

Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus

Augustenborggade 21, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 94 58 12

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på
bestyrelsesmøde, d. 24.04.19

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 Langenæshus
Augustenborggade 21
8000 Aarhus C
Telefon: 86 14 47 89
Telefax: 86 14 58 94
Hjemmeside: www.langenaeshus.dk
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 45 94 58 12
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jan Nielsen

Bestyrelse

Torben Askholm Pedersen
Kim Ross Niklassen
Martin Knutsson
Arne Søndergaard Larsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Aarhus C, den 24. april 2019

Direktionen

Jan Nielsen

Bestyrelsen

Torben Askholm Pedersen
Formand

Kim Ross Niklassen

Martin Knutsson

Arne Søndergaard Larsen

Til bestyrelsen i Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 24. april 2019

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 ejendommene Augustenborggade 21-23, 8000 Aarhus C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -809.921 mod DKK -686.443 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.124.215.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Fondens uddelingspolitik

Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus har til formål at drive og eje lejlighederne Augustenborggade 21-23, 8000 Aarhus C.

Ejendommene drives som et kollektivhus jf. omtale ovenfor.

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 udlodning 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 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 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 gennemskelig 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. Idet der ikke er nogen underliggende datterselskaber.

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 Langenæshus' 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 af en vis 'højde' grundet vedtægternes formålsbestemmelse om at tilbyde boliger til ældre. Aldersgrænsen vil meget ofte regulere sig selv. Hvis ikke de øvrige selvsupplerende 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. Intet vederlag til bestyrelsen.

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.

Torben Askholm Pedersen, 1962, mand.

Stilling: Leder

Dato for indtræden i bestyrelsen: 29.04.2015. Medlemmet er genvalgt ved valget i efteråret 2017 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2018-2021.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig, eftersom der er tale om en beboerrepræsentant.

Kim Ross Niklassen, 1957, mand.

Stilling: Praktiserende læge

Dato for indtræden i bestyrelsen: 05.03.1998. 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.

Martin Knutsson, 1950, mand.

Stilling: Bogholder

Medlemmet er indtrådt i bestyrelsen ved kommunevalget i efteråret 2017 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2018-2021.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig, eftersom der er tale om en beboerrepræsentant.

Arne Søndergaard Larsen, 1946, mand.

Stilling: Tandlæge

Dato for indtræden i bestyrelsen: 20.08.2001. 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 i 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.

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste	2.600.606	4.147.537
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.632.605	-1.244.066
Resultat før finansielle poster	968.001	2.903.471
Finansielle omkostninger	-1.777.922	-1.780.950
Resultat før skat	-809.921	1.122.521
Skat af årets resultat	0	-1.808.964
Årets resultat	-809.921	-686.443
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-809.921	-686.443
I alt	-809.921	-686.443

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	77.714.531	79.307.582
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	89.422	98.476
1	Materielle anlægsaktiver i alt	77.803.953	79.406.058
	Anlægsaktiver i alt	77.803.953	79.406.058
	Råvarer og hjælpematerialer	49.135	49.135
	Varebeholdninger i alt	49.135	49.135
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.582	251.386
	Udskudt skatteaktiv	1.300.000	1.300.000
	Andre tilgodehavender	317.356	260.217
	Periodeafgrænsningsposter	203.651	452.542
	Tilgodehavender i alt	1.856.589	2.264.145
	Likvide beholdninger	128.086	66.885
	Omsætningsaktiver i alt	2.033.810	2.380.165
	Aktiver i alt	79.837.763	81.786.223

	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Fondskapital	300.000	300.000
Overført resultat	8.824.215	9.634.136
Egenkapital i alt	9.124.215	9.934.136
2 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	1.830.000	1.830.000
2 Gæld til realkreditinstitutter	46.000.848	46.856.494
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	15.000.000	15.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.830.848	63.686.494
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	855.646	855.646
Gæld til øvrige kreditinstitutter	511.919	550.981
Modtagne forudbetalinger fra kunder	82.358	50.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser	742.062	1.114.417
Deposita	4.851.331	4.831.501
Anden gæld	792.646	692.438
Periodeafgrænsningsposter	46.738	70.347
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.882.700	8.165.593
Gældsforpligtelser i alt	70.713.548	71.852.087
Passiver i alt	79.837.763	81.786.223

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Fondskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	300.000	34.598.241	10.320.579
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	0	-34.598.241	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-686.443
Saldo pr. 31.12.17	300.000	0	9.634.136
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	300.000	0	9.634.136
Forslag til resultatdisponering	0	0	-809.921
Saldo pr. 31.12.18	300.000	0	8.824.215

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.18	98.793.672	298.196
Tilgang i året	0	40.500
Afgang i året	0	-10.000
Kostpris pr. 31.12.18	98.793.672	328.696
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-19.486.090	-203.269
Afskrivninger i året	-1.593.051	-36.005
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-21.079.141	-239.274
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	77.714.531	89.422
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	77.714.531	89.422

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	1.830.000	1.830.000	1.830.000
Gæld til realkreditinstitutter	855.646	42.289.882	46.856.494	47.712.140
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	13.498.234	15.000.000	15.000.000
I alt	855.646	57.618.116	63.686.494	64.542.140

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 46.856, gæld vedrørende udstedte obligationer t.DKK 1.830 samt gæld til Grundejernes Investeringsfond t.DKK 15.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 77.715.

4. 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til vedligeholdelse af såvel bygninger som bygningsinstallationer med faktiske afholdte omkostninger til håndværkere og materialer, råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter 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 DKK
Bygninger	50	20.371.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	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.

4. 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, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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 salgskostninger 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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Egenkapital består af overført resultat.

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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Periodeafgrænsningsposter

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