

Fonden Navigatørernes Hus

Havnegade 55

1058 København K

CVR-nr. 20 95 80 14

Årsrapport 2015

(96. regnskabsår)

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fonden Navigatorernes Hus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

København, den 9. maj 2016

Direktion

Fritz Ganzhorn

Bestyrelse

Henrik Hjerl Carstensen
formand

Jens Erik Frøstrup

Sten Lynge Kristensen

Jan Thorsen

Camilla Wadstrup Westergaard

Fritz Ganzhorn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i Fonden Navigatorernes Hus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Navigatorernes Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Larsen
statsautoriseret revisor

Fondsoplysninger

Fonden	Fonden Navigatørernes Hus Havnegade 55 1058 København K CVR-nr.: 20 95 80 14 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Bestyrelse	Henrik Hjerl Carstensen, formand Jens Erik Frøstrup Sten Lyng Kristensen Jan Thorsen Camilla Wadstrup Westergaard Fritz Ganzhorn
Direktion	Fritz Ganzhorn
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Ellebjergrvej 52, 2. 2450 København SV

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Fondens hovedaktivitet er at eje og drive ejendommen Navigatørernes Hus, beliggende Havnegade 55, København K, hvor Søfartens Ledere bor til leje.

Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 216.172, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 22.718.393.

Der foretages ikke eksterne uddelinger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen udviser et overskud på den primære drift på kr. 618.250 mod et overskud året før på kr. 313.451. Resultatet er positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme og den tilhørende prioritetsgæld på i alt kr. 196.094.

I 2015 har der været foretaget større istandsættelse af hovedtrappen i Havnegade 44. En udgift på kr. 400.000, som indgår i driftsresultatet under "vedligeholdelse".

Ejendommen har været fuldt udlejet i 2015.

Fonden disponerer endvidere over et lejemål i Nyhavn 40, som udlejes som feriebolig for medlemmerne af Søfartens Ledere. Indtægter og omkostninger i forbindelse hermed er indeholdt i resultatopgørelsen.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsens redegørelse for god fondsledelse findes på <http://bit.ly/1ZA9vmg>.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Navigatørernes Hus for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugstid 3 år
---	------------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.161.117	2.046.162
Andre driftsindtægter		25.530	25.530
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.753.910</u>	<u>-1.424.906</u>
Bruttoresultat		432.737	646.786
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>-47.233</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		432.737	599.553
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-10.580	-10.580
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>196.094</u>	<u>-275.522</u>
Resultat før finansielle poster		618.251	313.451
Finansielle indtægter		2.049	34.767
Finansielle omkostninger		<u>-337.719</u>	<u>-503.488</u>
Resultat før skat		282.581	-155.270
Skat af årets resultat	1	<u>-66.409</u>	<u>40.320</u>
Årets resultat		<u>216.172</u>	<u>-114.950</u>
Forslag til resultatdisponering			
Årets henlæggelse til andre reserver		149.420	-288.526
Overført resultat		<u>66.752</u>	<u>173.576</u>
		<u>216.172</u>	<u>-114.950</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme	2	41.700.000	41.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>44.462</u>	<u>55.042</u>
		<u>41.744.462</u>	<u>41.755.042</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>41.744.462</u>	<u>41.755.042</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		78.531	93.481
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.553</u>	<u>9.848</u>
		<u>104.084</u>	<u>103.329</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>37.210</u>
		<u>0</u>	<u>37.210</u>
Likvide beholdninger		<u>254.990</u>	<u>403.701</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>359.074</u>	<u>544.240</u>
AKTIVER I ALT		<u>42.103.536</u>	<u>42.299.282</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)		21.924.619	21.775.199
Overført resultat		<u>-706.226</u>	<u>-772.978</u>
Egenkapital i alt		<u>22.718.393</u>	<u>22.502.221</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.114.978</u>	<u>4.048.569</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.114.978</u>	<u>4.048.569</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		13.472.921	14.061.251
Anden gæld		<u>750.238</u>	<u>739.619</u>
		<u>14.223.159</u>	<u>14.800.870</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		368.396	360.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.119	74.401
Anden gæld		<u>580.491</u>	<u>513.056</u>
		<u>1.047.006</u>	<u>947.622</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.270.165</u>	<u>15.748.492</u>
PASSIVER I ALT		<u>42.103.536</u>	<u>42.299.282</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	66.409	-22.051
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-18.269</u>
	<u>66.409</u>	<u>-40.320</u>
 2 Investeringsejendomme		
		Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2015		15.193.113
Tilgang i årets løb		<u>15.750</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>15.208.863</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		26.506.887
Årets værdireguleringer		<u>-15.750</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>26.491.137</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>41.700.000</u>
 3 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2015		<u>239.688</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>239.688</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		184.646
Årets afskrivninger		<u>10.580</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>195.226</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>44.462</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver (frie reserver fra 2008)	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.500.000	21.775.199	-772.978	22.502.221
Årets resultat	0	149.420	66.752	216.172
Egenkapital 31. december 2015	1.500.000	21.924.619	-706.226	22.718.393

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.421.416	13.841.317	368.396	11.897.550
Anden gæld	739.619	750.238	0	750.238
	15.161.035	14.591.555	368.396	12.647.788