

# Frederik og Emma Kragh's Mindelegat

c/o Advokatfirmaet C. E. Jensen  
Meldahls­gade 5, 1613 København V

CVR-nr. 61 09 55 19



## Årsrapport 2016

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 22. maj 2017



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om fonden	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Frederik og Emma Kragh's Mindelegat for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

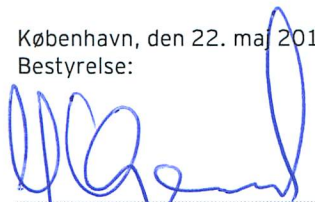
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

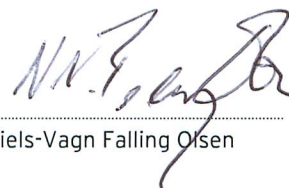
København, den 22. maj 2017  
Bestyrelse:



Jørgen Agergaard  
formand



Sigge Enk



Niels-Vagn Falling Olsen



Lars Pærregaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Frederik og Emma Kragh's Mindelegat

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederik og Emma Kragh's Mindelegat for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 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 22. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Robert Christensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om fonden

Navn	Frederik og Emma Kragh's Mindelegat
Adresse, postnr., by	c/o Advokatfirmaet C. E. Jensen Meldahlsgade 5, 1613 København V
CVR-nr.	61 09 55 19
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Agergaard, formand Sigge Enk Niels-Vagn Falling Olsen Lars Pærregaard
Administrator	Advokatfirmaet C. E. Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Fondens væsentligste aktiviteter

Fonden er en erhvervsdrivende fond som følge af besiddelse af udlejningsejendomme. Fondens formål er at yde støtte til velgørende institutioner samt andre trængende personer. Der henvises til nedenstående afsnit vedrørende redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning udgør 19,1 mio. kr. i 2016 mod 17,9 mio. kr. sidste år. Resultat af drift før værdireguleringer udgør 4,9 mio. kr. i 2016 mod 7,8 mio. kr. i 2015.

Årets underskud efter skat udgør 11,1 mio. kr. mod et overskud på 32,4 mio. kr. sidste år. Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdireguleringer af andre investeringsaktiver med ca. 14 mio. kr. Tilsvarende dagsværdireguleringer udgjorde positivt ca. 23 mio. kr. i 2015.

Fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 362 mio. kr.

#### Redegørelse for god Fondsledelse

Fondens bestyrelse søger til stadighed at sikre, at fondens ledelse og kontrolsystemer er effektive, hensigtsmæssige og velfungerende.

En række interne politikker og procedurer er vedtaget og vedligeholdes løbende med henblik på at sikre en hensigtsmæssig og passende styring af fonden.

Komitéen for god Fondsledelse offentliggjorde i december 2014 "Anbefalinger for god Fondsledelse".

Det overordnede mål med "Anbefalingerne for god Fondsledelse" er at bidrage til, at bestyrelsen varetager fondens formål og interesser, og forvalter fonden i overensstemmelse med god skik for ledelse af erhvervsdrivende fonde.

Bestyrelsen ønsker at sikre, at fondens aktivitets- og uddelingsformål fremmes mest muligt.

Bestyrelsen ønsker gennem kompetent og professionel ledelse af fonden at sikre stifters vilje, fondens vedtægt og den til enhver tid gældende lovgivning.

Anbefalingerne medvirker til gennemsigtighed og åbenhed omkring bestyrelsens arbejde og bidrager til at sikre grundlaget for god ledelse af erhvervsdrivende fonde,

Der er 16 anbefalinger. "Anbefalingerne for god Fondsledelse" af december 2014 kan rekvireres på Komitéen for god Fondsledelses hjemmeside:

<https://godfondsledelse.dk/sites/default/files/anbefalingerforgodfondsledelse.pdf>

Frederik og Emma Kragh's Mindelegat har valgt at afvige anbefalingerne på følgende områder og dermed at indrette sig anderledes:

Fonden har besluttet at fravige Anbefalingerne og dermed at indrette sig anderledes på følgende områder:

#### Anbefalinger

##### ▶ 2.3.2

Det anbefales, at der sikres en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

#### Således har fonden indrettet sig og begrundelse herfor

Bestyrelsen vurderer, at der henset til fondens og bestyrelsens størrelse ikke er behov for formaliserende regler herom. Bestyrelsen vurderer endvidere, at lang anciennitet er en fordel.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### ▶ 2.4.1

Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Bestyrelsen vurderer, at der henset til fondens og bestyrelsens størrelse ikke er behov for formaliserende regler herom. Bestyrelsen vurderer endvidere, at lang anciennitet er en fordel.

