

**Købmandsforeningen af 1887's stiftelse i Aarhus
og Omegn**

c/o DEAS A/S

Søren Frichs Vej 50

8230 Åbyhøj

CVR-nr. 33 11 07 15

Årsrapport 2015

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på fondens årsmøde
den 28/4 2016

Geornette Guttenberg Waaben
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Købmandsforeningen af 1887's stiftelse i Aarhus og Omegn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. april 2016

Bestyrelse

John Hansen
formand

Søren Schjødt

Bent Sørensen

Jeppe Nordmand Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Købmandsforeningen af 1887's stiftelse i Aarhus og Omegn

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Købmandsforeningen af 1887's stiftelse i Aarhus og Omegn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 28. april 2016

RSM Plus P/S

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Hans A. Nielsen
statsautoriseret revisor

Fondsoplysninger**Fonden**

Købmandsforeningen af 1887's stiftelse i Aarhus og Omegn
c/o DEAS A/S
Søren Frichs Vej 50
8230 Åbyhøj
CVR-nr.: 33 11 07 15
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

John Hansen, formand
Søren Schjødt
Bent Sørensen
Jeppe Nordmand Madsen

Revision

RSM Plus P/S
Statsautoriserede revisorer
Jens Baggesens Vej 90N
8200 Aarhus N

Pengeinstitut

Danske Bank
Kannikegade 4-6
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Fondens formål er at købe eller opføre beboelsesejendomme, hvor medlemmer eller tidligere medlemmer af Danske Samvirkende Købmænd, som er eller har været aktive købmænd indenfor Aarhus og omegn eller disses enker eller børn, erholder hel eller delvis fribolig.

Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 462.144, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 37.982.537.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Fondens uddelingspolitik

Fonden foretager uddelinger i overensstemmelse med de retningslinjer, der fremgår af fondens fundats. Uddelinger i portioner indtil kr. 2.500, skal udloddes til medlemmer af Danske Samvirkende Købmænd, som er eller har været aktive købmænd indenfor Aarhus og omegn eller disses enker eller børn af afdøde medlemmer, der efter bestyrelsens skøn findes værdige og trængende hertil.

Der er i regnskabsåret udloddet legater for i alt kr. 42.750. Overskud herudover anvendes i overensstemmelse med fondens formål. Legatoversigten indsendes særskilt og er derfor ikke indeholdt i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Købmandsforeningen af 1887's stiftelse i Aarhus og Omegn for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Fonden anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter fondens omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra lønninger, som er overført til lokaleomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reklame, administration, lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Værdiansættelsen af grunde og bygninger er baseret på en afkastbaseret model.

Opskrivninger indregnes over egenkapitalen med fradrag af udskudt skat. Afskrivninger føres via resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Anvendt regnskabspraksis**Gældsforpligtelser**

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

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.660.255	731.522
Personaleomkostninger	1	<u>-66.000</u>	<u>-48.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.594.255	683.522
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-621.922</u>	<u>-468.297</u>
Resultat før finansielle poster		972.333	215.225
Finansielle indtægter	2	508	4.335
Finansielle omkostninger	3	<u>-371.578</u>	<u>-397.570</u>
Resultat før skat		601.263	-178.010
Skat af årets resultat	4	<u>-139.119</u>	<u>64.612</u>
Årets resultat		<u>462.144</u>	<u>-113.398</u>
Forslag til resultatdisponering			
Uddelinger		92.750	40.750
Overført resultat		<u>369.394</u>	<u>-154.148</u>
		<u>462.144</u>	<u>-113.398</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		<u>68.125.049</u>	<u>68.423.101</u>
		<u>68.125.049</u>	<u>68.423.101</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>68.125.049</u>	<u>68.423.101</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	177.642
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.431</u>	<u>13.452</u>
		<u>26.431</u>	<u>191.094</u>
Likvide beholdninger		<u>2.191.359</u>	<u>2.074.544</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.217.790</u>	<u>2.265.638</u>
AKTIVER I ALT		<u>70.342.839</u>	<u>70.688.739</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		29.755.187	30.517.350
Overført resultat		7.877.350	6.745.793
Hensat til uddelinger		50.000	0
Egenkapital i alt		37.982.537	37.563.143
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		6.804.514	6.913.532
Hensatte forpligtelser i alt		6.804.514	6.913.532
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		23.387.136	24.215.486
Deposita		783.348	710.357
		24.170.484	24.925.843
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		818.883	850.284
Modtagne forudbetalinger fra kunder		68.410	16.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.288	180.335
Selskabsskat		301.936	40.303
Anden gæld		159.787	198.678
		1.385.304	1.286.221
Gældsforpligtelser i alt		25.555.788	26.212.064
PASSIVER I ALT		70.342.839	70.688.739
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Redegørelse for god fondsledelse	10		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>96.786</u>	<u>75.308</u>
	96.786	75.308
Overført til ejendomsomkostninger	<u>-30.786</u>	<u>-27.308</u>
	<u>66.000</u>	<u>48.000</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	<u>66.000</u>	<u>48.000</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>508</u>	<u>4.335</u>
	<u>508</u>	<u>4.335</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>371.578</u>	<u>397.570</u>
	<u>371.578</u>	<u>397.570</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	248.137	40.303
Årets udskudte skat	-109.018	-81.565
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-23.350</u>
	<u>139.119</u>	<u>-64.612</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015	35.187.345
Tilgang i årets løb	<u>323.870</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>35.511.215</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>38.147.675</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>38.147.675</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	4.911.919
Årets afskrivninger	<u>621.922</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>5.533.841</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>68.125.049</u></u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 62.100.000.

