

Investerings- og Ejendomsfonden

c/o Keld Vigh Kristensen, Hyldegårds Tværvej 8, 1.th., 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 25 13 70 43

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 28. februar 2018.

Svend Leon Endresen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Investerings- og Ejendomsfonden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27. januar 2018

Bestyrelse

Keld Vigh Kristensen
Formand

Svend Leon Endresen

Mercedes Fie Rix-Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Fondsbestyrelsen i Investerings- og Ejendomsfonden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investerings- og Ejendomsfonden for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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. 30. september 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 27. januar 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stefan Christiansen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34146

Fondsoplysninger

Fonden	Investerings- og Ejendomsfonden c/o Keld Vigh Kristensen Hyldegårds Tværvej 8, 1.th. 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 25 13 70 43
	Stiftet: 22. december 1999
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Keld Vigh Kristensen, Formand Svend Leon Endresen Mercedes Fie Rix-Møller
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Dattervirksomhed	Trimco Holding ApS, Rudersdal

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens hovedaktivitet består i at eje anparter i Trimco Holding ApS. Aktiviteten i koncernen består af køb, salg og udlejning af fast ejendom.

God fondsledelse

Bestyrelsen har iagttaget reglerne i fondsloven og anbefalingerne i god fondsledelse.

Bestyrelsen søger til stadighed at sikre, at fondens ledelse og kontrolsystemer er effektive, hensigtsmæssige og velfungerende, og bestyrelsen arbejder kontinuerligt på at sikre, at fondens aktivitets- og uddelingsformål fremmes mest muligt, og at bestyrelsen i den daglige drift alene varetager fondens interesser.

Som led i disse bestræbelser tager bestyrelsen løbende og mindst en gang årligt stilling til Anbefalingerne for god fondsledelse.

Anbefalingerne medvirker til gennemsigtighed og åbenhed omkring bestyrelsens arbejde og bidrager til at sikre grundlaget for god fondsledelse.

Bestyrelsen har med en enkelt undtagelse valgt at følge anbefalingerne for god fondsledelse.

Undtagelsen er, at fonden ikke følger anbefalingen om, at fastsætte en øvre aldersgrænse for bestyrelsens medlemmer, da bestyrelsen udpejer medlemmerne på baggrund af kompetencer og ikke på baggrund af alder.

I overensstemmelse med anbefaling 2.3.4 og 2.4.1 kan der oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	Keld Vigh Kristensen	Svend Leon Endresen	Mercedes Fie Rix-Møller
Stilling	Statsaut. ejendoms-mægler	Professionelt bestyrelsesmedlem	stud.mag. Komlt
Alder	68	66	23
Køn	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	22.04.2009	22.12.1999	05.10.2015
Genvalg har fundet sted?	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	Nej	Nej	Nej
Medlemmets særlige kompetencer	Ejendomsmægler	Økonomi	IT
Øvrige ledelseserhverv	Nej	Nej	Nej
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja

Ledelsesberetning

Fondens uddelingspolitik

Der har i regnskabsåret ikke været foretaget uddelinger. Uddelinger foretages i det omfang bestyrelsen finder det forsvarligt i forhold til driften og udvikling af koncernens ejendomsportefølje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -9 t.kr. mod -11 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.333 t.kr. mod 2.473 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Fonden har ved regnskabsaflæggelsen for 2016/17 konstateret fejl i årsrapporten for 2015/16. Fejlen er vurderet væsentlig for regnskabsbruger og er rettet som en fundamental fejl. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse af fejlen samt den beløbsmæssige effekt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investerings- og Ejendomsfonden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Fundamental fejl i tidligere år

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2016/17 konstateret en fejl i indregning af resultatet fra datterselskabet. Fejlen vedrører alene indregningen i 2015/16 og sammenligningstallene er derfor tilpasset. Rettelsen betyder, at såvel resultatet, aktiverne og egenkapitalen er reduceret med 463.656 kr.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttotab	-8.750	-11.265
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.333.159	2.474.954
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.615	14.044
1 Øvrige finansielle omkostninger	-5.974	-5.140
Årets resultat	1.333.050	2.472.593
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.333.159	2.474.954
Disponeret fra overført resultat	-109	-2.361
Disponeret i alt	1.333.050	2.472.593

Balance 30. september

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	15.126.130	13.144.070
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.126.130</u>	<u>13.144.070</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.126.130</u>	<u>13.144.070</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	374.000	359.385
Tilgodehavender i alt	<u>374.000</u>	<u>359.385</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>374.000</u>	<u>359.385</u>
Aktiver i alt	<u>15.500.130</u>	<u>13.503.455</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	300.000	300.000
3 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.001.130	13.019.070
Overført resultat	<u>39.362</u>	<u>39.471</u>
Egenkapital i alt	<u>15.340.492</u>	<u>13.358.541</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>152.138</u>	<u>137.414</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>159.638</u>	<u>144.914</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>159.638</u>	<u>144.914</u>
Passiver i alt	<u>15.500.130</u>	<u>13.503.455</u>

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.710	5.140
Andre finansielle omkostninger	264	0
	5.974	5.140
	30/9 2017 kr.	30/9 2016 kr.
2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. oktober 2016	125.000	125.000
Kostpris 30. september 2017	125.000	125.000
Opskrivninger 1. oktober 2016	13.019.070	10.868.938
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.333.159	2.474.954
Dagsværdiregulering swap	831.924	-422.079
Skat af dagsværdiregulering af renteswap	-183.023	97.257
Opskrivninger 30. september 2017	15.001.130	13.019.070
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	15.126.130	13.144.070
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Trimco Holding ApS	Rudersdal	100 %
3. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2016	13.019.070	10.868.938
Resultatandel	1.333.159	2.474.954
Dagsværdiregulering swap	831.924	-422.079
Skat af dagsværdiregulering af renteswap	-183.023	97.257
	15.001.130	13.019.070