FØRENDE I FONDE
OG FORENINGER
Ri Statsaut. Revisorer

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Chaufførernes Stiftelse

Årsrapport for 2019/20

c/o Advokat H. Høgsbro Holm
Tagensvej 85E, 1.tv.
2200 København N

CVR-nr. 17 94 73 11

Indholdsfortegnelse

Fondsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	12
Balance 31. marts	13
Noter	15

Fondsoplysninger

Fonden	Chaufførernes Stiftelse c/o Advokat H. Høgsbro Holm Tagensvej 85E, 1.tv. 2200 København N	
	Telefon:	35 43 43 06
	Hjemmeside:	www.hoegsbroholm.dk
	E-mail:	mail@hoegsbroholm.dk
	CVR-nr.:	17 94 73 11
	Regnskabsår:	1. april - 31. marts
	Hjemsted:	København
Bestyrelse	Jakob Andersen, formand Harald Fabricius Per Nilsson Jan Gerhard Villadsen Gitte Wegener Wensien	
Direktion	H. Høgsbro Holm	
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Stiftelsen er en erhvervsdrivende fond, hvis hovedaktivitet er at udleje boliger til værdigt trængende chauffører.

Usædvanlige forhold

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er nogen usædvanlige forhold, og at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af fondens finansielle stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Usikkerheder ved indregning og måling

Der er ændringer til boligreguleringsloven, som er vedtaget efter regnskabsårets afslutning, herunder lovens § 5. stk. 2. (modernisering). Dette vil sandsynligvis påvirke værdiansættelsen væsentligt fremover i nedadgående retning.

Fondens ejendomme er i dag målt til dagsværdi på baggrund af en forventet markedsleje, driftsomkostninger samt forrentningskrav på balancedagen. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Der er en del forudsætninger, som er væsentlige for beregningen af dagsværdien. Diskonteringsfaktorerne (afkastkravet) er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Som følge af et omskifteligt ejendomsmarked foreligger der en vis usikkerhed i forbindelse med indregning og måling af ejendommene, således at den regnskabsmæssige værdi afspejler markedsværdien.

Der er væsentlig følsomhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer (afkastkrav), som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af fondens investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point alt andet lige vil reducere den samlede dagsværdi med mio.kr. 11,7, jf. omtale heraf i note 10.

I beregningen indgår ligeledes forventet modernisering af ejendommen, jf. BRL § 5.2., jf. note 10 til årsregnskabet. Det er en væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af ejendommene, at moderniseringsplanen i beregningen kan gennemføres i praksis.

En nedsættelse af den forventede fremtidige moderniseringsleje med kr. 200, som følge af modernisering, vil alt andet lige reducere den samlede dagsværdien med mio.kr. 15,9, jf. omtale heraf i note 10.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udviser et overskud på kr. 540.672 mod et overskud før skat og værdiregulering investeringsejendomme i 2018/19 på kr. 849.083.

Ledelsesberetning

Årets resultat efter skat i 2019/20 udviser et overskud på kr. 508.504.

Årets resultat vurderes at være tilfredsstillende.

Anbefalinger fra komiteen for god fondsledelse

Under henvisning til anbefalinger fra komiteen for god fondsledelse, skal bestyrelsen oplyse følgende:

Punkt 1 Åbenhed og kommunikation

Bestyrelsen følger komiteens anbefaling.

Punkt 2 Bestyrelsesopgaver og ansvar

Bestyrelsen følger komiteens anbefaling.

Punkt 2.1.1 overordnet strategi (redegørelse for fondens uddelingspolitik)

Bestyrelsen disponerer fondens midler og anvender midler efter eget skøn til fremme af fondes formål, som er fastlagt i fondens vedtægter. Fondens formål er at yde værdigt trængende chauffører delvis eller hel fribolig eller at yde en huslejehjælp eller anden hjælp til ældre, som ikke har kunnet erholde delvis eller hel fribolig.

