.673.452	4.425.751
Egenkapital		4.973.452	4.725.751
Gæld til realkreditinstitutter		12.090.882	12.494.200
Deposita		822.446	820.078
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.913.328	13.314.278
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	390.404	364.120
Skyldig skat		2.767.151	89.237
Anden gæld	6	1.564.654	1.274.698
Kortfristede gældsforpligtelser		4.722.209	1.728.055
Gældsforpligtelser		17.635.537	15.042.333
Passiver		22.608.989	19.768.084

Going concern

1

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	4.425.751	4.725.751
Årets resultat	0	247.701	247.701
Egenkapital ultimo	300.000	4.673.452	4.973.452

Noter

1 Going concern

Fondens likviditet er presset. Uagtet dette er det ikke fundet nødvendigt at udarbejde et egentligt likviditetsbudget for 2021. Forholdet er begrundet i, at likviditeten vurderes at være tilstrækkelig i 2021, idet vedligeholdelsesarbejder fortsat vil blive holdt på et minimalt niveau. Endvidere vurderes det, at fonden vil kunne modtage tilstrækkelige kreditfaciliteter hos leverandører og-/eller kreditinstitutter.

Bestyrelsen har på baggrund heraf aflagt årsregnskabet med fortsat øje for drift.

2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	2.715.781	46.700
Ændring af udskudt skat	(2.761.000)	1.448
	(45.219)	48.148

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	19.600.850	599.479
Kostpris ultimo	19.600.850	599.479
Af- og nedskrivninger primo	(695.484)	(573.450)
Årets afskrivninger	(8.776)	(2.243)
Af- og nedskrivninger ultimo	(704.260)	(575.693)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.896.590	23.786

4 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	10.000
Kostpris ultimo	10.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.000

Finansielle anlægsaktiver vedrører garantikapital i Fonden For Alderdomsfriboligers Byggeselskab s.m.b.a på 10 t.kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	390.404	364.120	12.090.882	10.385.820
Deposita	0	0	822.446	822.446
	390.404	364.120	12.913.328	11.208.266

6 Anden gæld

Anden kortfristet gæld vedrører forudbetalt a conto varme og vand, skyldigt beløb til Erik Steen Wiborg-Nissen samt andre skyldige omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører ejendommens lejeindtægter, herunder opkrævede lejeindtægter, jf. lejelovens §§ 22 og 18B, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører drift af ejendommene samt administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter samt øvrige finansielle indtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt øvrige finansielle omkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den

del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet retværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	75 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år

Bygninger indregnes med en scrapværdi på 75%.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. #Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til pantebrevsgæld på balancedagen

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.