

N. Raackmann og Hustrus Stiftelse

c/o Ladegaard, Rasmussen & partnere, 8700 Horsens

CVR-nr. 22 30 96 17



Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
bestyrelsesmøde, den 10/5 2016

Dirigent:





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Balance	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

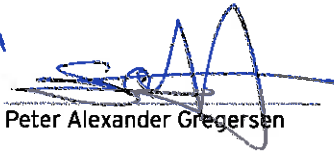
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. maj 2016

Bestyrelse:



Henrik Raackmann Thuesen
formand



Peter Alexander Gregersen



Lene Raackmann Bjerring
Whilborg

ih.t. fuldmagt:



Christian Raackmann
Advokat
Greger



Peter Sommer Nielsen
Advokat (H)

Løvenøgsgade 17
8700 Horsens
Tlf. 79 25 30 00



Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i N. Raackmann og Hustrus Stiftelse

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for N. Raackmann og Hustrus Stiftelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.




Supplerende oplysninger vedrørende revisionen

Der er efter vores opfattelse uoverensstemmelser imellem de gældende vedtægter og den udførte praksis i forhold til hvem der kan bebo lejlighederne Sdr. Kirkegaardsallé 1-3. Desuden er vi af den opfattelse, at lejlighederne udlejes under markedsniveau, med mindre andet kan dokumenteres.

Der mangler oplysninger i regnskabet omkring bestyrelsens sammensætning.

Horsens, den 9. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor



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 10. maj 2016 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 129 t.kr. mod et positivt resultat på 46 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 2015.

Virksomhedens forventede udvikling

Stiftelsen forventer et positivt resultat i 2016.

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.

Komiteén 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 Komiteén 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.

Anbefalingerne følges herunder med hensyn til åbenhed, ekstern kommunikation, udførelse af opgaver, hensigtsmæssig og kompetent sammensætning af bestyrelsen, selvevaluering af arbejdet i bestyrelsen samt bestyrelsens sammensætning tillige med evaluering af forholdet til administrator.

N. Raackmann og Hustrus Stiftelse har besluttet at fravige anbefalingerne og dermed indrettet sig anderledes end anbefalet for så vidt angår offentliggørelse af andet end navnene på bestyrelsens medlemmer."

Anbefalinger	Således har fonden indrettet sig og begrundelse herfor
<ul style="list-style-type: none">• anbefalinger for god fondsledelse, pkt. 2.4, Uafhængighed	Bestyrelsen har endnu ikke indrettet sig anderledes af respekt for de oprindelige vedtægter.
<ul style="list-style-type: none">• anbefalinger for god fondsledelse, pkt. 2.5, Udpegningsperiode	Det fremgår af vedtægterne, at perioden bestyrelsesmedlemmerne er valgt for er livsvarig. Det er valgt af respekt for de oprindelige vedtægter, hvori der lægges vægt på, at hovedparten af medlemmerne i bestyrelsen har familiær relation.

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne, senest opdateret 27. april 1995. 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.

Fonden ser ikke lejemålene som uddelinger da lejemålene ikke udlejes på særlige favorable vilkår. Lejekontrakterne, der underskrives, afviger ej heller fra standard lejekontrakter som kendes fra ejendomsudlejningsmarkedet.

Der har i året være udskiftning i et lejemål: Sdr. Kirkegaardsallé 1, 1. th.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note

	2015	2014
2 Indtægter	388.740	364.870
Bruttoresultat	388.740	364.870
3 Vedligeholdelse og reparationer m.m.	-65.880	-179.135
4 Administrationsomkostninger	-171.623	-173.687
Resultat før finansielle poster	151.237	12.048
5 Finansielle indtægter	31.901	38.021
6 Finansielle omkostninger	-19.807	-1.210
Ordinært resultat før skat	163.331	48.859
Skat af ordinært resultat	-34.945	-2.940
Årets resultat	128.386	45.919
Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud	128.386	45.919



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2015	2014
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
7 Materielle anlægsaktiver		
Ejendommen Kirkegårdsallé	6.400.000	6.400.000
Bunden kapital, andel af ejendommen, matr.nr. 362 c	300.000	300.000
Installationer	0	4.723
Anlægsaktiver i alt	6.700.000	6.704.723
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	2.990	110
	2.990	110
Værdipapirer og kapitalandele		
8 Obligationer til kursværdi	273.127	292.799
Indestående, Grundejernes Investeringsfond	1.029.574	953.250
	1.302.701	1.246.049
Likvide beholdninger	402.751	278.531
Omsætningsaktiver i alt	1.708.442	1.524.690
AKTIVER I ALT	8.408.442	8.229.413



