

# **Brødrene Reebergs Legat**

**c/o Advokat Klaus Lunøe, Østergade 55, 1100 København K**

**CVR-nr. 53 39 08 11**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 27. maj 2019.

---

**Klaus Lunøe**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Fondsoplysninger                                 | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 12                 |
| Resultatopgørelse                                | 16                 |
| Balance  | 17                 |
| Noter  | 19                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Brødrene Reebergs Legat.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

København K, den 27. maj 2019

### **Bestyrelse**

Klaus Lunøe, formand

Lars Gustav Lindhardt

Hans Peder Dam

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til bestyrelsen i Brødrene Reebergs Legat**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Brødrene Reebergs Legat for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

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

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

København, den 27. maj 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne32071

## Fondsoplysninger

---

### Fonden

Brødrene Reebergs Legat  
c/o Advokat Klaus Lunøe  
Østergade 55  
1100 København K

Telefon: 53390811

CVR-nr.: 53 39 08 11

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Klaus Lunøe, formand  
Lars Gustav Lindhardt  
Hans Peder Dam

### Daglig ledelse

Klaus Lunøe

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

### Bankforbindelse

Nordea Bank, Vesterbrogade 8, 0900 København C

## Ledelsesberetning

---

### Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens erhvervmæssige aktivitet består i udlejning af ejendommen Allegade 22, Frederiksberg til private.

Ledelsens strategi er at sikre at den fredede ejendom Allégade 22 mfl. stedse fremstår i god vedligeholdelsesstand samt sikre, at ejendommen udvikles med henblik på optimering af leje, alt med henblik på at kunne opfylde legatets formål - at stille friboliger - til rådighed for landmænd, som det er gået tilbage for, enker og døtre af sådanne landmænd, som alle skal være fyldt 50 år og have dansk indfødselsret, dog med fortrinsret for personer, der kan bevise at være i slægt med legatstifteren Ludvig Reeberg. Endvidere og med fortrinsret at stille friboliger til rådighed for personer, der kan bevise at være af stifteren Ludvig Reebergs slægt, for så vidt de er værdige og trængende og fyldt 50 år. Tillader legatets økonomi ikke friboliger, er de berettigede og fortrinsberettigede også berettigede til at søge friboligerne i ejendommen mod at betale hel eller delvis husleje.

### God fondsledelse

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

#### 1 Åbenhed og kommunikation

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

#### 2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

##### 2.1 Overordnede opgaver og ansvar

- 2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten. Fonden følger denne anbefaling.



## Ledelsesberetning

---

### 2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet. Fonden følger denne anbefaling.

2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion. Fonden følger denne anbefaling.

### 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering

2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen. Det fremgår af vedtægterne, at fondens tre medlemmer skal bestå af en sognepræst, en advokat og en landbrugskonsulent. Bestyrelsen finder ikke anledning til at fastlægge yderligere kompetencer.

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. Procesudvælgelse af bestyrelsesmedlemmer er fastlagt i vedtægterne.

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. Procesudvælgelse af bestyrelsesmedlemmerne er fastlagt i vedtægterne.

## Ledelsesberetning

---

- 2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:
- den pågældendes navn og stilling,
  - den pågældendes alder og køn,
  - dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
  - medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
  - den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævede organisationsopgaver,
  - hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
  - om medlemmet anses for uafhængigt.
- Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.
- 2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.
- Fonden har ingen dattervirksomheder.
- 2.4 Uafhængighed**
- 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.
- Fonden følger denne anbefaling.

Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.

## Ledelsesberetning

---

### 2.5 Udpegningsperiode

2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Grundet fondens meget specialiserede arbejdsområde med ejendomsudlejning, har fonden prioriteret at have bestyrelsesmedlemmer, der har bestemte kompetencer og viden, hvilket har resulteret i, at et stort flertal af bestyrelsesmedlemmerne har været medlemmer af bestyrelsen i mere end 10 år.