Fondens uddelingsramme er nogenlunde konstant på ca. t. kr. 230-260.

Punkt 2.2.1, 2.2.2, 2.3.1, 2.3.2 (overordnet strategi, effektivt bestyrelsesarbejde, forsvarlig arbejdsdeling, kompetencer, struktureret udvælgelse af bestyrelsesmedlemmer)

Bestyrelsen følger komiteens anbefaling.

Vedr. punkt 2.3.3-5 og 2.4.1 og 2.5.1-2 (udpegning af bestyrelsesmedlemmer, herunder oplysninger, udpegningsperiode og aldersgrænser)

Disse fraviges, da bestyrelsen i stiftelsen udpeges efter reglerne i vedtægtens § 10. Ifølge denne bestemmelse er de fleste medlemmer "fødte" medlemmer på grund af deres valg i Chaufførernes Fagforening. Det er bestyrelsens opfattelse, at disse regler sikrer den nødvendige kompetence og uafhængighed. De fleste bestyrelsesmedlemmer er qua deres stilling valgt for 3 år ad gangen, og fratræder ved en alder på højst 70 år. Medlemmerne er netop valgt på grund af deres særlige kompetence, ligesom deres data er offentligt kendt.

Det understreges i denne forbindelse, at stiftelsens eneste formål er at yde huslejetilskud til værdigt trængende chauffører. Dette formål varetages bedst af netop den personkreds, som § 10 bestemmer.

Punkt 2.6.1-2 (evaluering af resultater og administrator/direktion)

Bestyrelsen følger komiteens anbefaling.

Punkt 3 (vederlag)

Bestyrelsen er ulønnet.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er som tidligere beskrevet kommet ændringer til boligreguleringsloven, som er vedtaget efter regnskabsårets afslutning, herunder lovens § 5. stk. 2. (modernisering). Dette vil sandsynligvis påvirke værdiansættelsen væsentligt fremover i nedadgående retning.

Ledelsespåtegning

Der er udover foranstående ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2019 - 31. marts 2020 for Chaufførernes Stiftelse.

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. marts 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020.

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

København N, den 18. august 2020

Direktion

H. Høgsbro Holm
adm. direktør

Bestyrelse

Jakob Andersen formand	Harald Fabricius	Per Nilsson
Jan Gerhard Villadsen	Gitte Wegener Wensien	

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Chaufførernes Stiftelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Chaufførernes Stiftelse for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om værdien af stiftelsens ejendomme. Vi henviser til note 0 om usikkerhed ved indregning og måling, note 10 samt ledelsesberetningen.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 Udtalelse 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.

København, den 18. august 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chaufførernes Stiftelse for 1. april 2019 - 31. marts 2020 er aflagt i overensstemmelse med lov om erhvervsdrivende fonde og årsregnskabsloven i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til- eller fragå fonden, og aktivets og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Fondsskat og udskudt fondsskat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den skat, der skal betales af årets skattepligtige indkomst samt reguleringen i udskudt skat. Udskudt skat måles på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat er afsat med 22 %.

De foretagne vedtægtsmæssige uddelinger er som tidligere år skattemæssigt behandlet som almenvelgørende.

Finansielle anlægsaktiver (Ikke erhvervsmæssige aktiver)

Værdipapirer omfatter børsnoterede obligationer m.v., der måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme betragtes som investeringsejendomme – og måles og indregnes i årsregnskabet til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen, som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Sommerhuse er værdiansat til en forventet dagsværdi på tilsvarende ejendomme i området.

