

# Direktør K. Steinmann's Fond

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

CVR-nr. 61 50 99 17

Årsrapport 2019



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	11
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Direktør K. Steinmann's Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 3. juni 2020  
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 2019, 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 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". 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 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 revisionshandling 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 revisionsbehandlinger, 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 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 3. juni 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Robert Christensen  
statsaut. revisor  
mne16653

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om fonden

Navn	Direktør K. Steinmann's Fond
Adresse, postnr., by	c/o Advokatfirmaet C. E. Jensen Meldahlsvej 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 Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### 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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Fondens ejendomme indregnes til dagsværdi i henhold til reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdi er opgjort på baggrund af anvendelse af en række forudsætninger, som har indflydelse på den fastsatte dagsværdi.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning udgør 4,4 mio. kr. i 2019 mod 4,1 mio. kr. i 2018. Resultat af drift før værdireguleringer og andre driftsindtægter udgør et overskud på 0,9 mio. kr., mod et overskud på 0,6 mio. kr.

Årets resultat før skat udgør et overskud på 1,7 mio. kr. mod et overskud på 19,2 mio. kr. sidste år. Årets resultat før skat for 2019 er påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med negativ 1,2 mio. kr. mod positive dagsværdireguleringer på 19,6 mio. kr. i 2018.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 1,1 mio. kr. mod et overskud i 2018 på 14,9 mio. kr.

Fondens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 96,8 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>

## Ledelsesberetning

Fonden forholder sig til de enkelte anbefalinger, som det fremgår af nedenstående skema.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>		
1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for eksternt 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 interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Ja	
<b>2. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>		
<i>2.1. Overordnede opgaver og ansvar</i>		
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.	Ja	
<i>2.2. Formanden og næstformanden for bestyrelsen</i>		
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.	Ja	
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.	Ja	
<i>2.3. Bestyrelsens sammensætning og organisering</i>		
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.	Ja	
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.	Nej	Bestyrelsen vurderer, at der henset til fondens og bestyrelsens størrelse ikke er behov for formaliserende regler herom.



## Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
2.3.3. Det <b>anbefales</b> , 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.	Ja	
2.3.4. Det <b>anbefales</b> , at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives en række specifikke oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer. Se den fulde anbefaling på godfondsledelse.dk.	Ja	
2.3.5. Det <b>anbefales</b> , 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.	Ja	
<b>2.4. Uafhængighed</b>		
2.4.1. Det <b>anbefales</b> , at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Se den fulde anbefaling på godfondsledelse.dk	Ja	
<b>2.5. Udpegningsperiode</b>		
2.5.1. Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.	Nej	Bestyrelsen vurderer, at der henset til fondens og bestyrelsens størrelse ikke er behov for formaliserende regler herom.
2.5.2. Det <b>anbefales</b> , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	Nej	Der er vedtaget en aldersgrænse, men bestyrelsen forbeholder sig i konkrete tilfælde at fravige fra denne aldersgrænse, når det skønnes hensigtsmæssigt.
<b>2.6. Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>		
2.6.1. Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Ja	
2.6.2. Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Ja	

## Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<b>3. Ledelsens vederlag</b>		
3.1. 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.	Ja	
3.2. 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.	Ja	

### 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 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.

## Ledelsesberetning

### Årets uddelinger

Årets uddelinger på 540 t.kr. for 2019 fordeler sig således på de 2 hovedkategorier:

Uddelinger i t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Personers uddannelse i henhold til fundats § 2, stk. 1	165	105	90	120	252
Institutioner, herunder skoler i henhold til fundats § 2, stk. 2	375	425	260	325	595
<b>I alt</b>	<b>540</b>	<b>530</b>	<b>350</b>	<b>445</b>	<b>847</b>
Antal ansøgere	300	210	200	208	255
Antal bevillinger	16	25	14	14	32
Godkendelse i %	5	12	7	7	13

For det kommende år har bestyrelsen på årsmødet fastsat en uddelingsramme på 1.000 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 virus primo 2020 har væsentlig påvirkning på den internationale økonomi. Det forventes umiddelbart ikke, at situationen vil have væsentlig indvirkning på fondens indtægtsgrundlag og drift i 2020.

Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af fondens ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 1.