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2015	2014
PASSIVER		
9 Egenkapital		
Grundkapital	300.000	300.000
Formuekonto	6.118.154	6.118.154
Frie reserver	1.796.381	1.667.994
Egenkapital i alt	8.214.535	8.086.148
Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Selskabsskat	34.945	2.940
10 Anden gæld	158.962	140.325
	193.907	143.265
PASSIVER I ALT	8.408.442	8.229.413
11 Eventualforpligtelser		
12 Sikkerhedsstillelser		
13 Skattemæssige specifikationer		



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for N. Raackmann og Hustrus Stiftelse for 2015 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 salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for investeringsejendommen samt et fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes 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 og kapitalandele

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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

	2015	2014
2 Indtægter		
Indgået for husleje	450.300	426.430
Overført til hensættelser ifølge § 18 b	-61.560	-61.560
	<u>388.740</u>	<u>364.870</u>
3 Vedligeholdelse og reparationer m.m.		
Vedligeholdelse og reparation, Kollektivhuset	36.031	36.031
Vicevært, Kollektivhuset	30.004	30.004
Reparation og vedligeholdelse	39.319	150.594
Vedligeholdelse, udvendig	22.086	24.066
Hensættelse ifølge §18 b	-61.560	-61.560
	<u>65.880</u>	<u>179.135</u>
4 Administrationsomkostninger		
Ejendomsskatter	16.063	15.097
Vandafgift og renovation	39.116	35.203
Forsikringer	13.457	13.239
Revision og regnskabsassistance	13.000	13.625
Andre udgifter	10.529	8.907
Varmeaflysning	6.405	6.168
El	4.346	7.075
Administration, Multidata	1.558	1.823
Trappevask	18.675	17.850
Administrationshonorar, advokat	43.750	51.250
Afskrivninger, installationer	4.723	3.450
	<u>171.622</u>	<u>173.687</u>
5 Finansielle indtægter		
Afkast, investeringsbeviser (obligationsbaseret)	17.069	16.281
Renter, Grundejernes Investeringsfond	14.763	13.573
Renter, pengeinstitut	69	0
Kursregulering, obligationer	0	8.167
	<u>31.901</u>	<u>38.021</u>
6 Finansielle omkostninger		
Kursregulering, obligationer	19.672	0
Renter, SKAT	135	315
Renter, pengeinstitut	0	895
	<u>19.807</u>	<u>1.210</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Ejendom	Bunden kapital	Installationer	I alt
Kostpris 1. januar 2015	6.400.000	300.000	86.248	6.786.248
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015	0	0	81.525	81.525
Afskrivninger	0	0	4.723	4.723
Ned- og afskrivninger 31. december 2015	0	0	86.248	86.248
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	6.400.000	300.000	0	6.700.000
Afskrives over			25 år	

8 Værdipapirer

Navn	Kurs	Nominal Værdi	Anskaffelsespris	Regnskabsmæssig værdi
Danske Invest, Lange obligationer	104,01	2.626	t.kr. 299.960	t.kr. 273.127

9 Egenkapital

	Grundkapital	Frie reserver	Formuekonto	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	300.000	1.667.994	6.118.154	8.086.148
Overført, jf. resultatdisponering	0	128.387	0	128.387
	300.000	1.796.381	6.118.154	8.214.535



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2015	2014
10 Anden gæld		
Lejerne, depositum	110.600	105.950
Skyldig beløb	37.024	22.025
Varme 2014/15, netto	11.338	12.350
	<u>158.962</u>	<u>140.325</u>
11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Ingen		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		
Der er deponeret ejerpantebreve på i alt 550 t.kr. som ligger i egen beholdning.		
13 Skattepligtig indkomst.		
	2015	2014
Driftsoverskud af ejendommen før renter	151.237	12.048
Øvrig indkomst, renter m.v. af investeringsbeviser	-2.534	23.553
Bundfradrag (fonde), 25.000 kr., maks.	0	-23.553
Anvendt skattemæssigt underskud fra tidligere år	0	0
	<u>148.703</u>	<u>12.048</u>
Skattemæssig underskud fra tidligere år, primo = 0		
Skattemæssig underskud til fremførsel efter anvendt underskud = 0		
Skat af årets skattepligtige indkomst (23,5 %) udgør 34.945 kr.		
14 Vederlag til ledelse og administrator		
Bestyrelsesvederlag/ diæter	7.500	7.500
Administrationshonorar	43.750	51.250
	<u>43.750</u>	<u>51.250</u>