

# Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo

Augustenborggade 21, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36 29 25 12

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på  
bestyrelsesmøde, d. 25.04.18

Birte Borg  
Dirigent

---

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18 - 26

---

---

## Fonden

---

Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo  
Augustenborggade 21  
8000 Aarhus C  
Telefon: 86 14 47 89  
Hjemmeside: [www.langenaeshus.dk](http://www.langenaeshus.dk)  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 36 29 25 12  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

## Direktion

---

Birte Borg

---

## Bestyrelse

---

Hanne Jensbo  
Peter Carlsen  
Arne Søndergaard Larsen  
Kim Ross Niklassen

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Aarhus C, den 25. april 2018

**Direktionen**

Birte Borg

**Bestyrelsen**

Hanne Jensbo  
Formand

Peter Carlsen

Arne Søndergaard Larsen

Kim Ross Niklassen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til bestyrelsen i Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 for 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 25. april 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne8497

### Væsentligste aktiviteter

Fondens aktiviteter består i at eje og administrere ejendommen Augustenborggade 25, 8000 Aarhus C.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -4.070.089 mod DKK 213.546 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.016.486.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Fondens uddelingspolitik

Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo har til formål at drive og eje ejerlejlighederne nr. 1 Augustenborggade 25, 8000 Aarhus C.

Ejendommen udlejes som et kollektivhus jf. omtale nedenfor.

Lejlighederne udlejes fortrinsvis til ældre beboere.

Ledelsen vurderer, at fondens sociale formål er at sikre, at de lejemaal man udlejer til enhver tid fremstår velvedligeholdte og tidssvarende. Således anvendes fondens midler udelukkende til det formål.

Der er således ikke sket udlodninger eller donationer i regnskabsåret og der planlægges ikke, at der skal ske udlodninger i regnskabsåret 2018.



## Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har forholdt sig til Anbefalingerne for god Fondsledelse. Redegørelsen for god fondsledelse fremgår nedenfor.

### *Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges ikke.

Denne anbefaling forekommer ikke umiddelbart relevant for den selvejende boliginstitution. Den interne kommunikation består af informationsskrivelser til beboerne i forlængelse af ordinære bestyrelsesmøder, hvor alle emner af relevans offentliggøres. Dette foregår i et samarbejde mellem direktør og bestyrelse. Endvidere består den interne kommunikation af bestyrelsens beretning i forbindelse med det årlige beboermøde i maj måned.

### *Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges ikke.

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for fonden, som ledes efter formålsparagraffen i vedtægterne. Bestyrelsen har ansat en direktør til varetagelse af den daglige drift og administration, og bestyrelsen blander sig ikke i dette arbejde. Direktørens ansvarsområder er beskrevet dels i forretningsordenen, dels i ansvars- og funktionsbeskrivelsen for direktøren.

Bestyrelsen udøver kontrol i forhold til ansvars- og funktionsbeskrivelsen, forretningsordenen og ved modtagelse af løbende økonomiopfølgninger. Der er løbende kontakt med og involvering af revisor i forbindelse med økonomi, låneoptag eller -omlægning, og i øvrigt når det synes relevant.

### *Anbefaling 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 enkeltvist og samlet.

Denne anbefaling følges.

### *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.

Denne anbefaling følges.

### *Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

### *Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

### *Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges ikke.

Der stilles ikke krav om specielle kompetencer ved valg af bestyrelsesmedlemmer. I alle fagspecifikke sager, benytter bestyrelsen fagrelevant ekspertise og rådgivning i forhold til sikring af det nødvendige beslutningsgrundlag. Bestyrelsesarbejdet er vederlagsfrit. Valg af bestyrelsesmedlemmer er beskrevet i vedtægterne. Bestyrelsens medlemmer står hvert år opført/beskrevet i bestyrelsens beretning, som fremlægges på det orienterende beboermøde.

#### *Anbefaling 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 en række specifikke oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer.

Denne anbefaling følges. Der henvises til afsnit om bestyrelsens sammensætning.

#### *Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

#### *Anbefaling 2.4.1*

Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige, jf. anbefalingernes definition af uafhængighed.

