

Direktør K. Steinmann's Fond

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

CVR-nr. 61 50 99 17



Årsrapport 2016

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 22. maj 2017

Indhold

Ledespåtegning	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 Direktør K. Steinmann's Fond 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



Lars Pærregaard



Sigge Enk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Direktør K. Steinmann's Fond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Direktør K. Steinmann's Fond 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 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.
- ▶ 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	Direktør K. Steinmann's Fond
Adresse, postnr., by	c/o Advokatfirmaet C. E. Jensen Meldahlsgade 5, 1613 København V
CVR-nr.	61 50 99 17
Stiftet	12. februar 1982
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	33 33 82 82
Telefax	33 33 85 85
Bestyrelse	Jørgen Agergaard, formand Lars Pærregaard Sigge Enk
Administrator	Advokatfirmaet C. E. Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths 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 personer, som ønsker oplæring eller uddannelse og institutioner, som har til formål at oplære eller uddanne sådanne personer. Der henvises til nedenstående afsnit vedrørende redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning udgør 4,9 mio. kr. i 2016 mod 4,6 mio. kr. sidste år. Resultat af drift før værdireguleringer udgør et underskud på 1 mio. kr., mod et overskud på 0,7 kr. i 2015. Årets resultat efter skat udgør et underskud på 7,4 mio. kr. mod et overskud på 3,5 mio. kr. sidste år. Årets resultat er påvirket negativt af dagsværdireguleringer af andre investeringsaktiver med ca. 4,7 mio. kr. Tilsvarende dagsværdireguleringer var i 2015 positiv med ca. 2,6 mio. kr. Fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 67 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.

Komiteén 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 Komiteén for god Fondsledelses hjemmeside:

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

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

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne, senest opdateret 10. juni 2006. Fondens formål er at yde støtte til personer, som er dårligt rustet med viden og ønsker en oplæring eller uddannelse, således at de kan blive gode og nyttige samfundsborgere. Støtten kan også ydes til institutioner, herunder skoler, som har til formål at oplære eller uddanne sådanne personer.

Fondens uddelinger beslutes 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.

Ledelsesberetning

Beretning

Årets uddelinger

Årets uddelinger på 445 t.kr. for 2016 fordeler sig således på de 2 hovedkategorier:

Uddelinger i t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Personers uddannelse i henhold til fundats § 2, stk. 1	120	252	170	120	140	120
Institutioner, herunder skoler i henhold til fundats § 2, stk. 2	325	595	610	725	885	1.025
I alt	<u>445</u>	<u>847</u>	<u>780</u>	<u>845</u>	<u>1.025</u>	<u>1.145</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>				
Modtagende ansøgninger	208	255				
Godkendte bevillinger	14	32				
Godkendelse i %	7%	13%				

For det kommende år har bestyrelsen på årsmødet fastsat en uddelingsramme på 1.000 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
	Nettoomsætning	4.936.509	4.631.848
	Ejendomsomkostninger	-4.808.157	-2.863.065
	Administrationsomkostninger	-816.538	-693.282
	Bruttoresultat	-688.186	1.075.501
2	Personaleomkostninger	-400.000	-400.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-1.088.186	675.501
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-4.754.545	2.642.317
	Resultat før finansielle poster	-5.842.731	3.317.818
	Finansielle indtægter	1.331.254	1.842.718
	Finansielle omkostninger	-2.888.034	-270.481
	Resultat før skat	-7.399.511	4.890.055
3	Skat af årets resultat	560.693	-1.350.000
	Årets resultat	-6.838.818	3.540.055
	Forslag til resultatdisponering		
	Hensat uddelingsramme	445.000	846.650
	Overført resultat	-7.283.818	2.693.405
		-6.838.818	3.540.055

