

# **Investerings- og Ejendomsfonden**

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

**CVR-nr. 25 13 70 43**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 15. marts 2017.

---

Svend Leon Endresen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 17. februar 2017

### **Bestyrelse**

Keld Vigh Kristensen  
Formand

Svend Leon Endresen

Mercedes Fie Rix-Møller

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til Fondsbestyrelsen i Investerings- og Ejendomsfonden**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Investerings- og Ejendomsfonden for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for fondens 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 fondens 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 17. februar 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Stefan Christiansen  
statsautoriseret revisor

**Fondsoplysninger**

---

<b>Fonden</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Keld Vigh Kristensen, Formand Svend Leon Endresen Mercedes Fie Rix-Møller
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Dattervirksomhed</b>	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.

### **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 -11.265 kr. mod -9.835 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.936.249 kr. mod 1.346.257 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Ledelsesberetning

---

### Ændring i anvendt regnskabspraksis i dattervirksomheder

Koncernen har med virkning fra 1. september 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvilket medfører, at gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til obligationsrestgælden. Ifølge nuværende lovgivning har gæld til finansiering af investeringsejendomme skullet måles til dagsværdi. I for-bindelse med ændringen af anvendt regnskabspraksis i den nye årsregnskabslov har selskabets ledelse valgt at førtidsimplementere de nye regler for gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme allerede for årsrapporten for 2015/16.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i dattervirksomhederne, hvilket har påvirket moderselskabets indregning af kapitalandele, som indregnes efter indre værdis metode. Ændringen har påvirket moderselskabets årsrapport således:

	Årets resultat kr.	Balancesum kr.	Egenkapital kr.
Før praksisændring 2014/15	1.156.338	11.149.360	11.020.851
Ændring af anvendt regnskabspraksis	189.919	189.919	189.919
<b>Efter praksisændring 2014/15</b>	<b>1.347.257</b>	<b>11.339.279</b>	<b>11.210.770</b>
Før praksisændring 2015/16	2.635.827	14.077.614	13.932.700
Ændring af anvendt regnskabspraksis	300.422	(110.503)	(110.503)
<b>Efter praksisændring 2015/16</b>	<b>2.936.249</b>	<b>13.967.111</b>	<b>13.822.197</b>

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## **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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

#### *Gæld vedrørende investeringsejendomme*

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til obligationsrestgælden. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Denne ændring af anvendt regnskabspraksis i dattervirksomhederne har påvirket moderselskabets indregning af kapitalandele, som indregnes efter indre værdis metode.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Der henvises til ledelsesberetningen for omtalen af effekten af den ændrede regnskabspraksis.

### **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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

### Balancen

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

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

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

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-11.265</b>	<b>-9.835</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.938.610	1.347.269
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.044	13.282
1 Øvrige finansielle omkostninger	-5.140	-4.459
<b>Årets resultat</b>	<b>2.936.249</b>	<b>1.346.257</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.938.610	1.347.269
Disponeret fra overført resultat	-2.361	-1.012
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.936.249</b>	<b>1.346.257</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.607.726	10.993.938
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.607.726</u>	<u>10.993.938</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.607.726</u></b>	<b><u>10.993.938</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	359.385	345.341
Tilgodehavender i alt	<u>359.385</u>	<u>345.341</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>359.385</u></b>	<b><u>345.341</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.967.111</u></b>	<b><u>11.339.279</u></b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Grundkapital	300.000	300.000
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.482.726	10.868.938
5 Overført resultat	39.471	41.832
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.822.197</u></b>	<b><u>11.210.770</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	137.414	121.009
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>144.914</u>	<u>128.509</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>144.914</u></b>	<b><u>128.509</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.967.111</u></b>	<b><u>11.339.279</u></b>

**Noter**

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.140	4.459
	<b>5.140</b>	<b>4.459</b>
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 kr.
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	125.000	125.000
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Opskrivninger 1. oktober 2015	10.868.938	9.428.816
Ændring anvendt regnskabspraksis i tilknyttede virksomheder	0	189.919
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.938.610	1.157.350
Dagsværdiregulering swap	-422.079	119.042
Skat af dagsværdiregulering af renteswap	97.257	-26.189
<b>Opskrivninger 30. september 2016</b>	<b>13.482.726</b>	<b>10.868.938</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>13.607.726</b>	<b>10.993.938</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	Hjemsted	Ejerandel
Trimco Holding ApS	Rudersdal	100 %
<b>3. Grundkapital</b>		
Grundkapital 1. oktober 2015	300.000	300.000
	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>

**Noter**


---

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 kr.
<b>4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	10.868.938	9.428.816
Resultatandel	2.938.610	1.157.350
Ændring anvendt regnskabspraksis i tilknyttede virksomheder	0	189.919
Dagsværdiregulering swap	-422.079	119.042
Skat af dagsværdiregulering af renteswap	97.257	-26.189
	<u><b>13.482.726</b></u>	<u><b>10.868.938</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	41.832	42.844
Årets overførte overskud eller underskud	-2.361	-1.012
	<u><b>39.471</b></u>	<u><b>41.832</b></u>