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

Aktiver med kostpris på under kr. 100.000 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

Note		2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
1	Nettoomsætning (lejeindtægter m.v.)	3.227.445	3.199
2+3	Driftsomkostninger	2.435.482	2.264
	Resultat før finansielle poster	**791.963**	**935**
4	Finansielle indtægter	138.537	139
5	Finansielle omkostninger	164.492	330
	Resultat, erhvervsmæssig virksomhed	**766.008**	**744**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	29.804
	Ordinært resultat	**766.008**	**30.548**
	Ikke erhvervsmæssig virksomhed		
6	Indtægter	22.996	275
7	Omkostninger	248.332	171
	Overskud før skat	**540.672**	**30.652**
8	Skat af årets resultat	32.168	6.605
	Årets resultat før uddelinger og konsolidering	**508.504**	**24.047**
	Forslag til resultatdisponering		
	Uddelt huslejetilskud	237.570	258
12	Overført til disponibel kapital	270.934	23.789
	Resultatdisponering i alt	**508.504**	**24.047**

Balance 31. marts

Note		2020 kr.	2019 t.kr.
	Aktiver		
	Ikke erhvervsmæssige aktiver		
9	Værdipapirer	672.538	991
	Erhvervsmæssige aktiver		
10	Grunde og bygninger	84.120.000	84.120
	Anlægsaktiver i alt	**84.792.538**	**85.111**
	Ikke erhvervsmæssige aktiver		
	Likvide beholdninger	67.246	765
	Tilgodehavender	27.404	43
	Erhvervsmæssige aktiver		
	Grundejernes Investeringsfond	293.376	136
	Lejerestancer	8.000	9
	Periodeafgrænsningsposter	412.409	503
	Likvide beholdninger	29.354	228
	Omsætningsaktiver i alt	**837.789**	**1.684**
	Aktiver i alt	**85.630.327**	**86.795**

Balance 31. marts

Note		2020 kr.	2019 t.kr.
	Passiver		
11	Grundkapital	8.925.858	8.926
12	Disponibel kapital	55.667.780	55.396
	Egenkapital i alt	**64.593.638**	**64.322**
	Hensatte Forpligtelser		
13	Hensættelser til udskudt skat	14.307.681	14.275
		14.307.681	**14.275**
	Ikke erhvervsmæssig gæld		
	Kortfristet gæld, leverandører af varer og tjenesteydelser	70.700	69
	Erhvervsmæssig gæld		
14	Langfristet gæld, gæld til kreditinstitutter (prioritetsgæld)	3.593.000	3.401
14	Langfristet gæld, gæld til kreditinstitutter (renoveringslån)	844.627	1.230
14	Kortfristet del af langfristet gæld	198.818	192
	Skyldig fondsskat	0	0
	Kortfristet gæld, leverandører af vare og tjenesteydelser	2.021.863	3.306
	Gæld i alt	**6.729.008**	**8.198**
	Passiver i alt	**85.630.327**	**86.795**
15	Pantsætninger mv.		

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.

Note 0. Usikkerhed ved indregning og måling

Fondens ejendomme er i dag målt til dagsværdi på baggrund af en forventet markedsleje, driftsomkostninger samt forrentningskrav på balancedagen. Som følge af et omskifteligt ejendomsmarked foreligger der en vis usikkerhed i forbindelse med indregning og måling af ejendommene, således at den regnskabsmæssige værdi afspejler markedsværdien.
Der er herudover ændringer til boligreguleringsloven, som er vedtaget efter regnskabsårets afslutning, herunder lovens § 5. stk. 2. Dette vil sandsynligvis påvirke værdiansættelsen væsentligt fremover i nedadgående retning.
Der henvises til note 10 og ledelsesberetning, hvor forholdet er nærmere beskrevet.

Note 1. Nettoomsætning (lejeindtægter mv.)