Denne anbefaling følges ikke.

Uafhængige bestyrelsesmedlemmer. I Langenæsbos formål er nogle af bestyrelsesmedlemmerne ikke uafhængige i traditionel forstand, da de er beboere i de omhandlede ejendomme. Konkret minder bestyrelsen om en bestyrelse såvel i en andelsboligforening som en ejerforening og anbefalingen ses ikke som en problemstilling i forhold til tilsvarende bestyrelsesfunktioner. Uafhængigheden skal vurderes ud fra bestyrelsens evne og vilje til uvildigt og upartisk at varetage fondens formål.

#### *Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

#### *Anbefaling 2.5.2*

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

Denne anbefaling følges ikke.

Aldersgrænsen må nødvendigvis være af en vis 'højde' grundet vedtægternes formålsbestemmelse om at tilbyde boliger til ældre. Aldersgrænsen vil meget ofte regulere sig selv. Hvis ikke de øvrige beboere finder et medlem kompetent, vil der forventeligt ikke ske genvalg. Bestyrelsen har ikke ønsket at fastsætte en øvre aldersgrænse.

#### *Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

#### *Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

#### *Anbefaling 3.1*

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.

Denne anbefaling følges.

#### *Anbefaling 3.2*

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.

Denne anbefaling følges. Der henvises til note for personaleomkostninger.

### *Bestyrelsens sammensætning*

I overensstemmelse med anbefalingerne for god fondsledelse (anbefaling 2.3.4) oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

Bestyrelsen består af 4 medlemmer.

Hanne Jensbo, 1939, kvinde.

Stilling: Advokat.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 29.04.2015. Medlemmet er valgt i 2015 og den nuværende valgperiode udløb i forbindelse med kommunalvalget i 2017. Medlemmet er genvalgt ved valget i efteråret 2017 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2018-2021.

Bestyrelsesmedlemmet er som beboer ikke uafhængig.

Peter Carlsen, 1957, mand.

Stilling: Bogholder.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 24.02.2016. Medlemmet er valgt i 2016 og den nuværende valgperiode udløb i forbindelse med kommunalvalget i 2017. Medlemmet er genvalgt ved valget i efteråret 2017 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2018-2021.

Bestyrelsesmedlemmet er som beboer ikke uafhængig.

Arne Søndergaard Larsen, 1946, mand.

Stilling: Tandlæge.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 22.05.2001. Medlemmet er valgt i 2013 og den nuværende valgperiode udløb i forbindelse med kommunalvalget i 2017. Medlemmet er genvalgt ved valget i efteråret 2017 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2018-2021.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig, da medlemmet har været medlem af bestyrelsen i mere end 12 år.

Kim Ross Niklassen, 1957, mand.

Stilling: Praktiserende læge.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 16.01.1998. Medlemmet er valgt i 2013 og den nuværende valgperiode udløb i forbindelse med kommunalvalget i 2017. Medlemmet er genvalgt ved valget i efteråret 2017 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2018-2021.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig, da medlemmet har været medlem af bestyrelsen i mere end 12 år.

Bestyrelsesmedlemmer udpeges ud fra, at der skal være en passende sammensætning af personlige og erhvervskompetencer i forhold til den samlede bestyrelse og fondens aktiviteter.

