

## Fonden Admiral J. B. Winterfeldts Stiftelse

c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
1264 København K  
CVR-nr. 21 29 32 10

REVISION & RÅDGIVNING

### Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
fondens ordinære generalforsamling den

26/4/17



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Fondsoplysninger</b>	5
Ledeisesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Fonden Admiral J. B. Winterfeldts 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. december 2016 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

København, den 12. april 2017

Sven Westergaards  
Administratør  
Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Sven Westergaards  
Tlf. 33.13.78.00  
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse

Lars G.S. Christensen  
formand

Peter Thyssen

John Terp

Andreas F. Brandt

Axel Kierkegaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Fonden Admiral J. B. Winterfeldts Stiftelse

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Admiral J. B. Winterfeldts Stiftelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

### 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabsprincipperne om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

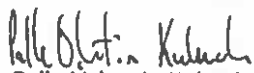
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfatteise, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 12. april 2017

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

## Fondsoplysninger

<b>Fonden</b>	Fonden Admiral J. B. Winterfeldts Stiftelse c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
	Telefon: 33 13 78 00
	CVR-nr.: 21 29 32 10
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Lars G.S. Christensen, formand John Terp Axel Kierkegaard Peter Thyssen Andreas F. Brandt
<b>Administrator</b>	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
<b>Revision</b>	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnersekskab Ringager 4C, 2.th. 2605 Brøndby

## Ledelsesberetning

### Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål er dels at tilvejebringe passende boliger til trængende, men ikke aldeles forarmede familier til en tålelig husleje og dels at formidle værdige gamle enkers kår i alderdommens ublide dage.

Fonden uddeler legater til værdigt trængende - typisk velegørende organisationer. Der er i regnskabsåret foretaget uddelinger for kr. 60.000. Legatarfortegnelsen for året 2016 er tilsendt Erhvervsstyrelsen.

Fonden har forholdt sig til anbefalinger til god fondsledelse og følger de anbefalinger, der er relevante for fonden.

	Lars G.S. Christensen	Axel Kjerkegaard	Andreas F. Brandt	Peter Thyssen	John Terp
Stilling	Kommandørkaptajn afdelingschef	Advokat, Partner	General Counsel, Group VP, Grundfos Holding A/S	Sognepræst	Souschef Forsvarsministeriets Interne Revision
Alder	51	76	42	55	52
Køn	Mænd	Mænd	Mænd	Mænd	Mænd
Indtrådt i bestyrelsen	2013	1990	1998/1999	2007	2014
Genvælgt	N/A jf. fundats	N/A jf. fundats	N/A jf. fundats	N/A jf. fundats	N/A jf. fundats
Udløb af valgperiode	N/A jf. fundats	N/A jf. fundats	N/A jf. fundats	N/A jf. fundats	N/A jf. fundats
Medlemmets særlige kompetence	Seofficer	Jurist, Erhvervs erfaring, Bestyrelsesmedlem i diverse selskaber	Jurist, Erhvervs erfaring, Medlem af bestyrelsen i liegende fond	Præst	Regnskabs- og bogholderkyndig
Øvrige ledelseserhverv	Afdelingschef i Forsvaret	Bestyrelsesmedlem eller formand for bestyrelsen i diverse erhvervs selskaber	Bestyrelsesmedlem i Etatsraad C.G. Filtenborgs Legat, samt i en række selskaber i Grundfos Koncernen		Souschef i Forsvarsministeriet
Udpeget af myndigheder/ tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja



## **Ledelsesberetning**

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Fondens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 459.825, og fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 17.229.040.

Der er ikke ansat personale, og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen. Der er ikke sket udbetalinger til bestyrelsesmedlemmer for varetagelsen af opgaver for fonden.

Det er bestyrelsens opfattelse, at ejendommens fortsatte drift og vedligeholdelse og dermed Fondens primære formål løbende skal sikres ved at etablere en passende egenkapital i Fonden.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Fonden Admiral J. B. Winterfeldts Stiftelse for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved leje indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger indeholder ejendomsskat, renovation samt andre ejendomsomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen samt omkostninger til administration.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle fondsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen indregnes til dagsværdi. Dagsværdi er fastsat ud fra en afkastmodel eller en ekstern vurdering foretaget af en uafhængig ejendomsmægler. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i opgjort driftsafkast i forhold til et forrentningskrav. I driftsafkastet indgår årets faktiske lejeindtægter og driftsomkostninger tilknyttet ejendommen.

