

N. Raackmann og Hustrus Stiftelse


c/o LRP, Løvenørnsgade 17 8700 Horsens

CVR-nr. 22 30 96 17

Årsrapport for 2018

Godkendt på selskabets bestyrelsesmøde 2. maj 2019

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Balance	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for N. Raackmann og Hustrus Stiftelse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

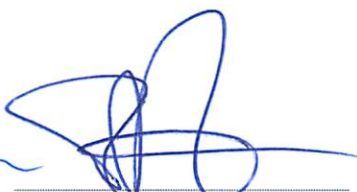
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. maj 2019
Bestyrelse:



Henrik Raackmann Thuesen
formand



Peter Alexander Gregersen



Lene Raackmann Bjerring
Whilborg



Christian Raackmann
Gregersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i N. Raackmann og Hustrus Stiftelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for N. Raackmann og Hustrus Stiftelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

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 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 konklusion 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Horsens, den 2. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Lunde
statsaut. Revisor
nrne31413

Ledelsesberetning**Oplysninger om selskabet**

Navn	N. Raackmann og Hustrus Stiftelse
Adresse, postnr. By	c/o Ladegaard, Rasmussen & partnere Løvenørns­gade 13, 8700 Horsens
CVR-nr.	22 30 96 17
Stiftet	1. december 1953
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	7925 3000
Bestyrelse	Henrik Raackmann Thuesen, formand Peter Alexander Gregersen Lene Raackmann Bjerring Whilborg Christian Raackmann Gregersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Årsmøde	Bestyrelsesmødet afholdes 2. maj 2019 på stiftelsens adresse

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Stiftelsen driver virksomhed med udlejning af boliger.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er positivt med 155 t.kr. mod et positivt resultat på 145 t.kr. sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelse af stiftelsens økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

Virksomhedens forventede udvikling

Stiftelsen forventer et positivt resultat i 2019.

Redegørelse for god fondsledelse

Fondens bestyrelse søger til stadighed at sikre, at fondens ledelse og kontrolsystemer er effektive, hensigtsmæssige og velfungerende.

En række interne politikker og procedurer er vedtaget og vedligeholdes løbende med henblik på at sikre en hensigtsmæssig og passende styring af fonden.

Komitéen for god Fondsledelse offentliggjorde i december 2014 "Anbefalinger for god Fondsledelse".

Det overordnede mål med "Anbefalingerne for god Fondsledelse" er at bidrage til, at bestyrelsen varetager fondens formål og interesser, og forvalter fonden i overensstemmelse med god skik for ledelse af erhvervsdrivende fonde.

Bestyrelsen ønsker at sikre, at fondens aktivitets- og uddelingsformål fremmes mest muligt, og at bestyrelsen i den daglige drift alene varetager fondens interesser.

Bestyrelsen ønsker gennem kompetent og professionel ledelse af fonden at sikre stifters vilje, fondens vedtægt og den til enhver tid gældende lovgivning.

Anbefalingerne medvirker til gennemsigtighed og åbenhed omkring bestyrelsens arbejde og bidrager til at sikre grundlaget for god ledelse af erhvervsdrivende fonde.

Der er 16 anbefalinger." Anbefalingerne for god Fondsledelse af december 2014" kan rekvireres på Komitéen for god Fondsledelses hjemmeside:

<https://godfondsledelse.dk/sites/default/files/anbefalingerforgodfondsledelse.pdf>

N. Raackmann og Hustrus Stiftelse har forholdt sig til anbefalingerne for god fondsledelse.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer	Ikke relevant
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.	Ja		
2. 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.	Ja		
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.	Ja		
2.2.2 Det anbefales , at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	Ja		I/R
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering			
2.3.1 Det anbefales , at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	Ja		
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.	Ja		
2.3.3 Det anbefales , at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	Ja		
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. 	Nej	Fonden offentliggør ikke andet end navnene på bestyrelsesmedlemmerne, Bestyrelsesmedlemmernes ledelseshverv kan findes ved opslag på cvr.dk	
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.			I/R