#### ▶ 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.

Bestyrelsen vurderer, at der henset til fondens og bestyrelsens størrelse ikke er behov for formaliserende regler herom. Bestyrelsen vurderer endvidere, at lang anciennitet er en fordel.

#### ▶ 2.5.2

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

Der er vedtaget en aldersgrænse, men bestyrelsen forbeholder sig i konkrete tilfælde at fravige fra denne aldersgrænse, når det skønnes hensigtsmæssigt.

### Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

#### Fondens uddelingspolitik

Fonden søger aktivt at yde social hjælpevirksomhed samt ved at støtte almennyttige formål, herunder kulturelle og uddannelsesmæssige, fortrinsvis inden for det storkøbenhavnske område, hvorved forstås Københavns og Frederiksberg kommuner samt København, Frederiksborg og Roskilde amter.

Fondens uddelinger kan opdeles i følgende 3 kategorier:

1. at yde social hjælpevirksomhed til velgørende sundheds- og socialinstitutioner eller humanitære hjælpeorganisationer samt andre almennyttige formål.
2. at yde støtte til personer, der af trangmæssige og/eller helbredsmæssige grunde har øjeblikkelig økonomisk hjælpebehov.
3. at yde støtte til uddannelse.

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne.

Fondens uddelinger besluttet på op til 10 årlige bestyrelsesmøder. Af disse bestyrelsesmøder udgør et møde i foråret ligeledes fondens årsmøde, hvor årsrapporten behandles. På årsmødet fastsættes en uddelingsramme for det kommende år, hvor uddelinger til ovenstående 3 kategorier skal kunne indeholdes i.

Udover de nævnte bestyrelsesmøder afholdes hvert år et heldags strategiseminar, hvor alle forhold vedrørende fondens drift og uddelinger bliver evalueret og vurderet.

Alle ansøgninger modtages og behandles af fondens administrator, som sikrer, at disse er i overensstemmelse med fondens uddelingsformål. Ansøgninger i overensstemmelse hermed medtages og behandles på næstkommende bestyrelsesmøde. I forbindelse med bestyrelsens evt. beslutning om uddeling sikrer samtidig, at fondens midler anvendes forsvarligt og i overensstemmelse med vedtægterne.

#### Årets uddelinger

Årets uddelinger på 1.965 t.kr. for 2016 fordeler sig således på de 3 hovedkategorier:



## Ledelsesberetning

### Beretning

Uddelinger i t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Uddelinger til almennyttige formål, herunder kulturelle og uddannelse	1.230	1.135	1.370	1.616	1.490	1.837
Uddelinger til uddannelse	0	0	0	0	50	85
Uddelinger til personer med social trang	735	985	870	800	850	1.110
I alt	<u>1.965</u>	<u>2.120</u>	<u>2.240</u>	<u>2.416</u>	<u>2.390</u>	<u>3.032</u>
	2016	2015				
Modtagende ansøgninger	530	555				
Godkendte bevillinger	140	190				
Godkendelse i %	26%	34%				

For det kommende år har bestyrelsen på årsmødet fastsat en uddelingsramme på 3.000 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter bestyrelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb som væsentligt vil forrykke fondens økonomiske stilling.

### Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer et tilfredsstillende resultat for 2017.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Nettoomsætning</b>	19.065.691	17.938.088
	Andre driftsindtægter	0	3.138.465
	Andre eksterne omkostninger	-13.531.474	-12.645.947
	<b>Bruttoresultat</b>	5.534.217	8.430.606
2	Personaleomkostninger	-600.000	-600.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	4.934.217	7.830.606
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-14.116.611	23.299.979
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-9.182.394	31.130.585
	Finansielle indtægter	3.005.817	11.492.780
	Finansielle omkostninger	-4.916.586	-2.700.277
	<b>Resultat før skat</b>	-11.093.163	39.923.088
3	Skat af årets resultat	2.034.994	-7.501.965
	<b>Årets resultat</b>	-9.058.169	32.421.123
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Hensat uddelingsramme	1.965.000	2.233.000
	Overført resultat	-11.023.169	30.188.123
		-9.058.169	32.421.123