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	89.865.451	92.271.635
		<u>89.865.451</u>	<u>92.271.635</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>89.865.451</u>	<u>92.271.635</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	16.600	517.100
5	Andre tilgodehavender	270.728	147.198
	Periodeafgrænsningsposter	21.074	0
		<u>308.402</u>	<u>664.298</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.525.160	6.694.075
		<u>3.525.160</u>	<u>6.694.075</u>
	Likvide beholdninger	<u>773.192</u>	<u>2.913.690</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.606.754</u>	<u>10.272.063</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>94.472.205</u></u>	<u><u>102.543.698</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundkapital	22.768.186	22.768.186
	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	32.137.372
	Uddelingsramme	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	43.792.724	18.939.170
	Egenkapital i alt	67.560.910	74.844.728
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	8.814.307	9.375.000
	Hensatte forpligtelser i alt	8.814.307	9.375.000
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.959.219	12.324.722
	Deposita og forudbetalt leje	2.031.942	1.854.837
	Indvendig vedligeholdelse §22	906.826	940.345
		11.897.987	15.119.904
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.361.502	859.514
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.179.817	2.141.790
8	Anden gæld	657.682	202.762
		6.199.001	3.204.066
	Gældsforpligtelser i alt	18.096.988	18.323.970
	PASSIVER I ALT	94.472.205	102.543.698

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Sikkerhedsstillelser
 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Grundkapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Uddelings- ramme	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	22.768.186	32.137.372	1.000.000	18.939.170	74.844.728
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	445.000	-7.283.818	-6.838.818
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-32.137.372	0	32.137.372	0
Uddelinger	0	0	-445.000	0	-445.000
Egenkapital 31. december 2016	22.768.186	0	1.000.000	43.792.724	67.560.910

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Direktør K. Steinmann's Fond 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.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringssejendomme, 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 refusionssaldi (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 nominal 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 § 18 b 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

kr.	2016	2015
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	400.000	400.000
	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	3.000
Årets regulering af udskudt skat	-560.693	1.347.000
	<u>-560.693</u>	<u>1.350.000</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	92.271.636	87.397.426
Tilgang	2.348.359	1.517.081
Årets værdireguleringer	-4.766.561	3.357.129
Dagsværdi 31. december	89.853.434	92.271.636

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 indestående 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

Tilgodehavende udbytte	79.519	73.599
Mellemregning til administrator	9.777	23.239
Andre tilgodehavender	181.432	50.360
	270.728	147.198

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.320.721	3.361.502	8.959.219	0
Deposita og forudbetalt leje	2.031.942	0	2.031.942	2.031.942
Indvendig vedligeholdelse §22	906.826	0	906.826	906.826
	15.259.489	3.361.502	11.897.987	2.938.768

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
7 Udskudt skat		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	8.814.307	9.375.000
	<u>8.814.307</u>	<u>9.375.000</u>
8 Anden gæld		
Varmeregnskab	145.980	202.762
Andre skyldige omkostninger	511.702	0
	<u>657.682</u>	<u>202.762</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12,3 mio. kr., er der tinglyst ejerpantebreve, nom. stort 14,9 mio. kr. i ejendomme, regnskabsmæssig værdi 89,9 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:
 Frederik og Emma Kraghs Mindelegat (Formand)
 Børneringens Fond (Medlem)
 Kalaallit Forsikring Agentur A/S (Medlem)
 Kalaallit Ejendomme A/S (Medlem)

Bestyrelsesmedlemmet anses ikke for at være uafhængigt.

▶ Sigge Enk, bestyrelsesmedlem

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

Bestyrelsesposter:
 Frederik og Emma Kraghs Mindelegat (Medlem)

Bestyrelsesmedlemmet anses ikke for at være uafhængigt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

► 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)

Frederik og Emma Kraghs Mindelegat (Medlem)

Bestyrelsesmedlemmet anses for at være uafhængigt.

Oplysning om vederlag til fondens ledelse og administration

Vederlag til fondens ledelse udgør:

Vederlag til bestyrelsen	400.000
Vederlag til administrator Advokatfirmaet C.E. Jensen - fondsforhold - inkl. moms	400.000
Vederlag til CEJ Ejendomsadministration A/S - ejendomsadministration - inkl. moms	288.106
	<hr/>
	1.088.106
	<hr/>

Bestyrelsesmedlemmerne modtager hver 133 t.kr. i honorar.