

X-Fond

Ryesgade 23, 2200 København N

CVR-nr. 26 93 95 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 24. maj 2018.

Knud Foldschack
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Noter	20

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for X-Fond.

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. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København N, den 24. maj 2018

Direktion

Balder Bergman Johansen

Bestyrelse

Esben Olsen
Formand

Jens E. S. S. Hjorthøj

Martin Sundbøll

Knud Foldschack

Balder Bergman Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i X-Fond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for X-Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 regnskabsbrugere 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.

København, den 24. maj 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9459

Allan Breiling
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35809

Fondsoplysninger

Fonden	X-Fond Ryesgade 23 2200 København N
	CVR-nr.: 26 93 95 93
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Esben Olsen, Formand Jens E. S. S. Hjorthøj Martin Sundbøll Knud Foldschack Balder Bergman Johansen
Direktion	Balder Bergman Johansen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Dattervirksomhed	Byggefirmaet Logik & Co. ApS, København

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål er at drive kollektivt ledet og bæredygtig virksomhed indenfor bygge og anlæg, ejendomsdrift samt servicefagene.

- 1) Sociale, kollektive, socialistiske og økologiske projekter, som arbejder tæt på græsrodsplan som muligt.
- 2) Oprettelse af nye virksomheder, som skaber sunde og sociale projekter.
- 3) Fonden kan støtte såvel danske som udenlandske projekter.

Fondens væsentligste aktivitet i regnskabsåret har været ejerskab af Logik & Co. ApS, drift af fondens ejendomme samt administration.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens §77a

ANBEFALING

FONDEN FØLGER

FONDEN FORKLARER

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 interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Delvist

Næsten al fondens aktivitet foregår via datterselskabet Logik & Co. ApS, hvorfor al ekstern kommunikation varetages af den daglige leder. Den daglige leder har været en del af driften siden opstarten af entreprenørfirmaet, hvorfor der er så solidt et erfaringsgrundlag, at det ikke er nødvendigt med specifikke retningslinjer, idet behovet for åbenhed varetages i kraft af fondens interesse for medieomtale.

Endvidere indarbejdes nærværende skema i årsrapporten.

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.

X

Bestyrelsen har iværksat procedurer, der medfører at medarbejderne i fonden ugentligt holder møder, om disse emner, og bestyrelsen drøfter medarbejdernes stillingstagen på hvert bestyrelsesmøde.

2.2 Formanden og

næstformanden for bestyrelsen

Ledelsesberetning

<p>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.</p>	X	
<p>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.</p>	X	Fonden udarbejder til hver en tid en kontrakt, såfremt yderligere arbejde end formandshvervet, skal udføres.
<p><u>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</u></p>		
<p>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.</p>	X	Dette gør fonden løbende og bestyrelsens sammensætning med såvel entrepriseretlige, juridiske, økonomiske og driftsmæssige kompetencer, vidner om dette.
<p>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.</p>		Idet fonden har en relativt lille bestyrelse, hvor der ikke sker udskiftning ofte, foretages en konkret vurdering hver gang et nyt medlem skal indstilles. Det er således ikke nødvendigt med en fastslagt procedure.
<p>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.</p>	X	

Ledelsesberetning

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:

- 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.

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.

2.4 Uafhængighed

Ledelsesberetning

2.4.1 Det **anbefales**, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Delvist

Bestyrelsen vurderer at bestyrelsesmedlemmer, der har været valgt ind i mere end 12 år, forsat er uafhængige, idet der ikke udbetales vederlag eller lignende for arbejdet i bestyrelsen.

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.

Der er således ikke nogen økonomisk afhængighed for så vidt angår de bestyrelsesmedlemmer, der ikke bestrider andre poster i fonden eller dennes datterselskaber.

Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:

- 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

Ledelsesberetning

- 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.

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.

2.5.2 Det **anbefales**, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

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.

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.

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.

X

Fonden vurderer ikke at alder er et relevant kriterium for udpegning af bestyrelsesmedlemmer, så længe medlemmet besidder de fornødne kompetencer.