Der har igennem 2019 været politiske forhandlinger og drøftelser angående implementeringen af lovgivning imod huslejeforhøjelse for investeringsejendomme af ældre status, underlagt omkostningsbaseret huslejekontrol.

I slutningen af januar 2020 blev en politisk aftale indgået mellem de politiske partier i Danmark. Effekten af denne aftale er stadig under debat, men det er mest sandsynligt, at aftalen vil have en negativ effekt på ejendomsvurderingen af de omtalte ejendomme. Det er dog stadig usikkert hvornår, og hvordan den politiske aftale vil blive implementeret i den danske lovgivning i detaljer og om der vil blive lavet undtagelser for at imødekomme en den mulige negative effekt.

### Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer et tilfredsstillende resultat før dagsværdireguleringer for 2020. Årets resultat vil i øvrigt være påvirket af udviklingen på ejendomsmarkedet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Nettoomsætning	4.378.068	4.051.184
	Ejendomsomkostninger	-2.282.605	-2.324.246
	Andre eksterne omkostninger	-794.747	-705.405
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.300.716</b>	<b>1.021.533</b>
3	Personaleomkostninger	-400.000	-400.000
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>900.716</b>	<b>621.533</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.182.823	19.612.808
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-282.107</b>	<b>20.234.341</b>
	Finansielle indtægter	2.175.155	149.708
	Finansielle omkostninger	-212.900	-1.180.051
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.680.148</b>	<b>19.203.998</b>
4	Skat af årets resultat	-546.997	-4.273.588
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.133.151</b>	<b>14.930.410</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Hensat uddelingsramme	540.000	630.000
	Overført resultat	593.151	14.300.410
		<b>1.133.151</b>	<b>14.930.410</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsjendomme	103.678.921	103.637.779
		<u>103.678.921</u>	<u>103.637.779</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>103.678.921</u>	<u>103.637.779</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	426.000	0
	Andre tilgodehavender	249.690	405.218
	Periodeafgrænsningsposter	0	52
		<u>675.690</u>	<u>405.270</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.809.977	3.217.489
		<u>15.809.977</u>	<u>3.217.489</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>5.663.821</u>	<u>6.432.044</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>22.149.488</u>	<u>10.054.803</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>125.828.409</u>	<u>113.692.582</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Grundkapital	22.768.186	22.768.186
	Uddelingsramme	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	72.994.528	72.401.377
		<u>96.762.714</u>	<u>96.169.563</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	13.041.856	12.494.859
		<u>13.041.856</u>	<u>12.494.859</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>13.041.856</u>	<u>12.494.859</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld (Grundejernes Investeringsfond)	11.851.277	0
	Deposita og forudbetalt leje	1.792.455	1.616.211
	Indvendig vedligeholdelse §22	1.044.695	846.481
		<u>14.688.427</u>	<u>2.462.692</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Anden gæld (Grundejernes Investeringsfond) kort del	132.293	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	680.331	1.104.956
	Anden gæld	522.788	1.460.512
		<u>1.335.412</u>	<u>2.565.468</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>16.023.839</u>	<u>5.028.160</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>125.828.409</u>	<u>113.692.582</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Grundkapital</u>	<u>Uddelingsramme</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	22.768.186	900.000	58.100.967	81.769.153
Overført via resultatdisponering	0	630.000	14.300.410	14.930.410
Uddelinger	0	-530.000	0	-530.000
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>22.768.186</b>	<b>1.000.000</b>	<b>72.401.377</b>	<b>96.169.563</b>
Overført via resultatdisponering	0	540.000	593.151	1.133.151
Uddelinger	0	-540.000	0	-540.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2019</b>	<b>22.768.186</b>	<b>1.000.000</b>	<b>72.994.528</b>	<b>96.762.714</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Direktør K. Steinmann's Fond for 2019 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.

#### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af lejligheder indgår i nettoomsætningen på tidspunktet, hvor lejeindtægterne periodemæssigt hører til.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, 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 ejendomsdriften.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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. 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 nettorealisationsværdien.

