

Ejendomsmæglernes Fond

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

CVR-nr. 53 47 47 13

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 28. maj 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 25. marts 2020

Bestyrelse

Steen Berg Royberg

Claus Bach Algren

Thomas Kastrup-Larsen

Palle Ørtoft

Kristian Højsleth

Mikael Hartmann Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Ejendomsmæglernes Fond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglernes Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 25. marts 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Nørgaard Laursen
statsautoriseret revisor
mne9954

Steen Jensen
statsautoriseret revisor
mne27739

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
Palle Ørtoft
Kristian Højsleth
Mikael Hartmann Jakobsen

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelser

Spar Nord Bank
Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens erhvervsmæssige 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.docx

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2019 har for Fonden og dens bestyrelse været et travlt år med mange ansøgninger og tilsvarende mange donationer.

Fondens indtægtsgrundlag er jo som bekendt fondens ejendomme. Her har der været følgende bemærkninger til de væsentlige forhold i året der er gået:

Boulevarden 1 A

Ejendommens erhvervslejemål har forløbet særdeles tilfredsstillende. Til gengæld har der været tomgang på boliglejemålene. Fondens boliglejemål i denne ejendom er præget af store lejemål, og disse store boliglejemål har været præget af en del tomgang i Aalborg og faldende leje. Fonden har tilpasset sig de ændrede forhold og forventer fuld udlejning igen i 2020.

Dannebrogskollegiet

Der er bygget relativt mange små lejligheder og især ungdomsboliger i Aalborg, og markedet for disse er mættet. Dannebrogskollegiet har i 2019 ikke haft tomgang, men rigtig mange ind- og udflytninger. Lejen er fastholdt, og fondens bestyrelse er fortrøstningsfuld omkring ejendommen på sigt.

Teatergården

Byggeriet har været under opførelse i 2019, og er færdig maj/juni 2020. Fra de fire penthouselejligheder, som fonden ejer og vil sælge, forventes der et pænt provenue.

Ledelsesberetning

Byggeriet er forløbet indtil videre efter de indgåede aftaler. Fondens bestyrelse forventer alle lejligheder solgt i 2020, og har igennem denne udvikling i samarbejde med Boligselskabet Himmerland været bidragsyder til byforskønnelse og fornyelse.

I 2020 har fonden 60 års jubilæum, og i skrivende stund arbejdes der med hvorledes dette skal fejres. Bestyrelsen forventer i 2020 et særdeles godt regnskabsresultat, og har en forventning om i jubilæumsåret at fordoble sine udlodninger.

I 2019 har fonden igen været med til at understøtte foreninger med frivillige ildsjæle samt kultur og musik. Følgende har modtaget støtte i 2019, og listen er ikke udtømmende:

- Musikkens Hus
- Skråen
- Freja
- Gestus
- Sifa
- Tallship Race
- Dansk Amerikansk Klub
- Foreningen Ordkraft
- Fokus Folkeoplysning
- Aabybro Idrætsforening
- Nordjysk Madfestival
- Nordjysk Fødevareroverskud
- Aalborg Slotsteater
- Vestbyens Rideklub
- Lions Club, Budolfi
- Aalborg Pirates
- Børneres Kontror
- Broen Aalborg
- Rødspættehuset
- Skyggebørn

Formand for Ejendomsmæglernes Fond

Steen Royberg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste	4.437.323	4.998
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.125.518	802
1 Personaleomkostninger	-359.075	-359
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.573	-6
Resultat før finansielle poster	1.930.157	5.435
Andre finansielle indtægter	3.419	2
Øvrige finansielle omkostninger	-2.044.970	-2.268
Resultat før skat	-111.394	3.169
2 Skat af årets resultat	180.841	-99
Årets resultat	69.447	3.070
Forslag til resultatdisponering:		
Årets foretagne uddelinger	976.347	861
Heraf anvendt uddelingsramme	-976.347	-861
Overføres til uddelingsramme	1.000.000	2.000
Overføres til overført resultat	0	1.070
Disponeret fra overført resultat	-930.553	0
Disponeret i alt	69.447	3.070

