

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2016**

**De Københavnske og Frederikbergske Kommunelærerinders  
Byggeforenings Legat**  
Østerfælled Torv 5, 2. sal  
2100 København Ø

CVR nr. 24245659

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 20. april 2017

**Dirigent**  
Inge Thomsen



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	12
Balance pr. 31. december	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for De Københavnske og Frederikbergske Kommunelærerinders Legat.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29. marts 2017

### Bestyrelse

  
Inge Thomsen

  
Ane Lykkegaard

  
Kirsten Kølle Hansen

Inge Voigt

  
Jane Pilegaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i De Københavnske og Frederikbergske Kommunelærerinders Legat

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for De Københavnske og Frederikbergske Kommunelærerinders Legat 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets 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 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. 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 selskabets 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 selskabet, 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

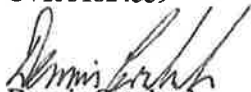
---

- \* 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

Ringsted, den 29. marts 2017

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

  
Dennis Cronbach

statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Legatets erhvervmæssige aktivitet omfatter udlejning af legatets ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et resultat på DKK -21.056.162. Egenkapitalen udgør pr. december 2016 DKK 12.874.866. Årets uddelinger udgør DKK 0.

Årets driftsresultat anses for tilfredsstillende.

## Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har ikke fastsat retningslinjer for udtalelser til offentligheden, idet der sjældent sker ekstern kommunikation. I det tilfælde, at det måtte vise sig nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at legatet udtaler sig til offentligheden, vil det blive drøftet på et bestyrelsesmøde, hvem der i det konkrete tilfælde skal varetage denne kommunikation.

Bestyrelsen drøfter mindst én gang årligt legatets uddelingspolitik og strategi.

Bestyrelsesformanden indkalder til og leder bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsen vurderer, at de enkelte medlemmer hver for sig og samlet har de fornødne kompetencer til at forestå ledelsen af legatet. Bestyrelsen finder ikke med det nuværende aktivitetsniveau i legatets enledning til at opstille kompetencekrav til bestyrelsens medlemmer, og det skal hertil bemærkes, at indstilling og udpegning til bestyrelsen, er udtømmende reguleret i legatets vedtægter, jf. nedenfor.

Indstilling og udpegning af bestyrelsesmedlemmer er reguleret i legatets vedtægter, hvorfor bestyrelsen hverken indstiller eller udpeger nye medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen ønsker ikke at medvirke til aldersdiskrimination, hvorfor der ikke ønskes fastsat en aldersgrænse for bestyrelsens medlemmer.

Under hensyntagen til aktivitetsniveauet i legatet finder bestyrelsen det uforholdsmæssigt at fastlægge en evalueringsprocedure.

Bestyrelsesmedlemmer modtager ikke vederlag, dog med undtagelse af den valgte kasserer.

## Redegørelse for uddelingspolitik

Legatet har ulighed for, at uddele legater til københavnske og frederikbergske kvindelige kommunelærere. Der er ikke foretaget uddelinger i året.

## Transaktioner med nærtstående parter

Udover vederlag til bestyrelsens kasserer, har legatet ikke haft transaktioner med nærtstående parter i året.

## Ledelsesberetning

---

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for De Københavnske og Frederikbergske Kommunelærerinders Legat for regnskabsåret 2016 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Væsentlige fejl

I regnskabsåret er det konstateret, at sidste års årsrapport er behæftet med en væsentlig fejl. Fejlen har medført, at fonden ikke har indregnet udskudt skat af opskrivninger på fondens ejendom, og at årsrapporten, for 2015 derfor ikke gav et retvisende billede. Fejlen er derfor korrigeret som en fundamental fejl ved tilretning af sammenligningstal og primo egenkapital for indeværende år.

Korrektionen har medført at udskudt skat for 2015 er øget med kr. 5.719.855 og egenkapitalen er reduceret med tilsvarende beløb. Balancesummen er ikke ændret. Nettoresultateffekten udgør kr. -407.000 for 2015.

### 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 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.

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

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaserede model, 'normal-indtjeningsmodellen', hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. På denne ejendom er anvendt et afkastkrav på 4%.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	719.240	346.739
1. Personaleomkostninger	-75.796	-79.421
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-21.360.131	1.850.000
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-20.716.687</b>	<b>2.117.318</b>
Andre finansielle indtægter	34.739	47.265
Øvrige finansielle omkostninger	-189.809	-165.369
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-20.871.757</b>	<b>1.999.214</b>
Skat af årets resultat	4.931.503	-478.233
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-15.940.254</b>	<b>1.520.981</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-15.940.254	1.520.981
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-15.940.254</b>	<b>1.520.981</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
2. Grunde og bygninger	21.000.000	40.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.000.000</b>	<b>40.950.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>21.000.000</b>	<b>40.950.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.430	17.240
Andre tilgodehavender	10.225	0
Periodeafgrænsningsposter	4.853	8.393
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>33.508</b>	<b>25.633</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	965.424	999.917
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>965.424</b>	<b>999.917</b>
Likvide beholdninger	2.099.267	3.367.694
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.099.267</b>	<b>3.367.694</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.098.199</b>	<b>4.393.244</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>24.098.199</b>	<b>45.343.244</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. Egenkapital</b>		
Grundkapital	300.000	300.000
Overført resultat	12.574.866	28.515.119
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>12.874.866</b>	<b>28.815.119</b>
Hensættelser til udskudt skat	788.352	5.719.855
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>788.352</b>	<b>5.719.855</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.816.522	8.267.577
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.816.522</b>	<b>8.267.577</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	450.000	440.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.375	27.375
Anden gæld	1.400.591	1.420.464
Periodeafgrænsningsposter	710.493	652.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.618.459</b>	<b>2.540.693</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>10.434.981</b>	<b>10.808.270</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>24.098.199</b>	<b>45.343.244</b>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2016	2015
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	72.221	76.814
Andre udgifter til social sikring	3.575	2.607
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>75.796</b>	<b>79.421</b>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit 1 1

### 2. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2016 baseret på en afkastprocent 2,0 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2016 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -2.400 og t.kr. 2.900.

### 3. Egenkapital

#### Virksomhedskapital

Primo	300.000	300.000
Ultimo	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>

#### Overført resultat

Primo	28.515.120	26.994.138
Overført fra resultatdisponering	-15.940.254	1.520.981
Ultimo	<b>12.574.866</b>	<b>28.515.119</b>

#### Egenkapital ultimo

<b>12.874.866</b>	<b>28.815.119</b>
-------------------	-------------------

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder tkr. 6.000 efter 5 år.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 8.267, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 21.000.