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	452.721.974	460.434.328
		<u>452.721.974</u>	<u>460.434.328</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>452.721.974</u>	<u>460.434.328</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	1.226.061	2.000.419
5	Andre tilgodehavender	735.025	2.325.521
	Periodeafgrænsningsposter	58.499	16.706
		<u>2.019.585</u>	<u>4.342.646</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	53.683.826	54.112.418
		<u>53.683.826</u>	<u>54.112.418</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6.022.496</u>	<u>12.034.632</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>61.725.907</u>	<u>70.489.696</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>514.447.881</u></u>	<u><u>530.924.024</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Grundkapital	22.464.214	22.464.214
	Reserve for opskrivninger	0	164.293.412
	Uddelingsramme	3.000.000	3.000.000
	Overført resultat	339.029.372	185.759.129
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>364.493.586</b>	<b>375.516.755</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Udskudt skat	59.065.006	61.100.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>59.065.006</b>	<b>61.100.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Gæld til realkreditinstitutter	57.699.970	60.433.123
	Deposita og forudbetalt leje	8.412.134	8.124.530
	Indvendig vedligeholdelse § 22	5.503.283	5.143.602
		<b>71.615.387</b>	<b>73.701.255</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.087.471	2.257.175
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.586.343	5.056.351
8	Anden gæld	13.600.088	13.292.488
		<b>19.273.902</b>	<b>20.606.014</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>90.889.289</b>	<b>94.307.269</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>514.447.881</b>	<b>530.924.024</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Grundkapital	Reserve for opskrivninger	Uddelingsramme	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	22.464.214	164.293.412	3.000.000	185.759.129	375.516.755
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	1.965.000	-11.023.169	-9.058.169
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-164.293.412	0	164.293.412	0
Uddelinger	0	0	-1.965.000	0	-1.965.000
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>22.464.214</b>	<b>0</b>	<b>3.000.000</b>	<b>339.029.372</b>	<b>364.493.586</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederik og Emma Kragh's Mindelegat for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Fonden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### 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.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af lejligheder indgår i nettoomsætningen på tidspunktet, hvor lejeindtægterne periodemæssigt hører til. Udgifter ved udlejning af lejligheder omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende fondens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, kursregulering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Der foretages fuld renteperiodisering.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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

Efterfølgende værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fremkommer ved, at nettoresultatet kapitaliseres med den til ejendommen fastsatte afkastprocent, hvorefter refusionsaldi (deposita, forudbetalt leje m.m.) tillægges. Afkastprocenten fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand m.v.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

##### Gældsforpligtelser

Forpligtelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 22 optages i balancen under langfristet gæld.

Forpligtelser m.v. i henhold til boligreguleringslovens §18 og § 18 b er ikke medtaget som forpligtelse henholdsvis indestående i regnskabet.

Indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond § 18b udgiftsføres som ejendomsudgifter og frigivelser af indestående ved gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, indtægtsføres under ejendomsudgifter.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsaktiver.

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

kr.	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	600.000	600.000
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	2.001.965
Årets regulering af udskudt skat	-2.034.994	5.500.000
	<u>-2.034.994</u>	<u>7.501.965</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Investeringsejendomme

Fonden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2016	2015
Dagsværdi 1. januar	460.434.328	432.902.865
Tilgang	4.681.993	9.250.190
Afgang	0	-428.740
Årets værdireguleringer	-12.394.345	18.710.013
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<b>452.721.976</b>	<b>460.434.328</b>

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på tidligere års udvikling, samt forventninger til fremtidig driftsudvikling af de enkelte ejendomme. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Fondens ejendomme er hovedsageligt beliggende på Frederiksberg. I takt med at fondens likviditet tillader det og lejlighederne bliver fraflyttet gennemføres modernisering af lejlighederne. Ejendommene er alle underlagt lejelovens bestemmelser angående huslejereguleringer.

De resterende ombygninger er forudsat gennemført over en 10 årig periode, hvorefter markedsniveauet for huslejen er nået og forbedringsarbejderne er gennemført. Pengestrømmene fra denne investeringsperiode er herefter tilbagediskonteret.

Efter den opgjorte nutidsværdi af pengestrømmene er indeståender efter lejeloven, deposita o.l. tillagt.