Leje, tilsvar	3.220.470	3.158
Vaskerimønter	6.975	41
	3.227.445	**3.199**

Note 2. Driftsomkostninger

Ejendomsskatter og renovation	363.818	362
Forsikringer	166.422	180
Vicevært, rengøring mv.	429.990	397
El og vand (inkl. afgifter)	287.646	253
Administration	188.600	187
Moms af administration	47.150	47
Udvendig vedligeholdelse	621.964	561
Indvendig vedligeholdelse, hensat	106.055	106
Varmeregnskab	25.899	26
Varmeanlæg, rensning mv.	34.312	22
Porto, kontorartikler og tryksager mv.	4.800	6
Telefon	15.470	14
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.900	40
Lejetab, ombygning	0	0
Diverse omkostninger sommerhuse	0	8
Øvrige omkostninger	99.456	55
	2.435.482	**2.264**

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
Note 3. Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1,0	1,0
De samlede personaleomkostninger udgør (indgår i driftsomkostninger):		
Løn og gager	421.000	418
	421.000	**418**
Note 4. Finansielle indtægter		
Bank- og girorenter	882	0
Ydelsesstøtte, renovering	137.655	139
	138.537	**139**
Note 5. Finansielle omkostninger		
Bank- og girorenter	67	0
Prioritetsrenter	157.210	174
Kurstab	0	94
Lånomlægning	0	50
Indeksregulering	7.215	12
	164.492	**330**
Note 6. Ikke erhvervsmæssige indtægter		
Renter, værdipapirer	3.485	26
Udbytte	19.511	12
Salg af aktier	0	237
Realiseret kursavance ved udtræk af obligationer	0	0
	22.996	**275**

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
Note 7. Ikke erhvervsmæssige omkostninger		
Realiseret kurstab på obligationer	9.134	0
Urealiseret kurstab på obligationer	0	2
Depotgebyrer og kurtage mm.	14.954	23
Møder og repræsentation samt øvrige administrationsomkostninger	11.000	15
Formueforvaltning	15.000	15
Rådgiverhonorar	108.194	25
Revision, regnskabsmæssig og øvrig assistance mv.	74.550	76
Skattemæssig assistance	15.500	15
	248.332	**171**

Note 8. Skat		
Skat vedrørende regnskabsåret	0	0
Regulering udskudt skat	32.168	6.607
Ændring i skat tidligere år	0	-2
	32.168	**6.605**

Note 9. Værdipapirer

	Kursværdi 31/3 2019
Investeringsbeviser og obligationer	641.538
Aktier og anparter	31.000
	672.538

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
Note 10. Grunde og bygninger		
Bogført værdi 1. april	19.055.543	14.909
Tilgang	0	4.146
Afgang	0	0
Bogført værdi 31. marts	**19.055.543**	**19.055**
Værdireguleringer 1. april	65.064.457	35.261
Værdireguleringer	0	29.804
Værdireguleringer 31. marts	**65.064.457**	**65.065**
Samlet bogført værdi 31. marts	**84.120.000**	**84.120**
Dagsværdier fordelt på ejendomme		
Ejendommen, Tunnelvej 12-20, København	30.800.000	30.800
Ejendommen, Byhøjen, Vanløse	51.900.000	51.900
Ejendommen, Rådyrvej 10, Asnæs	710.000	710
Ejendommen, Rådyrvej 14, Asnæs	710.000	710
Dagsværdi i alt	84.120.000	84.120
Bogført værdi 31. marts	**84.120.000**	**84.120**

Forudsætninger for indregning og måling af Fondens investeringsejendomme er sket i henhold til den lovgivning, der var gældende på balancedagen. Der er efter balancedagen vedtaget ny lovgivning, som sandsynligvis vil medføre et væsentlig fald i værdiansættelsen af ejendommene.

Fondens investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 4.292 m2 beliggende i Vanløse og Glostrup. Begge ejendomme ligger tæt på offentlig transport og ligger centralt med gode indkøbsmuligheder mv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Herudover har fonden 2 sommerhuse.

Noter

Note 10. Grunde og bygninger (fortsat)

Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 1,5 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomme:

Byhøjen, Vanløse (2.464 m2)	5,50 %
Tunnelvej, Glostrup (1.828 m2)	5,75 %

Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 1,5 % p.a., med henvisning til ECB's langsigtede inflationsmål, men med hensyntagen til det aktuelt betydeligt lavere inflationsniveau. Driftsomkostningerne reguleres årligt med den forventede stigning i NPI (1,5 % p.a.).