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 t.kr.
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	159.796	182
3	Investerings ejendomme	106.834.504	111.183
	Materielle anlægsaktiver i alt	106.994.300	111.365
	Anlægsaktiver i alt	106.994.300	111.365
Omsætningsaktiver			
	Projektbeholdninger	15.258.188	0
	Varebeholdninger i alt	15.258.188	0
	Tilgodehavende selskabsskat	354.201	0
	Andre tilgodehavender	3.225.829	183
	Tilgodehavender i alt	3.580.030	183
	Værdipapirer	35.818	36
	Værdipapirer i alt	35.818	36
	Likvide beholdninger	518.897	3.324
	Omsætningsaktiver i alt	19.392.933	3.543
	Aktiver i alt	126.387.233	114.908

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Egenkapital		
Grundkapital	1.149.732	1.150
Overført resultat	33.726.953	34.155
Uddelingsramme	2.468.052	2.445
Egenkapital i alt	37.344.737	37.750
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.285.000	5.439
Andre hensatte forpligtelser	300.290	0
Hensatte forpligtelser i alt	5.585.290	5.439
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	64.090.810	65.491
Anden gæld	1.265.023	1.910
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.355.833	67.401
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.685.906	1.376
Gæld til pengeinstitutter	13.501.366	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	819.069	330
Selskabsskat	0	239
Anden gæld	2.064.657	2.373
Periodeafgrænsningsposter	30.375	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.101.373	4.318
Gældsforpligtelser i alt	83.457.206	71.719
Passiver i alt	126.387.233	114.908
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Nærtstående parter		

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	316.069	316
Pensioner	36.820	38
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3
Personaleomkostninger i øvrigt	2.778	2
	359.075	359
Bestyrelse	50.000	50
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. 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.		
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	97.776.968	98.757
Tilgang	0	1.048
Afgang	0	-2.028
Kostpris ultimo	97.776.968	97.777
Regulering til dagsværdi primo	13.406.054	13.566
Årets regulering til dagsværdi	-2.125.518	812
Regulering til dagsværdi vedrørende afhændede ejendomme	0	-972
Overført til projektbeholdninger	-2.223.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	9.057.536	13.406
Regnskabsmæssig værdi ultimo	106.834.504	111.183

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.

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

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 inden for 1-3 år, hvor der ikke er sket udvikling af ejendommene efter overtagelsen, og hvor der ikke i øvrigt er indikationer på væsentlige værdiforskydninger, svarer dagsværdien til kostprisen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent (kontor og retail)	6,25%
Højeste afkastprocent (bolig)	4,75%
Laveste afkastprocent (kontor og retail)	6,25%
Laveste afkastprocent (bolig)	4,5%

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	65.776.716	1.685.906	64.090.810	59.115.004
Anden gæld	1.265.023	0	1.265.023	0
	67.041.739	1.685.906	65.355.833	59.115.004

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65,8 mio. kr., er der givet pant i investerings ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 100,1 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 13,5 mio. kr., har selskabet deponeret ejerantebreve på i alt 20 mio. kr. Ejerantebrevene giver pant i investerings ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 42,1 mio. kr.

Noter

6. 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 har indgået entreprisekontrakt, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2019 udgør tkr. 1.518.

Fonden er involveret i en sag om mangeludbedring vedrørende tidligere solgte boliger. De forventede omkostninger vedrørende sagen er indregnet i årsrapporten, og sagen forventes ikke at påvirke fonden herudover.

Noter

7. Nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter

Steen Royberg

Stilling: Bestyrelsesformand

Alder og køn: 61 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 15. marts 2002

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i erhvervsjendomme

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- Royberg & Steffensen Holding A/S (bestyrelsesformand)
- Royberg & Steffensen A/S (bestyrelsesformand)
- Adelgade 12 ApS (direktør)
- Nordicals 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)
- Ejendomsselskabet Mylius Erichsensvej 65 ApS (direktør)
- Bygge og Udviklingsfonden Aalborg Zoologiske Have (bestyrelsesmedlem)
- Erhverv Norddanmarks Fond (bestyrelsesmedlem)
- Aalborg Zoologiske Have (bestyrelsesformand)
- Aalborg Kongres & Kultur Center (bestyrelsesmedlem)
- Ejendomsselskabet Svinkløv Badehotel A/S (bestyrelsesformand)
- Fonden Svinkløv Erf (bestyrelsesformand)
- Stero Holding ApS (direktør)
- Elisabeth Schockerts Legat (bestyrelsesmedlem)

