

Borgervennens Ejendomsfond

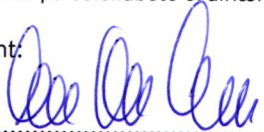
Meldahlsgade 5, 1613 København V

CVR-nr. 56 48 93 12

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23/3 2018

Dirigent:


.....



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Borgervennens Ejendomsfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 23. marts 2018

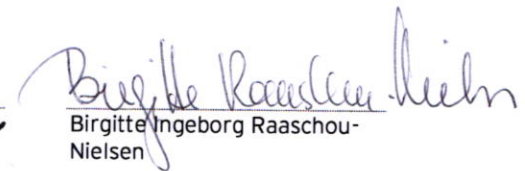
Bestyrelse:



Anne Marie Oksen
formand



Niels Kaj Pallesen



Birgitte Ingeborg Raaschou-
Nielsen



Torsten Hesselbjerg



Administratorpåtegning

Som administrator i Borgervennens Ejendomsfond skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af fonden for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for fonden er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiviteter i regnskabsåret samt af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 23. marts 2018
Administrator:


CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Borgervennens Ejendomsfond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Borgervennens Ejendomsfond for regnskabsåret - 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 selskabets 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

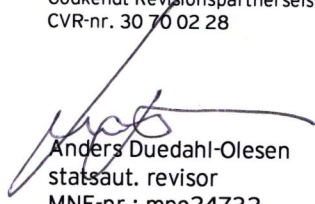
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

København, den 23. marts 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Anders Duedahl-Olesen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24732

Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Borgervennens Ejendomsfond
Adresse, postnr., by	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1613 København V
CVR-nr. Regnskabsår	56 48 93 12 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anne Marie Oksen, formand Niels Kaj Pallesen Birgitte Ingeborg Raaschou-Nielsen Torsten Hesselbjerg
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Fondens væsentligste aktiviteter

Borgervennens Ejendomsfond har siden 1972 ejet ejendommen Fortunstræde 1. Ejendommen blev erhvervet, således at Borgervennen kunne få gode, centralt beliggende og velanvendelige kontorlokaler, der samtidig gav plads til selskabets mødeaktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

En juridisk undersøgelse i 2015 har fastslået, at Borgervennens Ejendomsfond selskabsretlig skal betragtes som en erhvervsdrivende fond. Årsrapporten er derfor udarbejdet i overensstemmelse med reglerne herfor.

Årets resultat udgør et overskud på 342 t.kr. mod et overskud i 2016 på 46 t.kr. Årets resultat er som forventet.

Redegørelse for god Fondsledelse

De erhvervsdrivende fonde skal forholde sig til anbefalingerne for god fondsledelse i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten. God fondsledelse skal forstås som et overordnet samlebegreb for en række handlemåder og initiativer, som indgår i "den gode ledelse" af erhvervsdrivende fonde. De erhvervsdrivende fonde kan vælge mellem enten at forholde sig til anbefalingerne for god fondsledelse i fondens årsrapport eller på fondens hjemmeside. Borgervennens Ejendomsfond har valgt at indarbejde redegørelsen i ledelsens beretning, jf. efterfølgende.

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Borgervennens Ejendomsfond har til formål at administrere, vedligeholde og bevare ejendommen matr. Nr. 148 af Øster Kvarter, Fortunstræde 1, som er hjemsted for Borgervennen af 1788.

Borgervennens Ejendomsfond opfylder således ikke sit formål ved uddeling af midler, men ved anvendelse af sine midler til dækning af de omkostninger, som er nødvendige for at opfylde formålet om at vedligeholde og bevare ejendommen.

Det er derfor ikke relevant for Borgervennens Ejendomsfond at have en uddelingspolitik, ligesom fonden ikke kan udarbejde en legatarfortegnelse. Borgervennens Ejendomsfond finansierer primært sine aktiviteter gennem indtægter fra ejendommens drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Fonden forventer et positivt resultat i 2018.

