

# Horsens Klostersogns Ungdoms- og Menighedshjems Fond

Torvet 4, 8700 Horsens

CVR-nr. 66 32 64 11

Årsrapport 2017

Godkendt på bestyrelsesmødet den 3/5-18

Dirigent:

Helle Bro Pedersen





## Indhold

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Horsens Klostersogns Ungdoms- og Menighedshjems Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Horsens, den 3. maj 2018  
Direktion:



Helle Bro Pedersen  
direktør

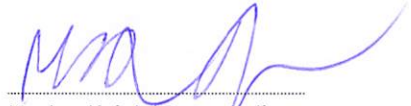
Bestyrelse:



Ole John Nielsen  
formand



Peter Bisgaard Stentoft



Morten Kaj Jul Degnebolig  
Mouritzen



Jørn Hermann Bjørnskov



Thorkild Steen Jakobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Horsens Klostersogns Ungdoms- og Menighedshjems Fond

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Horsens Klostersogns Ungdoms- og Menighedshjems Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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.



### 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.

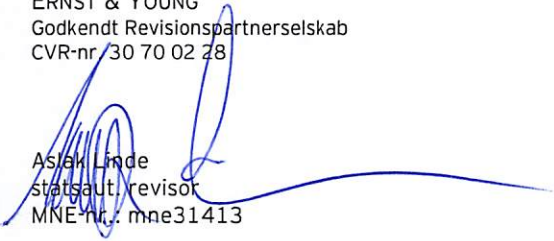
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Horsens, den 3. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Linde  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne31413



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om fonden

Navn	Horsens Klostersogns Ungdoms- og Menighedshjems Fond
Adresse, postnr., by	Torvet 4, 8700 Horsens
CVR-nr.	66 32 64 11
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole John Nielsen, formand Peter Bisgaard Stentoft Morten Kaj Jul Degnebolig Mouritzen Jørn Hermann Bjørnskov Thorkild Steen Jakobsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Fondens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og administration af ejendommen Torvet 4, Horsens.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning i 2017 udgør 1.409.100 kr. mod 1.377.692 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på 342.346 kr. mod et overskud på 1.153.845 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 8.922.738 kr.

### Redegørelse for god Fondsledelse

#### 1. Åbenhed og kommunikation

Anbefalingen følges ikke på dette område.

Der er ikke vedtaget særlige retningslinjer, da bestyrelsen frit kan kommunikere ud fra de oplysninger de har. Bestyrelsen vurderer at dette er mere hensigtsmæssigt, da det er meget sjældent at der er behov for udtalelser til offentligheden.

#### 2. Bestyrelsens opgaver og ansvar

##### 2.1.1 Overordnede opgaver og ansvar

Anbefalingen følges.

Fonden tager stilling til det i forbindelse med bestyrelsesmødet, hvor årsrapporten godkendes.

##### 2.2 Formanden og næstformanden

##### 2.2.1 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

Anbefalingen følges ikke.

Bestyrelsesformanden indkalder og organiserer bestyrelsesmøderne i samarbejde med direktøren.

Dette ud fra en betragtning om, at det er den letteste måde at sikre en god struktur.

##### 2.2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

Anbefalingen følges.

Formanden udfører ikke særlige driftsopgaver for fonden.

##### 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering

##### 2.3.1 Bestyrelsens sammensætning og organisering

Anbefalingen følges ikke.

Kravene til sammensætningen følger af fondens vedtægter og bestyrelsen sikres sammensat ud fra disse krav. Kandidaterne fastsættes herefter ud fra de kompetencer der bedste muligt kan udføre bestyrelsens opgaver. Dette er en ikke dokumenteret proces.

##### 2.3.2 Bestyrelsens sammensætning og organisering

Anbefalingen følges med respekt af vedtægterne.

Vælget af nye kandidater til bestyrelsen udvælges ud fra de indstillede fra de organisation der skal repræsentere bestyrelsen.

Det følger af vedtægten, at bestyrelsen skal bestå af følgende personer:

1. Formanden for FDF/FPF i Horsens Klostersogn
2. Formanden for Horsens Klostersogns Menighedsråd
3. Sognepræst (kirkebogsfører) for Horsens Klostersogn
4. Et medlem udpeges af Foreningen Klosterkirkens Menighedshjem i Horsens
5. Et medlem udpeges af Horsens Ungdomsforening

Så bestyrelsessammensætningen er relativt låst.

##### 2.3.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering

Anbefalingen følges med respekt af vedtægterne.

Bestyrelsesmedlemmerne sammensættes bedst muligt ud fra de medlemmer der er indstillet. Når de udpegede medlemmer skal skiftes, så forsøger bestyrelsen at fastsætte hvilke kompetencer de pågældende medlemmer gerne må have.

##### 2.3.4 Bestyrelsens sammensætning og organisering

Anbefalingen følges ikke.