I det fonden er relativt lille, foregår dette på sin vis på hvert bestyrelsesmødet, og det synes unødigt omfattende, såfremt dette skulle foregå efter en skemalagt procedure henset til fondens størrelse. I det fonden er relativt lille, foregår dette på sin vis på hvert bestyrelsesmødet, og det synes unødigt omfattende, såfremt dette skulle foregå efter en skemalagt procedure henset til fondens størrelse.

Der udbetales ikke vederlag til bestyrelsesmedlemmer.

Ledelsesberetning

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.

Der udbetales ikke vederlag til bestyrelsesmedlemmer.

Redegørelse om bestyrelsens sammensætning

	Esben Olsen	Jens E. S. S. Hjorthøj	Martin Sundbøll
Stilling	Bestyrelsesformand	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem
Alder	46	48	54
Køn	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	2014	2002	2002
Genvalg har fundet sted?	2016	2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015 og 2017	2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014 og 2016
Udløb af valgperiode	2018	2019	2018
Medlemmets særlige kompetencer			
Øvrige ledelseserhverv	Ansæt i fondens datterselskab, Byggefirmaet Logik & Co. ApS	Ingen	Direktør i fondens datterselskab, Byggefirmaet Logik & Co. ApS
Udpeget af myndigheder/tilsyn			
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja	Nej

Ledelsesberetning

	Knud Foldschack	Balder Bergman Johansen
Stilling	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem
Alder	65	53
Køn	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	2006	2002
Genvalg har fundet sted?	2008, 2010, 2012, 2014 og 2016	2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015 og 2017
Udløb af valgperiode	2018	2019
Medlemmets særlige kompetencer		
Øvrige ledelseshverv	Formand og medlem i flere virksomheds- og fondsbestyrelser	Direktør i X-Fond
Udpeget af myndigheder/tilsyn		
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Nej

Fondens uddelingspolitik

Der er redegjort for fondens uddelingspolitik i punkt 2.1 under afsnittet for Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, hvortil der henvises.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden opnåede for 2017 et positivt resultat.

Den forventede udvikling

Fonden forventer for det kommende år et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for X-Fond 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Skat af årets resultat

Fonden er skattepligtig i henhold til Fondsbeskatningslovens § 1, nr. 1. Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	60 år	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Tilknyttet virksomhed 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.

Nettopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Fondsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Nettoomsætning	4.671.408	5.434.280
Andre driftsindtægter	367.906	0
Omkostninger vedrørende ejendomme	-1.055.296	-1.112.520
Andre eksterne omkostninger	-163.122	-785.871
Bruttoresultat	3.820.896	3.535.889
1 Personaleomkostninger	-1.004.767	-874.762
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-282.086	-518.632
Andre driftsomkostninger	0	-4.900
Driftsresultat	2.534.043	2.137.595
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.903.428	393.790
Andre finansielle indtægter	288	9.126
2 Øvrige finansielle omkostninger	-986.355	-2.318.687
Resultat før skat	5.451.404	221.824
3 Skat af årets resultat	-322.768	38.283
Årets resultat	5.128.636	260.107
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.348.180	260.107
Overføres til overført resultat	280.456	0
Hensat til uddelinger	3.500.000	0
Disponeret i alt	5.128.636	260.107