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Fondens ejendomme indregnes til dagsværdi i henhold til reglerne i årsregnskabslovens § 38. Dagsværdi er opgjort på baggrund af anvendelse af en række forudsætninger, som har indflydelse på den fastsatte dagsværdi. Der henvises til efterfølgende note 5.

kr.	2019	2018
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	400.000	400.000
	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Lønninger omfatter bestyrelsesvederlag. Fonden har ingen ansatte.		
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	546.997	4.273.588
	<u>546.997</u>	<u>4.273.588</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Investeringsejendomme

Fonden ejer 2 ejendomme med i alt ca. 50 lejligheder, der udlejes til boligformål. Alle lejligheder er udlejet. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2019	2018
Dagsværdi 1. januar	103.637.779	71.375.709
Tilgang	1.223.963	12.649.262
Årets værdireguleringer	-1.182.821	19.612.808
Dagsværdi 31. december	103.678.921	103.637.779

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Fondens ejendomme er hovedsageligt beliggende på Frederiksberg. I takt med at lejlighederne fraflyttes gennemføres istandsættelse af lejlighederne. Ejendommene er alle underlagt lejelovens bestemmelser angående huslejereguleringer.

kr.	2019	2018
Maks leje pr. kvadratmeter Frederiksberg / København	1.600	1.600
Fraflytningsprocent	3	3
Afkastkrav i %	3,5	3,5

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 104 mio. kr. pr. 31. december 2019. Den fastsatte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Dagsværdien er følsom over for ændringer i de anvendte forudsætninger, hvilket kan illustreres på følgende måde:

Ændring af kvm pris +/- 100 kr. pr. kvm. vil påvirke dagsværdien med en stigning eller fald på 9,2 mio. kr.

Ændring af fraflytterprocenten +/- 1 % point vil påvirke dagsværdien med en stigning på 8,5 mio. kr., henholdsvis et fald på 13,8 mio. kr.

Ændring af afkastkravet +/- 0,5 % point vil påvirke dagsværdien et fald med 19,1 mio. kr., henholdsvis en stigning på 26,5 mio. kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Anden gæld (Grundejernes Investeringsfond)	11.983.570	132.293	11.851.277	0
Deposita og forudbetalt leje	1.792.455	0	1.792.455	0
Indvendig vedligeholdelse §22	1.044.695	0	1.044.695	0
	<u>14.820.720</u>	<u>132.293</u>	<u>14.688.427</u>	<u>0</u>

#### 7 Sikkerhedsstillelser

I investeringsejendommene med regnskabsmæssig værdi på 104 mio. kr. er der til sikkerhed for gæld pr. 31. december 2019, 12,1 mio. kr. tinglyst ejerpantebrev på nom. stort 12,1 mio. kr.

Tinglyste ejerpantebrev på stort 10,2 mio. kr. ligger i egen beholdning.

#### 8 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)

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, direktør i Kereby ApS, født 1976. Uddannelse: Cand.jur.

## Bestyrelsesposter:

C.E. Jensens Fond (Medlem)

Frederik og Emma Kraghs Mindelegat (Medlem)

samt medlem af direktion/bestyrelsen i Kereby Asset Management ApS, DK Resi Holdco I ApS samt 40 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco II ApS samt 31 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco IIB ApS samt 15 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco IV 2019 ApS samt 3 datterselskaber hertil, DK Resi Holdco V samt 13 datterselskaber hertil og DK Resi Holdco C-L 2019 ApS samt et datterselskab hertil.

Bestyrelsesmedlemmet anses for at være uafhængigt.

## Oplysning om vederlag til fondens ledelse og administration

Vederlag til fondens ledelse udgør:

kr.	2019
Vederlag til bestyrelsen	400.000
Vederlag til administrator Advokatfirmaet C.E. Jensen - fondsadministration - inkl. moms	436.720
Vederlag til CEJ Ejendomsadministration A/S - ejendomsadministration - inkl. moms	328.537
	<u>1.165.257</u>

Bestyrelsesmedlemmerne modtager hver 133 t.kr. i honorar.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Pærregaard

### Bestyrelse

På vegne af: Direktør K. Steinmann's Fond

Serienummer: PID:9208-2002-2-213790007200

IP: 131.164.xxx.xxx

2020-06-06 07:28:41Z

NEM ID 

## Robert Christensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:92401186

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-06-06 12:19:06Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>