

Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på
bestyrelsesmøde, d. 07.05.21

Jan Nielsen
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 - 24

Fonden

Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo
Augustenborggade 21
8000 Aarhus C
Telefon: 86 14 47 89
Telefax: 86 14 58 94
Hjemmeside: www.langenaeshus.dk
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 36 29 25 12
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jan Nielsen

Bestyrelse

Peter Carlsen
Hans Petersen
Kim Ross Niklassen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Aarhus C, den 7. maj 2021

Direktionen

Jan Nielsen

Bestyrelsen

Peter Carlsen
Formand

Hans Petersen

Kim Ross Niklassen

Til bestyrelsen i Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

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.

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 7. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne18574

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 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 1.829.592 mod DKK 1.453.535 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.357.385.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Fondens uddelingspolitik

Den Selvejende Boliginstitution Langenæsbo har til formål at drive og eje lejlighederne 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 velvedligeholdt 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 2021.

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.

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.

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. 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 2.1.2

Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.

Denne anbefaling følges.

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 opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, 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 godkender 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.

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.

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.

Aldersgrænsen må nødvendigvis være en vis "højde" grundet vedtægternes formålsbestemmelse om at tilbyde boliger til ældre. Aldersgrænsen vil meget ofte regulere sig selv. Hvis ikke de øvrige selsupplerende 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 3.1.1

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 en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 3.1.2

Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.

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 3 medlemmer.

Peter Carlsen

Alder og køn: 1957 år, mand

Stilling: Bogholder

Dato for indtræden i bestyrelsen: 24.02.2016. Medlemmet er genvalgt ved valget i efteråret 2017 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2018-2021.

Bestyrelsesmedlemmet er som beboer ikke uafhængig.

Hans Petersen

Alder og køn: 1952 år, mand

Stilling: lærer

Dato for indtræden i bestyrelsen: 14.05.2019. Medlemmet den nuværende valgperiode udløber 2021.

Bestyrelsesmedlemmet er som beboer ikke uafhængig.

Kim Ross Niklassen

Alder og køn: 1957 år, mand

Stilling: Praktiserende læge.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 16.01.1998. 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.

Ingen bestyrelsesmedlemmer ejer kapitalandele, optioner, warrants og/eller lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder.

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste	2.921.010	2.688.164
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-812.358	-812.358
Resultat før finansielle poster	2.108.652	1.875.806
Finansielle omkostninger	-579.060	-772.271
Resultat før skat	1.529.592	1.103.535
Skat af årets resultat	300.000	350.000
Årets resultat	1.829.592	1.453.535
Forslag til resultatdisponering		
Øvrige reserver	764	4.440
Overført resultat	1.828.828	1.449.095
I alt	1.829.592	1.453.535

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	37.843.868	38.648.868
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.837	20.195
1	Materielle anlægsaktiver i alt	37.856.705	38.669.063
	Andre værdipapirer og kapitalandele	153.514	152.750
	Finansielle anlægsaktiver i alt	153.514	152.750
	Anlægsaktiver i alt	38.010.219	38.821.813
	Udskudt skatteaktiv	1.000.000	700.000
	Andre tilgodehavender	29.519	197.367
	Periodeafgrænsningsposter	319.199	86.254
	Tilgodehavender i alt	1.348.718	983.621
	Likvide beholdninger	1.277.124	925
	Omsætningsaktiver i alt	2.625.842	984.546
	Aktiver i alt	40.636.061	39.806.359

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Fondskapital	300.000	300.000
Øvrige reserver	60.674	59.910
Overført resultat	6.996.711	5.167.883
Egenkapital i alt	7.357.385	5.527.793
2 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	1.846.800	1.846.800
2 Gæld til realkreditinstitutter	26.531.312	20.087.790
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	7.556.476
2 Anden gæld	63.798	30.372
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.441.910	29.521.438
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.253.764	1.237.634
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	63.602
Leverandører af varer og tjenesteydelser	338.463	298.882
Deposita	2.541.736	2.504.591
Anden gæld	702.803	652.419
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.836.766	4.757.128
Gældsforpligtelser i alt	33.278.676	34.278.566
Passiver i alt	40.636.061	39.806.359

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Fondskapital	Øvrige reserver	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	300.000	55.470	3.718.788
Forslag til resultatdisponering	0	4.440	1.449.095
Saldo pr. 31.12.19	300.000	59.910	5.167.883
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	300.000	59.910	5.167.883
Forslag til resultatdisponering	0	764	1.828.828
Saldo pr. 31.12.20	300.000	60.674	6.996.711

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	50.511.623	69.793
Kostpris pr. 31.12.20	50.511.623	69.793
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-11.862.755	-49.598
Afskrivninger i året	-805.000	-7.358
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-12.667.755	-56.956
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	37.843.868	12.837

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	1.846.800	1.846.800
Gæld til realkreditinstitutter	1.253.764	21.389.981	27.785.076	21.100.348
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	7.781.552
Anden gæld	0	0	63.798	30.372
I alt	1.253.764	21.389.981	29.695.674	30.759.072

3. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Fonden har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 17 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 1, i alt t.DKK 26.

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.DKK 487 samt værdi af materialerne i bygningsmassen.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.785, til sikkerhed for anden gæld vedr. udstedte obligationer t.DKK 1.847 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 37.844.

Bruttofortjeneste

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

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

LEASINGKONTRAKTER

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

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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..

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 t.DKK
Bygninger	60	10.488
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".

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 eller 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

Værdipapirer, som fonden har til hensigt at beholde til udløb, er klassificeret som anlægsaktiver og måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Består af overført resultat.

5. 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.