6 Egenkapital

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Hensat til uddelinger	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	300.000	30.517.350	6.745.793	0	37.563.143
Årets resultat	0	0	369.394	50.000	419.394
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>-762.163</u>	<u>762.163</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>300.000</u></u>	<u><u>29.755.187</u></u>	<u><u>7.877.350</u></u>	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>37.982.537</u></u>

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	25.065.770	24.206.019	818.883	20.056.651
Deposita	710.357	783.348	0	0
	<u>25.776.127</u>	<u>24.989.367</u>	<u>818.883</u>	<u>20.056.651</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 24.206, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 68.125.

Saldo på udvendig vedligeholdelse - Boligreguleringslovens § 18 udgør t.kr. 51.

Saldo på udvendig vedligeholdelse - Boligreguleringslovens § 18 b udgør t.kr. -867.

Saldo på indvendig vedligeholdelse, lejernes konti - Lejelovens § 22 udgør t.kr. 401.

9 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Fondens nærtstående parter omfatter fondens bestyrelse.

Bestyrelse

Øvrige nærtstående parter

Fondens øvrige nærtstående parter omfatter fondens administrator, DEAS A/S.

Administrator

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter omfatter bestyrelseshonorar samt honorar til administrator for administration af fonden og fondens ejendomme. Det samlede bestyrelseshonorar på kr. 66.000 fordeler sig med kr. 18.000 til hvert bestyrelsesmedlem, bortset fra Jeppe Nordmand, som modtager kr. 12.000. Derudover har Søren Schjødt 2 børn med lejet lejlighed til en årlig leje på kr. 189.796 og Bent Sørensen et barn med lejet lejlighed til en årlig leje på kr. 59.404. Det samlede honorar til administrator andrager t.kr. 330 inkl. moms. Alle transaktioner med nærtstående parter er sket til markedspriser.

Noter til årsregnskabet

10 Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har forholdt sig til de 16 anbefalinger for god fondsledelse. De 16 anbefalinger følges principielt alle men med følgende modifikationer:

Udvælgelse og sammensætning af bestyrelsen

Anbefalingerne til udvælgelse og sammensætning følges principielt men med respekt for fundatsens bestemmelser om udpegning af bestyrelsesmedlemmer.

Oplysninger om de enkelte bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmernes stilling, alder, køn, dato for indtræden, medlemmernes særlige kompetencer samt medlemmernes tillidsposter i andre organisationer mv. oplyses ikke i 2015 regnskabet, men vil af praktiske grunde blive indarbejdet i årsregnskabet for 2016.

Udpegningsperioden og aldersgrænse for medlemmer af bestyrelsen

Anbefalinger af, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på 2 år og maksimalt for en periode på 4 år følges ikke. Som følge af stifterens beslutninger i fundatsen udpeges bestyrelsesmedlemmer for en periode af 1 år. Der er på nuværende tidspunkt ikke fastsat en aldersgrænse for medlemmer af bestyrelsen, som følge af det begrænsede antal kandidater.