Det forudsættes, at ved fraflytning nyistandsættes lejligheder, der ikke i dag er udlejet, jf. BRL § 5.2., og udlejes til forbedringsleje. Dog kan enkelte lejemål aktuelt være udlejet så dyrt, at renovering ikke er rentabelt, og derfor ikke er indregnet. Årlig forventet moderniseringsandel udgør 10%, og indekseret med 1,5% årligt.

Der er indregnet et lejetab, svarende til 3 mdr. tomgang i forbindelse med nyistandsættelse af en lejlighed.

Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter BRL § 5.2 sker i niveauet, Byhøjen kr. 1.600 og Tunnelvej kr. 1.400.

Omkostninger til løbende udlejning af lejligheder er dækket af anførte administrationsomkostninger.

Medmindre andet er nævnt er omkostningerne baseret på de oplyste driftsbudgetter.

Det anvendte forrentningskrav er for den fuldt udviklede ejendom uden yderligere udviklingspotentiale.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 12, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Der er væsentlig følsomhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer (afkastkrav), som er anvendt i opgørelsen af dagsværdien af fondens investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point alt andet lige vil reducere den samlede dagsværdi med mio.kr. 11,7.

En nedsættelse af den forventede fremtidige moderniseringsleje med kr. 200, vil alt andet lige reducere den samlede dagsværdi med mio.kr. 15,9.

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af de 2 ejendomme.
Seneste beregning er foretaget i foråret 2019

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
Note 11. Grundkapital		
Grundkapital 1. april	8.925.858	8.926
	8.925.858	**8.926**
Note 12. Disponibel kapital		
Saldo 1. april	55.396.846	31.607
Overført fra resultatopgørelse	270.934	23.789
	55.667.780	**55.396**
Note 13. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat primo	14.275.513	7.668
Årets regulering	32.168	6.607
Ændring i skatteprocent	0	0
Udskudt skat ultimo	**14.307.681**	**14.275**

Note 14. Langfristet gæld

Af den samlede prioritetsgæld 31. marts 2020 forfalder kr. 198.818 til betaling i 2020/21.

Den samlede prioritetsgæld udgør kr. 4.437.628

Der forfalder ca. kr. 4.171.368 senere end 5 år efter 1. april 2020.

Lån i ejendommen Tunnelvej er ydet med ydelsesstøtte.

Noter

Note 15. Pantsætninger mv.

Der er på ejendommen matrikel 3149 Vanløse, København (Bogholder Allé 63, 2720 Vanløse "Byhøjen") tinglyst et ejerpantebrev på kr. 6.500.000. Pantebrevet er til fri disposition.

Der er på ejendommen matrikel 3149 Vanløse, København (Bogholder Allé 63, 2720 Vanløse "Byhøjen") tinglyst et realkreditpantebrev på kr. 3.593.000 til Nykredit Realkredit A/S.

Der er på ejendommen matrikel 008me Glostrup By, Glostrup (Tunnelvej 12, 2600 Glostrup) tinglyst et realkreditpantebrev på kr. 1.888.000 til Realkredit Danmark.

Der er på ejendommen matrikel 008me Glostrup By, Glostrup (Tunnelvej 12, 2600 Glostrup) tinglyst et realkreditpantebrev på kr. 1.409.100 til Realkredit Danmark.

Byrde lyst pantstiftende med 25 øre årlig vejafgift.

Boligreguleringslovens § 18 og § 18 B
Saldi 31. marts 2019

	§ 18	§ 18B
Bogholder Allé 63, 2720 Vanløse	0	-3.593.477
Tunnelvej 12, 2600 Glostrup	-164.876	304.913

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond udgør kr. 293.376 og forskellen til den positive saldo kr. 304.913 indbetales i 2020 til Grundejernes Investeringsfond.