Ledelsesberetning

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
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 interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Bestyrelsesformanden udtaler sig på fondens vegne.	
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.	Borgervennens Ejendomsfond opfylder sit formål ved anvendelse af sine midler til dækning af de omkostninger, som er nødvendige for at opfylde formålet om at vedligeholde og bevare ejendommen. Det er derfor ikke relevant for fonden at have en uddelingspolitik, ligesom fonden ikke kan udarbejde en legatarfor-tegnelse.	
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.	Formanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne iht. forretningsordenen.	

Anbefalinger for god Fondsledelse

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>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.</p>	<p>Bestyrelsesformanden varetager ikke opgaver udover selve formandskabet for fonden.</p>	<p>Bestyrelsesformanden er direktør i den virksomhed, der administrerer fonden. Bestyrelsen har vurderet, at dette forhold ikke er omfattet af nærværende anbefaling, og at bestyrelsen i øvrigt har bevaret den uafhængige overordnede ledelse og kontrol af fonden.</p>
<h3>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</h3>		
<p>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.</p>	<p>Bestyrelsen vurderer løbende hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over.</p>	
<p>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.</p>	<p>Bestyrelsen sikrer at udvælgelse af bestyrelsesmedlemmer sker iht. vedtægternes § 5.</p>	
<p>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.</p>	<p>Bestyrelsen sikrer at 3 bestyrelsesmedlemmer udpeges af Borgervennens Repræsentantskab og et medlem uafhængig af Borgervennen på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer.</p>	<p>Bestyrelsen har den 29. marts 2016 godkendt nye vedtægter, der kræver valg af et ekstra bestyrelsesmedlem, der er uafhængig af fondens stifter (Borgervennen af 1788). Udpegelsen af det nye medlem har afventet godkendelse af de nye fra Borgervennens Repræsentantskab. Dette er sket den 24. januar 2017 og fonden har hurtigst muligt herefter (den 28. februar 2017) udpeget det fjerde og uafhængige bestyrelsesmedlem.</p>

Anbefalinger for god Fondsledelse

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 krævende organisationsopgaver, • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og • om medlemmet anses for uafhængigt. 		<p>Grundet fondens begrænsede aktivitet samt de specifikke udpegningsregler iht. Vedtægterne jfr. pkt. 2.3.3 findes det ikke relevant at redegøre yderligere for bestyrelsens sammensætning.</p>
<p>2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>		<p>Fonden har ingen dattervirksomheder.</p>
<h3>2.4 Uafhængighed</h3>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>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.</p>	<p>Fondens bestyrelse består af 4 medlemmer, hvoraf én er uafhængig af fondens stifter (Borgervennen).</p>	<p>Se ad 2.3.3.</p>

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<ul style="list-style-type: none"> • Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende: • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden. 		
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.	Valgperioden for fondens bestyrelsesmedlemmer er 3 år iht. vedtægten.	
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		Bestyrelsen ønsker ikke at aldersdiskriminere og har derfor ikke fastsat en aldersgrænse.

Anbefalinger for god Fondsledelse

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
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.		Bestyrelsen vil grundet fondens størrelse alene evaluere og drøfte medlemmernes bidrag og resultater hvert 5. år.
2.6.2 Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.		Se ad 2.6.1.
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.		Bestyrelsesmedlemmerne aflønnes ikke, da det er frivilligt arbejde udført for Borgervennens af 1788.
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.		Se ad 3.1.1.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	833.655	819.521
	Andre eksterne omkostninger	-437.251	-670.516
	Bruttoresultat	396.404	149.005
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	396.404	149.005
3	Finansielle indtægter	8.000	32.000
4	Finansielle omkostninger	-62.719	-134.762
	Resultat før skat	341.685	46.243
5	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	341.685	46.243
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	341.685	46.243
		341.685	46.243