Claus Bach Algren

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 60 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 28. marts 2003

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- P/S Estate Algren (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Komplementaranpartsselskabet Estate Algren (direktør)

Noter

Øvrige nærtstående parter (fortsat)

Thomas Kastrup-Larsen

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 48 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 2. januar 2014

Særlige kompetencer: Borgmester i Aalborg

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- Aalborg Lufthavn (bestyrelsesformand)
- Lagerløfparken A/S (bestyrelsesformand)
- Aalborg Havn A/S (bestyrelsesformand)
- Novi A/S (bestyrelsesformand)
- Ejendoms- og Finansieringsfonden For Nordjyllands Videnpark (bestyrelsesformand)
- Fonden Den Hedegaardske Stiftelse (bestyrelsesformand)
- Fonden Det Obelske Jubilæumskollegium (bestyrelsesmedlem)
- Komplementerselskabet Arealudviklingsselskab Stigsborg 1 ApS (bestyrelsesmedlem)
- Stigsborg P/S (bestyrelsesmedlem)

Palle Ørtoft

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 53 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 16. februar 2010

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig og fritidsbolig

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- Komplementarselskabet HH ApS (direktør)
- Zuggi Holding ApS (direktør)
- Aaby Centret 13 (interessent)
- Zuggi Ejendomme ApS (direktør)
- Zimo I/S (interessent)
- Hasseris Have, Partnerselskab (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Hasseris Have Aalborg ApS (direktør)
- Hasseris Have 15-55 ApS (direktør)
- Frederikshavnsvej 62 ApS (direktør)
- Strandvejen 9000 P/S (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Strandvejen 9000 Aalborg ApS (direktør)
- Poul Paghs Gade 20 ApS (direktør)
- Sundsholmen 18 ApS (direktør)

Noter

Øvrige nærtstående parter (fortsat)

Kristian Højsleth

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 62 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 15. marts 2002

Særlige kompetencer: Projektudvikling

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- Erhverv Aalborg v/Kristian Højsleth (indehaver)
- Ejendomsselskabet Viben ApS (direktør)
- Viben Mors ApS (direktør)
- Viben Brønderslev ApS (direktør)
- Viben Hals ApS (direktør)
- Himmerlandsgade 65, Aars ApS (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Byggeselskabet Viben ApS (direktør)
- Ejendomsselskabet UB A/S (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Udviklingsselskabet Viben A/S (direktør og bestyrelsesmedlem)
- Ejendomsselskabet af 01.04.2011 A/S (bestyrelsesmedlem)
- Budolfi Plads A/S (direktør)
- Budolfi Holding Aalborg ApS (direktør)
- SLK Ejendomme ApS (direktør)

Mikael Hartmann Jakobsen

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 50 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 1. juni 2019

Særlige kompetencer: Formand for DE

Ledelseshverv i andre selskaber og fonde:

- ApS Paraplyen (direktør)
- Apothekergaarden Ejendomme ApS (direktør)
- Ejendomsrådgivning Danmark ApS (direktør)
- Apothekergaarden Møn ApS (direktør)
- Apothekergaarden Holding ApS (direktør)
- Storegade 46 v/Mikael Hartmann Jakobsen (indehaver)

Transaktioner

Boligerne, der indgår i fondens projektbeholdninger, er udbudt til salg hos en ejendomsmæglervirksomhed, der er ejet af et bestyrelsesmedlems ægtefælle.

Noter

Transaktioner (fortsat)

Fondens udgifter til ejendomsadministrator har udgjort tkr. 355.

Et bestyrelsesmedlem har i 2019 boet til leje i en af fondens lejligheder, og har betalt 132 tkr. for 11 måneders leje.

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 fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 vedrørende investeringsejendomme samt salg af ejendomme opført med henblik på salg 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.

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

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 projektbeholdninger indregnes ikke i kostprisen for aktivet.

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.

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. Over stiger 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme 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 investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings ejendomme".

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

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

Varebeholdninger

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af projektbeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for projektbeholdninger under fremstilling omfatter eksterne omkostninger medgået til opførsel af projektet. Der indregnes ikke renteomkostninger i kostprisen.

Nettorealisationsværdien for projektbeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

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.

Egenkapital

Uddelinger

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

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 mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtdig.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

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