Redegørelse for god fondsledelse kan findes på <http://datacvr.dk/data/> som et bilag til årsrapporten.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.970.839</b>	<b>2.507.539</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-739.994	-740.511
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	-153
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.230.845</b>	<b>1.766.875</b>
Finansielle indtægter	0	4.310
Finansielle omkostninger	-1.454.116	-1.495.891
<b>Resultat før skat</b>	<b>-223.271</b>	<b>275.294</b>
Skat af årets resultat	-3.846.818	-61.748
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.070.089</b>	<b>213.546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-4.070.089	213.546
<b>I alt</b>	<b>-4.070.089</b>	<b>213.546</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	40.258.868	60.867.464
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.962	12.650
<b>1</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.299.830</b>	<b>60.880.114</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	148.310	148.310
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>148.310</b>	<b>148.310</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.448.140</b>	<b>61.028.424</b>
	Udskudt skatteaktiv	350.000	0
	Andre tilgodehavender	353.525	55.390
	Periodeafgrænsningsposter	227.092	192.517
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>930.617</b>	<b>247.907</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.085</b>	<b>31.339</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>946.702</b>	<b>279.246</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>41.394.842</b>	<b>61.307.670</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
Fondskapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		55.470	15.559.596
Overført resultat		3.661.016	7.731.105
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.016.486</b>	<b>23.590.701</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	176.140
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>176.140</b>
2 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer		1.846.800	1.846.800
2 Gæld til realkreditinstitutter		21.982.325	22.661.468
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter		8.000.000	8.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>31.829.125</b>	<b>32.508.268</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		683.775	655.100
Gæld til øvrige kreditinstitutter		768.672	1.101.830
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.351	38.751
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.172.098	268.722
Deposita		2.459.134	2.415.889
Anden gæld		421.079	552.269
Periodeafgrænsningsposter		20.122	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.549.231</b>	<b>5.032.561</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>37.378.356</b>	<b>37.540.829</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.394.842</b>	<b>61.307.670</b>
3 Eventualaktiver			
4 Eventualforpligtelser			
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Fondskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	300.000	15.559.596	7.517.559
Forslag til resultatdisponering	0	0	213.546
Saldo pr. 31.12.16	300.000	15.559.596	7.731.105
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	300.000	15.559.596	7.731.105
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-15.504.126	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-4.070.089
Saldo pr. 31.12.17	300.000	55.470	3.661.016

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	50.511.623	33.000
Tilgang i året	0	36.794
Kostpris pr. 31.12.17	50.511.623	69.794
Opskrivninger pr. 01.01.17	19.877.084	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-19.877.084	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-9.521.243	-20.350
Afskrivninger i året	-731.512	-8.482
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-10.252.755	-28.832
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	40.258.868	40.962
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	40.258.868	40.962

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	1.846.800	1.846.800
Gæld til realkreditinstitutter	683.775	17.986.263	22.666.100	23.316.568
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	7.085.634	8.000.000	8.000.000
I alt	683.775	25.071.897	32.512.900	33.163.368

### 3. Eventualaktiver

Fonden har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 3.895, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan primært henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Leasingforpligtelser*

Fonden har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 53 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 4, i alt t.DKK 251.

#### *Andre eventualforpligtelser*

Ejendommen er omfattet af en hjemfaldsklausul til Aarhus Kommune. hjemfaldsklausulen kan tidligst udnyttes i 2055. Hvis hjemfaldsklausulen udnyttes skal institutionen godtgøres med t.kr 487 samt værdi af materialerne i bygningsmassen.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.786, til sikkerhed for anden gæld vedr. udstedte obligationer t.DKK 1.847 samt til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond t.DKK 8.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.300.

Fonden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 40.300. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. t.DKK 0.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Fonden har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

#### *Revurdering af brugstider og restværdier på materielle anlægsaktiver*

Brugstider og restværdier for grunde og bygninger er blevet revurderet i indeværende regnskabsår. Afskrivningsperioden er ændret til 3t år. Ændringen indebærer ikke en påvirkning af årets resultat for 2017. Pr. 31.12.17 reguleres egenkapitalen med t.DKK19.749, og balancesummen reguleres som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under grunde og bygninger i balancens aktiver og under egenkapitalen i balancens passiver.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**RESULTATOPGØRELSE**

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendom og andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til vedligeholdelse omfatter årets forbrug til vedligeholdelse af såvel bygninger som bygningsinstallationer med de faktiske afholdte omkostninger til håndværkere og materialer.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration..

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelse vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	60	10.488.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis fondens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Uddelinger

Bevilgede uddelinger omfatter uddelinger, der er disponeret, både hvad angår formål/modtager som beløb og tidspunkt. Bevilgede uddelinger, som på balancedagen endnu ikke er udbetalt, indregnes under anden gæld.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende fondens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.