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	26.526.698	53.595.078
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.046	150.846
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.626.744</u>	<u>53.745.924</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	9.973.827	9.570.399
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.973.827</u>	<u>9.570.399</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.600.571</u>	<u>63.316.323</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.330	637.793
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.622.581	0
Tilgodehavende selskabsskat	504.454	504.454
Andre tilgodehavender	412.242	370.758
Periodeafgrænsningsposter	63.991	88.857
Tilgodehavender i alt	<u>4.647.598</u>	<u>1.601.862</u>
Likvide beholdninger	34.989	428
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.682.587</u>	<u>1.602.290</u>
Aktiver i alt	<u>41.283.158</u>	<u>64.918.613</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	444.771	444.771
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.848.827	8.500.647
7 Hensat til uddelinger	4.500.000	1.000.000
8 Overført resultat	280.456	0
Egenkapital i alt	<u>15.074.054</u>	<u>9.945.418</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	679.391	617.399
Hensatte forpligtelser i alt	<u>679.391</u>	<u>617.399</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	13.006.955	24.718.755
10 Gæld til pengeinstitutter	8.387.189	12.189.086
11 Anden gæld	981.587	1.109.903
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.375.731</u>	<u>38.017.744</u>
Gældsforpligtelser	1.445.000	1.525.000
Gæld til pengeinstitutter	639.856	424.038
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	12.134.140
Fondsskat	279.190	18.414
Anden gæld	744.936	2.236.460
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.153.982</u>	<u>16.338.052</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.529.713</u>	<u>54.355.796</u>
Passiver i alt	<u>41.283.158</u>	<u>64.918.613</u>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nærtstående parter		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	779.402	650.656
Pensioner	124.662	115.105
Andre omkostninger til social sikring	100.703	109.001
	1.004.767	874.762
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 3	 3
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	103.906	1.021.589
Andre finansielle omkostninger	882.449	1.297.098
	986.355	2.318.687
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	260.150	21.198
Årets regulering af udskudt skat	61.992	-59.481
Regulering af tidligere års skat	626	0
	322.768	-38.283
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2017	125.000	125.000
Kostpris 31. december 2017	125.000	125.000
Opskrivninger 1. januar 2017	9.445.399	6.827.524
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.903.428	2.617.875
Udbytte	-3.500.000	0
Opskrivninger 31. december 2017	9.848.827	9.445.399
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	 9.973.827	 9.570.399
 Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Byggefirmaet Logik & Co. ApS	København	100 %

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	444.771	444.771
	444.771	444.771
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	8.500.647	8.240.540
Resultatandel	1.348.180	260.107
	9.848.827	8.500.647
7. Hensat til uddelinger		
Hensat til uddelinger 1. januar 2017	1.000.000	1.000.000
Henlagt af årets resultat	3.500.000	0
	4.500.000	1.000.000
8. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	280.456	0
	280.456	0
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.806.955	25.618.755
Heraf forfalder inden for 1 år	-800.000	-900.000
	13.006.955	24.718.755
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.792.000	20.441.000

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
10. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	8.907.189	12.689.086
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-520.000</u>	<u>-500.000</u>
	<u>8.387.189</u>	<u>12.189.086</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.387.000</u>	<u>9.689.000</u>
11. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.106.587	1.234.903
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-125.000</u>	<u>-125.000</u>
Anden gæld i alt	<u>981.587</u>	<u>1.109.903</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.700 t.kr. til sikkerhed for alt mellemværende med Merkur Bank og X-Fond samt selskaberne Byggefirmaet Logik & Co. ApS og Eco-Progress A/S. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 26.024 t.kr.

Fonden har overfor DLR Kredit stillet garantier på i alt 357 t.kr.

Fonden har overfor Merkur Bank stillet begrænsede selvskyldnerkautioner for 1.230 t.kr. samt op til 27,8 % af gælden i selskabet Eco-Progress A/S.

Fonden har endvidere til Merkur Bank stillet selvskyldnerkaution på vegne af selskabet Byggefirmaet Logik & Co. ApS.

Noter

13. Nærtstående parter

Transaktioner

Fonden har indgået huslejekontrakt med datterselskabet Logik & Co. ApS omkring lejemålet Ryesgade 23, 2200 København N. Huslejen har i regnskabsåret andraget DKK 231.527. Ejendommen er i året solgt til selskabet Ryesgade 23 ApS.

Fonden har indgået huslejekontrakt med datterselskabet Logik & Co. ApS omkring lejemålet Avedøreholmen 82B, 2650 Hvidovre. Den årlige husleje har i regnskabsåret andraget DKK 267.566.

Fonden har indgået aftale med datterselskabet Logik & Co. ApS omkring administration og formidling af Logik & Co ApS's erhvervsmæssige aktiviteter. Det månedlige fee herfor andrager DKK 150.000, svarende til et årligt fee på DKK 1.800.000.

Fonden har lånt af datterselskabet. Lånet er forrentet med 10,05%. Lånet er indfriet i 2017.

Fonden har endvidere haft købt juridiske ydelser hos advokat Knud Foldschack på normale markedsmæssige vilkår.