Værdireguleringer og tilbageførsler heraf indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen består af grundkapital, vedtægtsmæssig reserve samt disponibel kapital.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Da fondens formål er at bevare ejendommen beregnes der ikke udskudt skat på ejendommen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		1.074.065	1.040.982
Ejendomsomkostninger		-233.222	-266.350
Andre eksterne omkostninger		-236.754	-1.039.533
<b>Bruttoresultat</b>		604.089	-264.901
Finansielle indtægter		3.625	13.332
Finansielle omkostninger	1	-147.889	-339.291
<b>Resultat før skat</b>		459.825	-590.860
Skat af årets resultat	2	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>459.825</u>	<u>-590.860</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Uddelinger		60.000	0
Overført resultat		399.825	-590.860
		<u>459.825</u>	<u>-590.860</u>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		21.700.000	21.700.000
Etablering af isolering		143.418	143.418
Etablering af altaner		2.566.777	256.326
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>24.410.195</b>	<b>22.099.744</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.410.195</b>	<b>22.099.744</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		976	0
Andre tilgodehavender		368.548	46.604
Indestående Grundejernes Investeringsfond		0	364.923
Periodeafgrænsningsposter		5.186	9
<b>Tilgodehavender</b>		<b>374.710</b>	<b>411.536</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>857.307</b>	<b>707.449</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.232.017</b>	<b>1.118.985</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.642.212</b>	<b>23.218.729</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Grundkapital		300.000	300.000
Vedtægtsmæssige reserver		15.854.287	15.854.287
Disponibel kapital		<u>1.074.753</u>	<u>674.928</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>17.229.040</u></b>	<b><u>16.829.215</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.975.656</u>	<u>5.220.307</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>4.975.656</u></b>	<b><u>5.220.307</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	271.397	267.363
Banker		2.267.722	0
Forudbetalt leje m.v		0	903
Indvendig vedligeholdelse		198.863	263.012
Mellemregning administrator		371	287
Anden gæld		129.637	125.068
Deposita og forudbetalt leje		<u>569.526</u>	<u>512.574</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.437.516</u></b>	<b><u>1.169.207</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.413.172</u></b>	<b><u>6.389.514</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>25.642.212</u></b>	<b><u>23.218.729</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	147.889	339.291		
	<u>147.889</u>	<u>339.291</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>				
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Etablering af</u>	<u>Etablering af</u>	<u>I alt</u>
	ninger	isolering	altaner	
Kostpris 1. januar 2016	21.700.000	143.418	256.326	22.099.744
Tilgang i årets løb	0	0	2.310.451	2.310.451
Kostpris 31. december 2016	<u>21.700.000</u>	<u>143.418</u>	<u>2.566.777</u>	<u>24.410.195</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>21.700.000</u>	<u>143.418</u>	<u>2.566.777</u>	<u>24.410.195</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<u>Grundkapital</u>	<u>Vedtægtsmæs- sige reserver</u>	<u>Disponibel kapital</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	300.000	15.854.287	674.928	16.829.215
Årets resultat	0	0	399.825	399.825
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>300.000</b>	<b>15.854.287</b>	<b>1.074.753</b>	<b>17.229.040</b>

	<u>Grundkapital</u>	<u>Vedtægtsmæs- sige reserver</u>	<u>Disponibel kapital</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	0	16.154.287	1.265.788	17.420.075
Overførsler, reserver	300.000	-300.000	0	0
Årets resultat	0	0	-590.860	-590.860
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>300.000</b>	<b>15.854.287</b>	<b>674.928</b>	<b>16.829.215</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.487.670	5.247.053	271.397	4.343.339
	<b>5.487.670</b>	<b>5.247.053</b>	<b>271.397</b>	<b>4.343.339</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.247, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 23.533. Fonden har først i 2017 optaget et nyt lån som er anvendt til at indfri banklånet vedrørende altanprojektet.

Fonden har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 3.500.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i fondens egen besiddelse.



## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 135 af 1. marts 2001, bekendtgørelse af Lov om Byfornyelse (Byfornyelsesloven) § 71, stk. 3 kan støtten til finansiering af vedligeholdelsesandelen af byfornyelsen kr. 8.721.000 helt eller delvist kræves tilbagebetalt, dersom ejendommens status ændres og økonomien dermed forbedres indenfor et tidsrum på 30 år fra støttens udbetaling i 2003.

Der er den 15. februar 2002 tinglyst en byrde i henhold til byfornyelseslovens § 49, stk. 6, der bestemmer, at lejen skal fastsættes efter byfornyelseslovens bestemmelser, så længe der ydes eller kunne være ydet støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter.