

Ejendomsmæglernes Fond

c/o Aalborg Boligadministration ApS, K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 53 47 47 13

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 29. maj 2018.

Kristian Højsleth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsmæglernes Fond.

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 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 7. maj 2018

Bestyrelse

Steen Berg Royberg

Claus Bach Algren

Thomas Kastrup-Larsen

Flemming Vinther Sørensen

Palle Ørtoft

Kristian Højsleth

Torben Strøm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Ejendomsmæglernes Fond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglernes Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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.

Aalborg, den 7. maj 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Nørgaard Laursen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9954

Fondsoplysninger

Fonden	Ejendomsmæglernes Fond c/o Aalborg Boligadministration ApS K. Christensens Vej 4 9200 Aalborg SV
	Telefon: 98 10 23 50
	Telefax: 98 10 33 51
	CVR-nr.: 53 47 47 13
	Stiftet: 16. oktober 1999
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Berg Royberg Claus Bach Algren Thomas Kastrup-Larsen Flemming Vinther Sørensen Palle Ørtoft Kristian Højsleth Torben Strøm
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Spar Nord Bank Arbejdernes Landsbank Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens erhvervmæssige formål omfatter investering, udvikling og udlejning af fast ejendom med henblik på, at sikre overholdelse af vedtægternes bestemmelser om, at kapitalen skal anbringes med rimelig hensyntagen til værdiernes bevarelse.

God fondsledelse

Den lovpligtige redegørelse for god fondsledelse fremgår af følgende adresse; http://ejendomsmaeglernesfond.dk/UserFiles/God_fondsledelse_290518.pdf

Bestyrelsens sammensætning fremgår af noterne.

Fondens uddelingspolitik

Ejendomsmaeglernes Fond har igen i år lagt stor vægt på at understøtte kulturen, det frivillige og sociale arbejde samt idrætsklubber baseret på frivillighed.

Årets donationer

Legatarfortegnelsen over årets uddelinger er indsendt særskilt til Erhvervsstyrelsen.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Fonden har i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for så vidt angår måling af investeringsejendomme. Det er bestyrelsens opfattelse, at ændringen medfører et mere retvisende billede af fondens aktiver, egenkapital, finansielle stilling og resultat. Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017 har der været afholdt 4 bestyrelsesmøder, 1 strategiseminar samt en del møder i byggeudvalget vedrørende projektet i Sankelmarksgade.

I 2017 fik Ejendomsmaeglernes Fond et af rækkehusene på Klokketabelen ledigt, og det blev vurderet og efterfølgende solgt.

Ejendomsmaeglernes Fond har i slutningen af 2017 været i salgsforhandlinger vedrørende den tomme butiksløjlighed i Bispensgade 27C.

I 2017 gennemførte Ejendomsmaeglernes Fond sammen med Nordjyske Bank en kåring af årets villavej i Nordjylland. Interessen var utroligt stor og med megen mediedækning til følge. Ejendomsmaeglernes Fond har besluttet, at denne begivenhed skal gentages i 2018.

Ejendomsmaeglernes Fond har på sin hjemmeside fået indarbejdet, at fondsansøgninger nu i overvejende grad modtages digitalt, og interessen er stigende.

På den årlige julestue for ejendomsmaeglere var der besøgsrekord på Skråen i Aalborg.

Ledelsesberetning

Ejendomsmæglernes Fond har i 2017 modtaget over 300 ansøgninger, og har godkendt udbetaling og støtte til i alt 54 formål. Af udvalgte kan nævnes:

- Veteranforeningen
- DM i skills
- Aalborg Kommunes hjemløse
- FOF Skalborg
- Ordkraft i Nordkraft
- Fristedet
- DE Erhvervsmægler Dag
- Lions Aalborg
- 4. Maj Kollegiet
- Dansk Folkehjælp
- Danske Hospitalsklovne
- Aalborg Garden
- Børnenes Kontor
- Trygt Natteliv
- Idrætsforeninger for handicappede

Formanden vil gerne benytte lejligheden til at takke hele bestyrelsen for det store frivillige arbejde, som udføres i bestyrelsen.

Bestyrelsesformand
Steen Royberg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste	4.836.130	4.782
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.261.164	-649
2 Personaleomkostninger	-371.903	-316
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-773.149	-33
Driftsresultat	5.952.242	3.784
Andre finansielle indtægter	2.376	4
Andre finansielle omkostninger	-2.027.934	-1.923
Resultat før skat	3.926.684	1.865
3 Skat af årets resultat	-687.486	-199
Årets resultat	3.239.198	1.666
Forslag til resultatdisponering:		
Årets foretagne uddelinger	756.002	997
Heraf anvendt uddelingsramme	-756.002	-997
Overføres til uddelingsramme	1.000.000	1.000
Overføres til overført resultat	2.239.198	666
Disponeret i alt	3.239.198	1.666

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	688
4 Investeringsejendomme	<u>112.323.015</u>	<u>110.386</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>112.323.015</u>	<u>111.074</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>112.323.015</u>	<u>111.074</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>200.776</u>	<u>17</u>
Tilgodehavender i alt	<u>200.776</u>	<u>17</u>
Andre værdipapirer	<u>49.632</u>	<u>52</u>
Værdipapirer i alt	<u>49.632</u>	<u>52</u>
Likvide beholdninger	<u>3.377.938</u>	<u>690</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.628.346</u>	<u>759</u>
Aktiver i alt	<u>115.951.361</u>	<u>111.833</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Grundkapital	1.149.732	1.150
Overført resultat	32.644.818	29.849
Uddelingsramme	1.305.670	1.062
Egenkapital i alt	35.100.220	32.061
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.495.198	5.054
Andre hensatte forpligtelser	201.050	300
Hensatte forpligtelser i alt	5.696.248	5.354
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	55.715.842	57.698
Gæld til pengeinstitutter	7.171.280	9.262
Anden gæld	2.473.992	3.186
Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.361.114	70.146
Kortfristet del af langfristet gæld	995.229	932
Gæld til pengeinstitutter	5.916.609	308
Leverandører af varer og tjenesteydelser	245.319	861
Selskabsskat	263.434	234
Anden gæld	2.312.188	1.834
Periodeafgrænsningsposter	61.000	103
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.793.779	4.272
Gældsforpligtelser i alt	75.154.893	74.418
Passiver i alt	115.951.361	111.833
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		
8 Nærtstående parter		

Noter

1. Særlige poster

Årets resultat er påvirket af en nedskrivning på materielle anlægsaktiver under udførelse, idet bestyrelsen har besluttet ikke at gennemføre et projekt, hvortil fonden har afholdt visse udgifter til forundersøgelser og rådgivning. Nedskrivningen har påvirket årets resultat negativt med tkr. 773 før skat, og er indregnet i posten "Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver". Efter skat er årets resultat negativt påvirket med tkr. 603.

	2017 kr.	2016 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	324.231	278
Pensioner	41.040	33
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3
Personaleomkostninger i øvrigt	3.224	2
	<u>371.903</u>	<u>316</u>
 Bestyrelse (bestyrelsesformand)	 <u>50.000</u>	 <u>50</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>

3. Skat af årets resultat

Der henvises til anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at der ikke er afsat udskudt skat af skattemæssige hensættelser til senere uddeling.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	98.625.152	96.658
Tilgang	4.184.060	1.967
Afgang	-4.052.061	0
Kostpris ultimo	98.757.151	98.625
Regulering til dagsværdi primo	11.761.012	12.410
Årets regulering til dagsværdi	1.885.041	-649
Regulering til dagsværdi vedrørende afhændede ejendomme	-80.189	0
Regulering til dagsværdi ultimo	13.565.864	11.761
Regnskabsmæssig værdi ultimo	112.323.015	110.386

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

For ejendomme handlet mellem uafhængige parter i årets løb, hvor der ikke er sket udvikling af ejendommene efter overtagelsen, svarer dagsværdien til kostprisen.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	6,25%
Laveste afkastprocent	4,75%

Noter

			31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	995.229	0	56.711.071	58.631
Gæld til pengeinstitutter	0	1.500.000	7.171.280	9.261
	995.229	1.500.000	63.882.351	67.892

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 56,7 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 103,1 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 13,1 mio. kr., har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 20 mio. kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 45,4 mio. kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Indtil 2036 er der en tilbagebetalingsforpligtelse på modtaget tilskud på 10,5 mio. kr. i forbindelse med opførelsen af kollegiet på Dannebrogsgade 45. Tilbagebetalingsforpligtelsen udløses ved en ændret anvendelse af ejendommen.

Fonden er part i en sag vedrørende fejl og mangler ved solgte boliger. Det er ledelsens opfattelse, at eventuel udbedring af fejl og mangler ikke vil påføre fonden omkostninger.

Noter

8. Nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter

Steen Berg Royberg

Stilling: Bestyrelsesformand

Alder og køn: 60 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 15. marts 2002

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i erhvervsejendomme

Ledeshverv i andre selskaber og fonde:

-Royberg & Steffensen Holding A/S (bestyrelsesformand og aktionær)

-Royberg & Steffensen A/S (bestyrelsesformand)

-Adelgade 12 ApS (direktør)

-Nybolig Erhverv Aalborg I/S (interessent)

-Ejendomsinteressentskabet Jomfru Ane Gade 25 (interessent)

-I/S Jomfru Ane Gade 13 (interessent)

-I/S Ringparken (interessent)

-I/S Mylius Erichsens Vej 65 (interessent)

-Bygge og Uviklingsfonden Aalborg Zoologiske Have (bestyrelsesmedlem)

-Erhverv Norddanmark (bestyrelsesformand)

-Aalborg Zoologiske Have (bestyrelsesformand)

-Aalborg Kongres & Kultur Center (bestyrelsesmedlem)

-Ejendomsselskabet Svinkløv Badehotel A/S (bestyrelsesformand)

-Fonden Svinkløv Erf (bestyrelsesformand)

Claus Bach Algren

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 59 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 28. marts 2003

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig

Ledeshverv i andre selskaber og fonde:

-Estate mæglerne Algren v/Claus Bach Algren (indehaver)

-P/S Estate Algren (direktør, bestyrelsesmedlem og kommanditist)

-Komplementaranpartsselskabet Estate Algren (direktør og anpartshaver)

Thomas Kastrup-Larsen

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 46 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 2. januar 2014

Særlige kompetencer: Borgmester i Aalborg

Ledeshverv i andre selskaber og fonde:

-Nordjyllands Trafikselskab (bestyrelsesformand)

-Lagerløfparken A/S (bestyrelsesformand)

-Aalborg Havn A/S (bestyrelsesformand)

-Novi A/S (bestyrelsesformand)

-Ejendoms- og Finansieringsfonden For Nordjyllands Videnpark (bestyrelsesformand)

Noter

- Aalborg Havn Nord A/S
- Fonden Den Hedegaardske Stiftelse (bestyrelsesformand)
- Fonden Det Obelske Jubilæumskollegium (bestyrelsesmedlem)

Flemming Vinther Sørensen

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 58 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 21. april 2010

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig og fritidsbolig

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- EDC Danebo Hals ApS (bestyrelsesmedlem)
- EDC Mæglerne Løkken ApS (direktør)
- EDC Danebo, Hjørring ApS (bestyrelsesmedlem)
- EDC Mæglerne Blokhus ApS (anpartshaver)
- Nikmag Holding ApS (direktør og anpartshaver)

Palle Ørtoft

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 51 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 16. februar 2010

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig og fritidsbolig

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- Komplementarselskabet HH ApS (direktør)
- Zuggi Holding ApS (direktør)
- Nybolig Palle Ørtoft (indehaver)
- Aaby Centret 13 (interessent)
- Zuggi Ejendomme ApS (direktør)
- Zuggi HH ApS (direktør)
- Hasseris Have, Partnerselskab (direktør og indehaver)
- Frederikshavnsvej 62 ApS (direktør)
- Strandvejen 9000 P/S (direktør, bestyrelsesmedlem og indehaver)

Kristian Højsleth

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 61 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 15. marts 2002

Særlige kompetencer: Projektudvikling

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- Erhverv Aalborg v/Kristian Højsleth (indehaver)
- Ejendomsselskabet Viben ApS (direktør)
- Viben Mors ApS (direktør)
- Himmerlandsgade 65, Aars ApS (direktør)
- Byggeselskabet Viben ApS (direktør)
- Cresco Holding ApS (direktør)

Noter

- Ejendomsselskabet UB A/S (direktør)
- Udviklingselskabet Viben A/S (direktør og aktionær)
- Ejendomsselskabet af 01.04.2011 A/S (bestyrelsesmedlem)
- Ejendomsselskabet Vadum ApS (direktør)
- Ejendomsselskabet KMP ApS (direktør)
- Budolfi Plads A/S (aktionær og direktør)

Torben Strøm

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 65 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 2. januar 2014

Særlige kompetencer: Formand for DE

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- Nybolig Haderslev v/Torben Strøm (indehaver)
- I repræsentantskabet for Realdania

Transaktioner

En af fondens ejendomme er udbudt til salg/udlejning hos et bestyrelsesmedlems erhvervsmæglervirksomhed, og fonden har i 2017 afholdt omkostninger til annoncering for i alt tkr. 68. Herudover har fonden i forbindelse med salg af en bolig betalt salgssalær på tkr. 101 til et bestyrelsesmedlems mæglervirksomhed.

Visse bestyrelsesmedlemmer har i årets løb lejet fondens bolig i Spanien. Den samlede lejeindtægt fra bestyrelsesmedlemmerne har udgjort tkr. 10.

Fondens udgift til ejendomsadministrator har i alt udgjort tkr. 357.

Et bestyrelsesmedlem har i 2017 boet til leje i en af fondens lejligheder, og har betalt 48 tkr. i husleje for 4 måneder.

Fonden har i 2017 solgt en parkeringsplads til en person, der er nært beslægtet med et bestyrelsesmedlem. Prisen for parkeringspladsen udgjorde tkr. 100 plus moms, og er den samme som uafhængige parter har betalt for tilsvarende parkeringspladser.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Fonden har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for så vidt angår måling af investeringsejendomme, der hidtil har været indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme indregnes fra og med 2017 til dagsværdi. Det er ledelsens opfattelse, at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af fondens aktiver, egenkapital, finansielle stilling og resultat.

Ovenstående ændring har medført, at der er sket tilpasning af sammenligningstallene. For 2016 har ændringen medført, at årets resultat er forbedret med tkr. 462 efter skat, at aktivmassen er forhøjet med tkr. 18.964, at hensættelser til udskudt skat er forhøjet med tkr. 4.172 og at egenkapitalen er forhøjet med tkr. 14.792. For 2017 har ændringen medført, at årets resultat er forøget med tkr. 2.832 før skat, at aktivmassen er forhøjet med tkr. 21.796, at hensættelser til udskudt skat er forhøjet med tkr. 4.795 og at egenkapitalen er forøget med tkr. 17.001.

Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, 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 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, salgssum og kostpris for solgte ejendomme opført med henblik på salg, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger. Lejeindtægter og salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt salg af ejendomme opført med henblik på salg. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Salg af ejendomme opført med henblik på salg omfatter salgssummerne for ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Omkostninger vedrørende solgte ejendomme omfatter kostprisen samt afholdte salgskomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

Selskabsskat 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.

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. Der påhviler udskudt skat på skattemæssigt fratrukne hensættelser til senere uddeling, såfremt hensættelserne ikke uddeles inden for fem år. Det anses ikke for at være sandsynligt, at hensættelserne ikke vil blive uddelt, og der er som følge heraf ikke beregnet udskudt skat af hensættelserne.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af fondens økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.