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

Fonden har ikke på nuværende tidspunkt fundet behov for at sætte en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer, da fonden på grund af størrelse og koncernstruktur lægger vægt på, at bestyrelsen består af medlemmer med en betydelig relevant erhvervmæssig erfaring.

### 2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

Som følge af fondens begrænsede aktivitet og arbejdet i bestyrelsen således er meget begrænset, vil evaluering rent ressourcemæssigt fylde mere tid end selve arbejdet i bestyrelsen, hvorfor dette er udeladt.

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

Fonden følger denne anbefaling.

## 3 Ledelsens vederlag

3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Fonden følger denne anbefaling.

## Ledelsesberetning

3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.

Fonden følger denne anbefaling - se efterfølgende oversigt.

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

|                                | <b>Klaus Lunøe,<br/>formand</b>   | <b>Lars Gustav<br/>Lindhardt</b>   | <b>Hans Peder Dam</b>                           |
|--------------------------------|---|--|---|
| Stilling                       | Advokat   | Sognepræst   | Landbrugskonsulent                              |
| Alder                          | 70  | 31   | 59  |
| Køn                            | Mand  | Mand   | Mand  |
| Indtrådt i bestyrelsen den     | 2. juli 1981  | 15. januar 2018  | 17. april 1996                                  |
| Genvalg har fundet sted?       | Nej   | Nej  | Nej   |
| Udløb af valgperiode           | Ingen valgperiode   | Ingen valgperiode  | Ingen valgperiode                               |
| Medlemmets særlige kompetencer | Advokat   | Sognepræst   | Landbrugskonsulent                              |
| Øvrige ledelseserhverv         | Mimi og Victor<br>Larsens fond afd. B<br><br>Formand og<br>bestyrelsesmedlem i<br>Poul og Sylvia<br>Schierbeck legat<br><br>Direktør i Bodanica<br>Invest ApS | Bestyrelsesmedlem i<br>Kirke og Film<br><br>Bestyrelsesmedlem i<br>Frederiksberg Sogns<br>menighedsråd | Bestyrelsesmedlem i<br>Lauritz Schmidts<br>Fond |
| Udpeget af myndigheder/tilsyn  | Nej   | Nej  | Nej   |
| Anses medlemmet for uafhængigt | Nej   | Ja   | Nej   |
| Samlet vederlag fra fonden     | 15.000  | 15.000   | 15.000  |

Der kan oplyses følgende om bestyrelses vederlag fra fonden:  
Advokathonorar, Lunøe Advokatfirma kr. 100.000.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Fondens uddelingspolitik**

Såfremt bestyrelsen skønner, at fondens investeringsbehov og konsolidering er tilgodeset, kan der af fondens resterende overskud foretages uddelinger.

Der er i 2018 ikke foretaget uddelinger fra fonden. Bestyrelsen forventer ligeledes ingen uddelinger i 2019.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 1.603.029 mod 1.549.625 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 315.234 mod 46.859 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Brødrene Reebergs Legat er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### **Ændring i årsrapporten i forbindelse med ændring af regnskabspraksis.**

I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2018 har ledelsen valgt at ændre regnskabspraksis med hensyn til indregning af ejendommen til dagsværdi iht. Årsregnskabslovens § 38 i stedet for indregning efter § 41. Ledelsen har valgt at ændre praksis, da resultatet i resultatopgørelsen og værdien af materielle anlægsaktiver vil være mere retvisende. Reguleringen betyder at materielle anlægsaktiver i 2017 forøges med t.kr. 9.471, udskudt skat forøges med t.kr. 2.084 og reserve for opskrivning formindskes med t.kr. 11.690.

Virkning af korrektionen udgør pr. 31. december 2018:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 695 i 2018 og t.kr. 695 i 2017
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 542 i 2018 og med t.kr. 542 i 2017
- Balancesummen forøges med t.kr. 0 i 2018 og med t.kr. 9.471 i 2017
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 542 i 2018 og t.kr. 7.387 i 2017

Sammenligningstillene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år og årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

##### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og drift af ejendom, administration m.v.

##### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

##### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Fondsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                   | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|---|----------------|----------------|
| Nettoomsætning                                | 1.603.029      | 1.549.625      |
| Andre eksterne omkostninger                   | -191.982       | -355.647       |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -500.581       | -475.007       |
| <b>Bruttoresultat</b>                         | <b>910.466</b> | <b>718.971</b> |
| 1 Personaleomkostninger                       | -66.146        | -91.616        |
| <b>Driftsresultat</b>                         | <b>844.320</b> | <b>627.355</b> |
| Andre finansielle indtægter                   | 0              | 3.035          |
| Øvrige finansielle omkostninger               | -437.679       | -557.561       |
| <b>Resultat før skat</b>                      | <b>406.641</b> | <b>72.829</b>  |
| 2 Skat af årets resultat                      | -91.407        | -25.970        |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>315.234</b> | <b>46.859</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                |                |
| Overføres til overført resultat               | 315.234        | 46.859         |
| <b>Disponeret i alt</b>                       | <b>315.234</b> | <b>46.859</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note                     |                                |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 3                        | Grunde og bygninger            | 0                        | 0                        |
| 4                        | Installationer                 | 0                        | 0                        |
| 5                        | Investeringsejendomme          | <u>38.000.000</u>        | <u>38.000.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>38.000.000</u>        | <u>38.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>38.000.000</u></b> | <b><u>38.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender          | 4.001                    | 0                        |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>15.032</u>            | <u>14.990</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>19.033</u>            | <u>14.990</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>287.131</u>           | <u>242.685</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>306.164</u></b>    | <b><u>257.675</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>38.306.164</u></b> | <b><u>38.257.675</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note                                     | 2018              | 2017              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| 6 Virksomhedskapital                     | 300.000           | 300.000           |
| 8 Øvrige reserver                        | 0                 | 1.189.348         |
| 9 Overført resultat                      | 19.004.449        | 17.499.867        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>19.304.449</b> | <b>18.989.215</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 3.348.993         | 3.259.532         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>3.348.993</b>  | <b>3.259.532</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 14.496.568        | 14.815.798        |
| Deposita                                 | 325.741           | 319.984           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 13.287            | 12.955            |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 14.835.596        | 15.148.737        |
| 10 Gældsforpligtelser                    | 319.231           | 312.207           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.875             | 62.566            |
| Anden gæld                               | 496.020           | 485.418           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 817.126           | 860.191           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>15.652.722</b> | <b>16.008.928</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>38.306.164</b> | <b>38.257.675</b> |

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

|   | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                 |                      |                      |
| Lønninger og gager                              | <u>66.146</u>        | <u>91.616</u>        |
|   | <b><u>66.146</u></b> | <b><u>91.616</u></b> |
| <br>  |                      |                      |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere  | <u>3</u>             | <u>4</u>             |
| <br>  |                      |                      |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                |                      |                      |
| Årets regulering af udskudt skat                | 89.461               | 25.970               |
| Regulering af tidligere års skat                | <u>1.946</u>         | <u>0</u>             |
|   | <b><u>91.407</u></b> | <b><u>25.970</u></b> |
| <br>  |                      |                      |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                   |                      |                      |
| Kostpris 1. januar 2018                         | 0                    | 17.655.829           |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis | 0                    | -19.691.414          |
| Tilgang i årets løb                             | <u>0</u>             | <u>2.035.585</u>     |
| Opskrivninger 1. januar 2018                    | 0                    | 15.942.549           |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis | <u>0</u>             | <u>-15.942.549</u>   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018            | 0                    | -6.493.172           |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis | <u>0</u>             | <u>6.493.172</u>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>  | <b><u>0</u></b>      | <b><u>0</u></b>      |
| <br>  |                      |                      |
| <b>4. Installationer</b>                        |                      |                      |
| Kostpris 1. januar 2018                         | 0                    | 1.062.959            |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis | <u>0</u>             | <u>-1.062.959</u>    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018            | 0                    | -979.501             |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis | <u>0</u>             | <u>979.501</u>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>  | <b><u>0</u></b>      | <b><u>0</u></b>      |

## Noter

|  | <u>31/12 2018</u>        | <u>31/12 2017</u>        |                                    |   |                       |   |                       |   |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| <b>5. Investeringsejendomme</b>  |                          |                          |                                    |   |                       |   |                       |   |
| Kostpris 1. januar 2018  | 19.691.414               | 0                        |                                    |   |                       |   |                       |   |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis  | <u>0</u>                 | <u>19.691.414</u>        |                                    |   |                       |   |                       |   |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>  | <b><u>19.691.414</u></b> | <b><u>19.691.414</u></b> |                                    |   |                       |   |                       |   |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2018  | 18.308.586               | 0                        |                                    |   |                       |   |                       |   |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december 2018  | <u>0</u>                 | <u>18.308.586</u>        |                                    |   |                       |   |                       |   |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>  | <b><u>18.308.586</u></b> | <b><u>18.308.586</u></b> |                                    |   |                       |   |                       |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>   | <b><u>38.000.000</u></b> | <b><u>38.000.000</u></b> |                                    |   |                       |   |                       |   |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table> <tr> <td>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> </table> |                          |                          | Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 3 | Højeste afkastprocent | 3 | Laveste afkastprocent | 3 |
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent   | 3                        |                          |                                    |   |                       |   |                       |   |
| Højeste afkastprocent  | 3                        |                          |                                    |   |                       |   |                       |   |
| Laveste afkastprocent  | 3                        |                          |                                    |   |                       |   |                       |   |
| <b>6. Virksomhedskapital</b>   |                          |                          |                                    |   |                       |   |                       |   |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018  | <u>300.000</u>           | <u>300.000</u>           |                                    |   |                       |   |                       |   |
|  | <b><u>300.000</u></b>    | <b><u>300.000</u></b>    |                                    |   |                       |   |                       |   |
| <b>7. Reserve for opskrivninger</b>  |                          |                          |                                    |   |                       |   |                       |   |
| Reserve for opskrivninger 1. januar 2018   | 0                        | 11.689.077               |                                    |   |                       |   |                       |   |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger   | <u>0</u>                 | <u>-11.689.077</u>       |                                    |   |                       |   |                       |   |
|  | <b><u>0</u></b>          | <b><u>0</u></b>          |                                    |   |                       |   |                       |   |

## Noter

|  | 31/12 2018                  | 31/12 2017                     |                                  |                                  |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>8. Øvrige reserver</b>  |                             |                                |                                  |                                  |
| Øvrige reserver 1. januar 2018   | 1.189.348                   | 1.189.348                      |                                  |                                  |
| Opløsning af andre reserver  | -1.189.348                  | 0                              |                                  |                                  |
|  | <b>0</b>                    | <b>1.189.348</b>               |                                  |                                  |
| <b>9. Overført resultat</b>  |                             |                                |                                  |                                  |
| Overført resultat 1. januar 2018   | 17.499.867                  | -1.081.154                     |                                  |                                  |
| Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis vedr. binding af opskrivning ejendom | 0                           | 18.534.162                     |                                  |                                  |
| Årets overførte overskud eller underskud   | 315.234                     | 46.859                         |                                  |                                  |
| Opløsning af andre reserver  | 1.189.348                   | 0                              |                                  |                                  |
|  | <b>19.004.449</b>           | <b>17.499.867</b>              |                                  |                                  |
| <b>10. Gældsforpligtelser</b>  |                             |                                |                                  |                                  |
|  | <b>Afdrag<br/>første år</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2018</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2017</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter   | 319.231                     | 9.239.371                      | 14.815.798                       | 15.128.005                       |
| Deposita   | 0                           | 0                              | 325.741                          | 319.984                          |
|  | <b>319.231</b>              | <b>9.239.371</b>               | <b>15.141.539</b>                | <b>15.447.989</b>                |

## 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.816, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 27.835.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 150 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.