

X-Fond

Ryesgade 23, 2200 København N

CVR-nr. 26 93 95 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 16. maj 2019.

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 2018	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Noter	22

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København N, den 16. maj 2019

Direktion

Balder Bergman Johansen

Bestyrelse

Esben Thor Olsen
Formand

Balder Bergman Johansen

Martin Sundbøll

Filip Bjerre Soós

Anyá Hultberg

Knud Foldschack

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i X-Fond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for X-Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 16. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor
mne9459

Allan Breiling
statsautoriseret revisor
mne35809

Fondsoplysninger

Fonden	X-Fond Ryesgade 23 2200 København N
	CVR-nr.: 26 93 95 93
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Esben Thor Olsen, Formand Balder Bergman Johansen Martin Sundbøll Filip Bjerre Soós Anya Hultberg Knud Foldschack
Direktion	Balder Bergman Johansen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 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.

God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

1 Åbenhed og kommunikation

- 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for eksternt 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 interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Fonden følger delvist denne anbefaling. Næsten al fondens aktivitet foregår via datterselskabet Logik & Co. ApS, hvorfor al eksternt 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.

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

Ledelsesberetning

2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

- 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. Fonden følger denne anbefaling.
- 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. Fonden følger denne anbefaling. Fonden udarbejder til hver en tid en kontrakt, såfremt yderligere arbejde end formandshvervet, skal udføres.

2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering

- 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. Fonden følger denne anbefaling. Dette gør fonden løbende og bestyrelsens sammensætning med såvel entrepriseretlige, juridiske, økonomiske og driftsmæssige kompetencer, vidner om dette.
- 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. Fonden følger denne anbefaling. 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.
- 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. Fonden følger denne anbefaling.

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 krævede organisationsopgaver,
 - hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
 - om medlemmet anses for uafhængigt.
- Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.
- 2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 2.4 Uafhængighed**
- 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.
- 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.
- Fonden følger delvist denne anbefaling. 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.
- Der er således ikke nogen økonomisk afhængighed for så vidt angår de bestyrelsesmedlemmer, der ikke bestrider andre poster i fonden eller dennes datterselskaber.

Ledelsesberetning

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. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside. Fonden følger denne anbefaling. Fonden vurderer ikke at alder er et relevant kriterium for udpegning af bestyrelsesmedlemmer, så længe medlemmet besidder de fornødne kompetencer.

2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

- 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. Fonden følger denne anbefaling. 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.
- 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier. Fonden følger denne anbefaling. 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.

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. Fonden følger denne anbefaling. 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.

Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt. Der udbetales ikke vederlag til bestyrelsesmedlemmer.

Direktionen i fonden er i 2018 aflønnet med t.kr. 400.

Et bestyrelsesmedlem er ansat i dattervirksomheden, Byggefirmaet Logik & Co. ApS, hvor bestyrelsesmedlemmet i 2018 er aflønnet med t.kr. 357.

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	Balder Bergman			
	Esben Thor Olsen	Johansen	Martin Sundbøll	Filip Bjerre Soós
Stilling	Bestyrelsesformand	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem
Alder	47	54	55	38
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2014	2002	2002	2018
Genvalg har fundet sted?	2018	2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013, 2015 og 2017	2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 og 2018	Nej
Udløb af valgperiode	2020	2019	2020	2020
Medlemmets særlige kompetencer				
Øvrige ledelseserhverv	Ansatt i fondens datterselskab, Byggefirmaet Logik & Co. ApS	Direktør i X-Fond	Direktør i fondens datterselskab, Byggefirmaet Logik & Co. ApS	Nej
Udpeget af myndigheder/tilsyn				
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej	Nej	Ja
Samlet vederlag fra fonden, t.kr.	0	400	0	0

Ledelsesberetning

	Anya Hultberg	Knud Foldschack
Stilling	Bestyrelsesmedlem	Bestyrelsesmedlem
Alder	44	66
Køn	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	2018	2006
Genvalg har fundet sted?	Nej	2008, 2010, 2012, 2014, 2016 og 2018
Udløb af valgperiode	2020	2020
Medlemmets særlige kompetencer		
Øvrige ledelseserhverv	Virksomhedsejer (personlig virksomhed)	Formand og medlem i flere virksomheds- og fondsbestyrelser
Udpeget af myndigheder/tilsyn		
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja
Samlet vederlag fra fonden	0	0

Fondens uddelingspolitik

Fonden yder økonomisk støtte inden for rammerne af fundatsen, men i øvrigt efter fondsbestyrelsens nærmere bestemmelse og suveræne skøn.

Fondens bestyrelse har fastlagt en ambition om, at der årligt kan ske uddelinger i det omfang det er økonomisk forsvarligt og at det vurderes at der er tale om projekter, som falder indenfor fondens formål.

Der ydes støtte til:

- almennyttige/velgørende formål

Fonden har i 2018 uddelt t.kr. 1.134, der er fordelt således:

- Casa Dome Byg t.kr. 500, underskudsdekning Logik & Co
- Copenhagen Muay Thai t.kr. 294, renovering af baderum ejet af Fond
- Køb af rådgivning t.kr. 125, vedr. udviklingsprojekt af værktøj til hele byggebranchen til gavn for arbejdsklima
- Køb af maskine (kran/lift) t.kr. 142, vedr. udviklingsprojekt af værktøj til hele byggebranchen til gavn for arbejdsklima
- Køb af blandingsmaskine t.kr. 73, til udviklingsprojekt inden for miljørigtig maling til glæde for hele branchen, til gavn for bedre arbejdsklima.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden opnåede for 2018 et positivt resultat.