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer	Ikke relevant
2.4 Uafhængighed			
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>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.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <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. 	Nej	Det er vigtig for fonden, at man opretholder respekten overfor fondens fondats, og derfor ikke ændrer udvælgelsen af bestyrelsesmedlemmer.	
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.	Nej	Det fremgår af vedtægterne, at perioden bestyrelsesmedlemmerne er valgt for er livslang. Det er valgt af respekt for de oprindelige vedtægter, hvori der lægges vægt på, at hovedparten af medlemmerne i bestyrelsen har familier relation.	
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Nej	Det fremgår af vedtægterne, at perioden bestyrelsesmedlemmerne er valgt for er livslang. Det er valgt af respekt for de oprindelige vedtægter, hvori der lægges vægt på, at hovedparten af medlemmerne i bestyrelsen har familier relation.	
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen			
2.6.1 Det anbefales , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Ja		
2.6.2 Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Ja		

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer	Ikke relevant
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.	Ja		
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.			I/R

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne, senest opdateret 10. maj 2016. Fondens bestyrelse har på grundlag af vedtægterne fastlagt en uddelingspolitik, som kan beskrives således:

For at være berettiget til et af de 16 lejemål på henholdsvis Sdr. Kirkegaardsallé 1 og 3 skal ansøger normalt være fyldt 60 år. Der ud over prioriteres ansøgere efter følgende liste:

1. Tidligere funktionærer hos A/S N. Raackmann
2. Forhenværende købmænd i Horsens
3. Forhenværende bagermestre i Horsens
4. Andre borgere i Horsens

De 16 lejemål fordeles i forholdet 4-4-4-4. Bestyrelsen kan dog disponere anderledes såfremt at der foreligger væsentlige grunde hertil.

Lejekontrakterne, der underskrives, følger standard lejekontrakter som kendes fra ejendomsudlejningsmarkedet.

Der har i året være udskiftning i et lejemål: Sdr. Kirkegaardsallé 1, st. tv., Sdr. Kirkegaardsallé 1, 2. tv. & Sdr. Kirkegaardsallé 3, st. th.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note

	2018	2017
2 Indtægter	409.888	402.014
Bruttoresultat	409.888	402.014
3 Vedligeholdelse og reparationer m.m.	-23.801	-51.814
4 Administrationsomkostninger	-195.492	-179.661
Resultat før finansielle poster	190.595	170.539
5 Finansielle indtægter	18.865	15.645
6 Finansielle omkostninger	-10.950	-3.436
Ordinært resultat før skat	198.510	182.748
Skat af ordinært resultat	-43.672	-37.519
Årets resultat	154.838	145.229
Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud	154.838	145.229

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
7 Materielle anlægsaktiver		
8 Ejendommen Kirkegårdsallé	6.400.000	6.400.000
Bunden kapital, andel af ejendommen, matr.nr. 362 c	300.000	300.000
Installationer	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.700.000</u>	<u>6.700.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>8.750</u>
	<u>0</u>	<u>8.750</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
9 Obligationer til kursværdi	266.932	275.730
10 Indestående, Grundejernes Investeringsfond	<u>1.238.575</u>	<u>1.169.992</u>
	<u>1.505.507</u>	<u>1.445.722</u>
Likvide beholdninger	<u>679.524</u>	<u>553.957</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.185.031</u>	<u>2.008.429</u>
AKTIVER I ALT	<u>8.885.031</u>	<u>8.708.429</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	PASSIVER		
11	Egenkapital		
	Grundkapital	300.000	300.000
	Formuekonto	6.118.154	6.118.154
	Frie reserver	2.262.843	2.108.006
	Egenkapital i alt	<u>8.680.997</u>	<u>8.526.160</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Selskabsskat	43.672	37.519
12	Anden gæld	160.362	144.750
		<u>204.034</u>	<u>182.269</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.885.031</u>	<u>8.708.429</u>
13	Eventualforpligtelser		
14	Sikkerhedsstillelser		
15	Skattemæssige specifikationer		
16	Vederlag til ledelse og administrator		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N. Raackmann og Hustrus Stiftelse for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, dog med undtagelser der følger fondsloven. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Vedligeholdelsesomkostninger

Vedligeholdelsesomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Installationer 25 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspri- sen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostnin- ger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejen- domme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregule- ring af investeringsejendomme. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansæt- telsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af forventede lejeindtægter og or- dinære driftsomkostninger for investeringsejendommen samt et fastsat afkastkrav. Afkastkravet fast- sættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand, lejernes bonitet m.v.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på boligudlejnings- ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Andre værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grund- ejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse og rentetilskrivning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskat

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2018	2017
2 Indtægter		
Indgået for husleje	473.500	464.600
Overført til hensættelser ifølge § 18 b	-63.612	-62.586
	<u>409.888</u>	<u>402.014</u>
3 Vedligeholdelse og reparationer m.m.		
Vedligeholdelse og reparation, Kollektivhuset	36.031	36.031
Vicevært, Kollektivhuset	30.004	30.004
Reparation og vedligeholdelse	18.882	48.365
Vedligeholdelse, udvendig	2.496	0
Hensættelse ifølge §18 b	-63.612	-62.586
	<u>23.801</u>	<u>51.814</u>
4 Administrationsomkostninger		
Ejendomsskatter	18.235	17.243
Vandafgift og renovation	55.158	41.541
Forsikringer	13.452	13.304
Revision og regnskabsassistance	21.813	16.875
Andre udgifter	7.500	8.924
Varmeaflysning	7.241	6.861
EI	6.423	7.345
Administration, Multidata	1.546	1.943
Trappevask	18.925	19.375
Gebyr Erhvervs & Selskabsstyrelsen	1.449	0
Administrationshonorar, advokat	43.750	46.250
	<u>195.492</u>	<u>179.661</u>
5 Finansielle indtægter		
Afkast, investeringsbeviser (obligationsbaseret)	12.867	9.979
Renter, Grundejernes Investeringsfond	5.997	5.666
	<u>18.864</u>	<u>15.645</u>
6 Finansielle omkostninger		
Kursregulering, obligationer	8.797	1.234
Renter, SKAT	1.153	1.352
Renter, pengeinstitut	1.000	850
	<u>10.950</u>	<u>3.436</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Ejendom	Bunden kapital	Installationer	I alt
Kostpris 1. januar 2018	6.400.000	300.000	86.248	6.786.248
Ned- og afskrivninger 1. januar 2018	0	0	86.248	86.248
Afskrivninger	0	0	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2018	0	0	86.248	86.248
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	6.400.000	300.000	0	6.700.000

Afskrives over 25 år

8 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværd

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,4 % for 2018 mod 4,4 % for 2017).

9 Værdipapirer

Navn	Kurs	Nominal Værdi	Anskaffelsespris	Regnskabsmæssig værdi
Danske Invest, Lange obligationer	101,65	2.626	kr. 299.960	kr. 266.932

10 Bindingspligt, Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Fonden har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes, og indeståendet frigives i det omfang, afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Bindingspligtige midler fra §18b kan kun benyttes, hvis §18 ej bindingspligtige hensættelser er opbrugt.

§18 hensættelser udgør jf. Grundejernes Investeringsfond pr. 31/12-2018: 221.385 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Egenkapital

	Grundkapital	Frie reserver	Formuekonto	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	300.000	2.108.006	6.118.154	8.526.160
Overført, jf. resultatdisponering	0	154.838	0	154.838
	<u>300.000</u>	<u>2.262.844</u>	<u>6.118.154</u>	<u>8.680.998</u>

	2018	2017
12 Anden gæld		
Lejerne, depositum	116.450	112.550
Skyldig beløb	32.594	19.500
Varmeregnskab, netto	11.318	12.700
	<u>160.362</u>	<u>144.750</u>

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Ingen

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 550 t.kr. som ligger i egen beholdning.

15 Skattepligtig indkomst.

	2018	2017
Driftsoverskud af ejendommen før renter	198.510	170.539
Øvrig indkomst, renter m.v. af investeringsbeviser	12.867	9.979
Bundfradrag (fonde), 25.000 kr., maks.	-12.867	-9.979
Anvendt skattemæssigt underskud fra tidligere år	0	0
	<u>198.510</u>	<u>170.539</u>

Skattemæssig underskud fra tidligere år, primo = 0

Skattemæssig underskud til fremførsel efter anvendt underskud = 0

Skat af årets skattepligtige indkomst (22 %) udgør 43.672 kr.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
16 Vederlag til ledelse og administrator		
Bestyrelsesvederlag/ diæter	7.500	7.500
Administrationshonorar	43.750	46.250
	<u>51.250</u>	<u>53.750</u>