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.452.278	3.452.278
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.963	0
		<u>3.473.241</u>	<u>3.452.278</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	0	800.000
		<u>0</u>	<u>800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.473.241</u>	<u>4.252.278</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	35.795	39.385
		<u>35.795</u>	<u>39.385</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.273.949</u>	<u>306.097</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.309.744</u>	<u>345.482</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.782.985</u></u>	<u><u>4.597.760</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Virksomhedskapital	436.499	436.499
	Overført resultat	1.468.050	1.126.365
	Egenkapital i alt	1.904.549	1.562.864
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	31.647	151.156
	Hensatte forpligtelser i alt	31.647	151.156
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.268.245	2.476.159
	Deposita	288.820	131.550
		2.557.065	2.607.709
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	168.792	169.542
	Anden gæld	85.869	94.208
	Periodeafgrænsningsposter	35.063	12.281
		289.724	276.031
	Gældsforpligtelser i alt	2.878.436	3.034.896
	PASSIVER I ALT	4.782.985	4.597.760

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Sikkerhedsstillelser
11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	436.499	1.080.122	1.516.621
Overført, jf. resultatdisponering	0	46.243	46.243
Egenkapital 1. januar 2017	436.499	1.126.365	1.562.864
Overført, jf. resultatdisponering	0	341.685	341.685
Egenkapital 31. december 2017	<u>436.499</u>	<u>1.468.050</u>	<u>1.904.549</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borgervennens Ejendomsfond for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelse risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Regnskabsposten omfatter huslejeindtægter vedrørende regnskabsåret, idet huslejeindtægter indgået før statutidspunktet, der vedrører efterfølgende regnskabsår, indregnes under posten forudbetalte leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende fondens primære aktivitet, herunder ejendommens driftsomkostninger som vedligeholdelsesomkostninger ejendomsskatter mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra udlån.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger vedrørende prioritetsgæld.

Skat

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter blandt andet hensættelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens §22.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Personaleomkostninger

Fondens ledelse har ikke modtaget vederlag.

kr.	2017	2016	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter i øvrigt	8.000	32.000	
	<u>8.000</u>	<u>32.000</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt	62.719	134.762	
	<u>62.719</u>	<u>134.762</u>	
5 Skat af årets resultat			
Specificeres således:			
Skat af årets resultat kan forklares således:			
Beregnet 22 % skat af resultat før skat	75.171	10.173	
Skatteeffekt af:			
Andre skattemæssige reguleringer	-75.171	-10.173	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmaterie l og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	3.452.278	0	3.452.278
Tilgange	0	20.963	20.963
Kostpris 31. december 2017	<u>3.452.278</u>	<u>20.963</u>	<u>3.473.241</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2017	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>3.452.278</u>	<u>20.963</u>	<u>3.473.241</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5-25 år</u>	

Der afskrives ikke på grunde.

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre til- tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2017	800.000
Afgange	-800.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0

Tilgodehavende i 2016 vedrørte lån til Borgervennen af 1788, der blev forrentet på markedsmæssige vilkår.

Lånet er indfriet i løbet af 2017.

8 Virksomhedskapital

Fondens grundkapital har uændret været 436.499 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år	Indfries i år	Rente p.a %
Realkredit lån	2.042.520	134.429	1.908.091	1.353.308	2031	1,25 %
GI lån	273.980	10.164	263.816	0	2022	1%
Nykredit lån	120.537	24.199	96.338	0	2022	0,41%
Deposita	288.820	0	288.820	0	-	-
	<u>2.725.857</u>	<u>168.792</u>	<u>2.557.065</u>	<u>1.353.308</u>	-	-

10 Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for i alt 2.437.037 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.473.241 kr.

11 Nærtstående parter

Fonden har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Nærtstående part	Grundlag for nærtstående part	Indhold af transaktion	2017 kr.
Transaktioner med nærtstående parter			
Borgervennen af 1788	Stifter af fonden	Huslejeindtægter	82.080
CEJ Ejendomsadministration	Sammenfald i ledelse	Administrationshonorar	75.831