Ledelsesberetning

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor fonden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Fondens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

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 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandel i tilknyttet virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

Anvendt regnskabspraksis

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>	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	4.319.955	4.671.408
Andre driftsindtægter	33.107	367.906
Omkostninger vedrørende ejendomme	-702.852	-1.055.296
Andre eksterne omkostninger	-271.133	-163.122
Bruttoresultat	3.379.077	3.820.896
1 Personaleomkostninger	-1.018.284	-1.004.767
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-256.299	-282.086
Andre driftsomkostninger	-8.800	0
Driftsresultat	2.095.694	2.534.043
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.035.686	3.903.428
Andre finansielle indtægter	0	288
2 Øvrige finansielle omkostninger	-832.098	-986.355
Resultat før skat	3.299.282	5.451.404
3 Skat af årets resultat	-514.779	-322.768
Årets resultat	2.784.503	5.128.636
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.035.686	1.348.180
Overføres til overført resultat	0	280.456
Hensat til uddelinger	2.300.000	3.500.000
Disponeret fra overført resultat	-1.551.183	0
Disponeret i alt	2.784.503	5.128.636

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	26.218.212	26.526.698
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	65.566	100.046
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.283.778</u>	<u>26.626.744</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	15.509.513	9.973.827
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.509.513</u>	<u>9.973.827</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>41.793.291</u>	<u>36.600.571</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	159.056	44.330
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.622.581
Tilgodehavende fondsskat	2.834	0
Tilgodehavende skat	0	504.454
Andre tilgodehavender	377.512	412.241
Periodeafgrænsningsposter	128.663	63.991
Tilgodehavender i alt	<u>668.065</u>	<u>4.647.597</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>34.989</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>668.065</u>	<u>4.682.586</u>
Aktiver i alt	<u>42.461.356</u>	<u>41.283.157</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
<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	11.884.513	9.848.827
7 Hensat til uddelinger	5.665.631	4.500.000
8 Overført resultat	-1.270.727	280.456
Egenkapital i alt	<u>16.724.188</u>	<u>15.074.054</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	680.486	679.391
Hensatte forpligtelser i alt	<u>680.486</u>	<u>679.391</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	10.565.653	13.006.955
10 Gæld til pengeinstitutter	10.840.704	8.387.189
11 Anden gæld	0	981.587
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.406.357</u>	<u>22.375.731</u>
Gældsforpligtelser	1.215.000	1.445.000
Gæld til pengeinstitutter	1.044.462	639.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser	293.750	0
Fondsskat	0	279.190
Anden gæld	1.097.113	789.935
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.650.325</u>	<u>3.153.981</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.056.682</u>	<u>25.529.712</u>
Passiver i alt	<u>42.461.356</u>	<u>41.283.157</u>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Nærtstående parter		

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	732.197	779.402
Pensioner	136.598	124.662
Andre omkostninger til social sikring	149.489	100.703
	1.018.284	1.004.767
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	103.906
Andre finansielle omkostninger	832.098	882.449
	832.098	986.355
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.166	260.150
Årets regulering af udskudt skat	1.095	61.992
Regulering af tidligere års skat	512.518	626
	514.779	322.768

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2018	125.000	125.000
Tilgang i årets løb	3.500.000	0
Kostpris 31. december 2018	3.625.000	125.000
Opskrivninger 1. januar 2018	9.848.827	9.445.399
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.035.686	3.903.428
Udbytte	0	-3.500.000
Opskrivninger 31. december 2018	11.884.513	9.848.827
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	15.509.513	9.973.827
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Byggefirmaet Logik & Co. ApS	København	100 %
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	444.771	444.771
	444.771	444.771
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	9.848.827	8.500.647
Resultatandel	2.035.686	1.348.180
	11.884.513	9.848.827
7. Hensat til uddelinger		
Hensat til uddelinger 1. januar 2018	4.500.000	1.000.000
Henlagt af årets resultat	2.300.000	3.500.000
Årets uddelinger	-1.134.369	0
	5.665.631	4.500.000

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	280.456	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.551.183</u>	<u>280.456</u>
	<u>-1.270.727</u>	<u>280.456</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.285.653	13.806.955
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-720.000</u>	<u>-800.000</u>
	<u>10.565.653</u>	<u>13.006.955</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.635.000</u>	<u>9.792.000</u>

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
10. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	11.335.704	8.907.189
Heraf forfalder inden for 1 år	-495.000	-520.000
	10.840.704	8.387.189
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.840.000	6.387.000
11. Anden gæld		
Anden gæld i alt	0	1.106.587
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-125.000
Anden gæld i alt	0	981.587

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 17.552 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 26.218 t.kr.

Fonden har overfor DLR Kredit stillet garantier på i alt 348 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.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 97 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 41 måneder og en samlet restleasingydelse på 331 t.kr.

Noter

14. Nærtstående parter

Transaktioner

Fonden har indgået huslejekontrakt med datterselskabet Logik & Co. ApS omkring lejemålet Avedøreholmen 82B, 2650 Hvidovre. Den årlige husleje har i regnskabsåret andraget DKK 274.421.

Fonden har indgået aftale med datterselskabet Logik & Co. ApS samt Ryesgade 23 ApS omkring administration og formidling af erhvervsmæssige aktiviteter. Det månedlige fee herfor andrager DKK 180.000, svarende til et årligt fee på DKK 2.160.000.