Eventuelle restlejligheder er værdiansat til seneste realiserede kvm. pris ved et salg eller kvm. prisen fundet ved at finde andre handler i området.

kr.	2016	2015
Inflationsrate i %	2,0	2,0
Afkastkrav i %	4,0	4,0

#### 5 Andre tilgodehavender

Mellemregninger med ejerforeninger	642.551	390.180
Forudbetalte omkostninger	92.474	0
Andre tilgodehavender	0	1.935.341
	<b>735.025</b>	<b>2.325.521</b>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	61.787.441	4.087.471	57.699.970	43.540.841
Deposita og forudbetalt leje	8.412.134	0	8.412.134	8.412.134
Indvendig vedligeholdelse § 22	5.503.283	0	5.503.283	5.503.283
	<b>75.702.858</b>	<b>4.087.471</b>	<b>71.615.387</b>	<b>57.456.258</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>7 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	59.065.006	61.100.000
	<u>59.065.006</u>	<u>61.100.000</u>

Ikke indregnet skatteaktiv udgør XX mio. kr.

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>8 Anden Gæld</b>		
Mellemregning administrator	0	1.331.472
Skyldige omkostninger ejendomme	703.269	0
Afledte finansielle instrumenter	12.896.819	11.961.016
	<u>13.600.088</u>	<u>13.292.488</u>

### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 62 mio. kr., er der tinglyst ejerpantebreve, nom. stort 68 mio. kr. i ejendomme, regnskabsmæssig værdi 453 mio. kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i likvide beholdninger, 647 t.kr., og værdipapirbeholdning, 14,3 mio. kr.

### 10 Nærtstående parter

#### Transaktioner med nærtstående parter

##### ▶ Jørgen Agergaard, formand

(formand siden december 2015, medlem af bestyrelsen siden maj 2003), Tidligere underdirektør i Nykredit, født 1945. Uddannelse: Cand.agro.

#### Bestyrelsesposter:

Direktør K. Steinmanns Fond (Formand)  
Børneringens Fond (Medlem)  
Kalaallit Forsikring Agentur A/S (Medlem)  
Kalaallit Ejendomme A/S (Medlem)

Bestyrelsesmedlemmet anses ikke for at være uafhængigt.

##### ▶ Niels-Vagn Falling Olsen, bestyrelsesmedlem

(medlem siden 1989), advokat født 1946. Uddannelse: Cand.jur.

#### Bestyrelsesposter:

Grøndorf Holding A/S (Formand)

Bestyrelsesmedlemmet anses ikke for at være uafhængigt.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

▶ Sigge Enk, bestyrelsesmedlem

(medlem siden november 1991), Fondsbørsvekslerer, født 1947. Uddannelse: cand. Merc. i management og finansiering

Bestyrelsesposter:

Direktør K. Steinmann Fond (Medlem)

Bestyrelsesmedlemmet anses ikke for at være uafhængigt.

▶ Lars Pærregaard, bestyrelsesmedlem

(medlem af bestyrelsen siden december 2015), advokat, SG Nordic ApS, født 1976. Uddannelse: Cand. jur.

Bestyrelsesposter:

Yarden A/S (Formand)

Tycho Brahe Planetarium A/S, (Medlem)

Urania-Fonden, (Medlem)

C.E. Jensens Fond (Medlem)

Direktør K. Steinmanns Fond (Medlem)

Bestyrelsesmedlemmet anses for at være uafhængigt.

Nærtstående part	Grundlag for nærtstående part	Indhold af transaktion	2016 kr.
<b>Mellemværende med nærtstående parter</b>			
K. Christoffersen & Co	Aftale vedrørende administration af ejendomme	Løbende mellemregning (forrentes ikke)	1.290.924
Bestyrelsesmedlemmer	Bestyrelsesmedlem	Skyldigt bestyrelseshonorar for 2016	600.000

### Oplysning om vederlag til fondens ledelse og administration

Vederlag til fondens ledelse udgør:

kr.	2016
Vederlag til bestyrelsen	600.000
Vederlag til administrator CEJ administration A/S - ejendomsadministration - inkl. moms	523.407
Vederlag til administrator Advokatfirmaet C. E. Jensen - Fondsforhold - inkl. moms	512.500
Vederlag til administrator K. Christoffersen & Co - ejendomsadministration - inkl. moms	464.355
	<u>2.100.262</u>

Bestyrelsesmedlemmerne modtager hver 150 t.kr. i honorar.