Oplysningerne omkring bestyrelsessammensætningen beskrives i ledelsesberetningen. Bestyrelsen oplyser deres navn, hvilket år medlemmerne er indtrådt i, hvilke andre bestyrelsesposter de enkelte medlemmer varetager.

##### 2.3.5 Bestyrelsens sammensætning og organisering

Anbefalingen følges.

Fonden har ingen dattervirksomheder.



## Ledelsesberetning

### 2.4 Uafhængighed

#### 2.4.1 Uafhængighed

Anbefalingen følges ikke.

Bestyrelsen er på 5 medlemmer.

4 ud af 5 af bestyrelsesmedlemmerne har været i bestyrelsen siden 2001. Dette har bestyrelsen vurderet som hensigtsmæssigt, da de enkelte medlemmer således har en rigtig god indsigt i fondens virke, drift mv. Det er vurderingen, at fondens medlemmer fint kan varetage deres arbejde som bestyrelsesmedlem selvom de i forhold til anbefalingen om god fondsledelse betragtes som ikke uafhængige. Dette følger tillige af bestemmelserne i vedtægten.

### 2.5 Udpegningsperiode

Anbefalingerne følges ikke på dette område.

#### 2.5.1 Udpegningsperiode

Fonden har ikke særlige krav til hvor længe et medlem kan være i bestyrelsen. Der er ingen krav til udskiftning, da det vurderes, at kontinuitet i bestyrelsen er vigtigt.

#### 2.5.2 Udpegningsperiode

Der er ikke fastsat nogen aldersgrænse, da fonden ikke mener, at alderen skal være afgørende for kvalifikationer.

### 2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen

Anbefalingen følges ikke på dette område.

#### 2.6.1 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen

Der er ikke fastsat særlige krav til evaluering. Bestyrelsen mener, at dette er irrelevant og det fremgår af vedtægten, hvorledes dette skal gøres.

#### 2.6.2 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen

Bestyrelsen evaluerer direktøren og administrators arbejde på det bestyrelsesmøde, hvor årsrapporten godkendes.

## 3. Ledelsens vederlag

### 3.1.1 Ledelsens vederlag

Anbefalingen følges ikke.

Bestyrelsen modtager ikke vederlag for varetagelse af deres hverv. Da det er vurderingen, at det begrænsede arbejde der skal udføres i forbindelse med varetagelsen af hvervet ikke bør aflønnes.

### 3.1.2 Ledelsens vederlag

Dette oplyses i årsrapporten.

## Oplysninger omkring bestyrelsessammensætningen

Ole John Nielsen har været i bestyrelsen siden ca. 2001 og har ikke øvrige bestyrelseshverv.

Peter Bisgaard Stentoft er indtrådt i bestyrelsen omkring 2000 og varetager ikke andre bestyrelsesposter.

Jørn Herman Bjørnskov er indtrådt i bestyrelsen omkring 1986 og varetager i øvrigt en bestyrelsespost i Menigheds- og kirkegårdsrådet.

Thorkild Steen Jakobsen har været i bestyrelsen siden ca. 2001 og har ikke øvrige bestyrelseshverv.

Morten K. D. Rasmussen har været i bestyrelsen siden ca. 2011 og varetager følgende andre bestyrelsesposter: Formand for FDF/Horsens2 og medlem af bestyrelsen for mat/fysik Tutorgruppen.



## Ledelsesberetning

### Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Der uddeles efter ansøgning iht vedtægtens §2 på det årlige bestyrelsesmøde, hvor regnskabet forelægges. Bestyrelsen beslutter årets uddelinger ud fra de indkomne ansøgninger og fondens resultat.

### Årets uddelinger

Årets uddelinger på 62.277 kr. for 2017 fordeler sig således:

Uddelinger i	2017	2016	2015
FDF/FPF i Horsens Klostersogn	62.277	42.424	36.920
I alt	62.277	42.424	36.920

For det kommende år har bestyrelsen på årsmødet fastsat en uddelingsramme på 125 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventet udvikling

Fonden forventer, ud fra deres budget, et nul resultat for det kommende regnskabsår, idet det ene erhvervslejemål er ophørt og dette lejemål ombygges til 3 boliger. Det medfører, at der for en væsentlig del af året ikke er udlejet den del af lejemålet.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	1.409.100	1.377.692
	Andre eksterne omkostninger	-646.621	-544.340
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>762.479</b>	<b>833.352</b>
2	Personaleomkostninger	0	-22.117
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>762.479</b>	<b>811.235</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-86.170	690.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>676.309</b>	<b>1.501.235</b>
	Finansielle indtægter	13.287	13.647
	Finansielle omkostninger	-226.221	-229.920
	<b>Resultat før skat</b>	<b>463.375</b>	<b>1.284.962</b>
3	Skat af årets resultat	-121.029	-131.117
	<b>Årets resultat</b>	<b>342.346</b>	<b>1.153.845</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til uddelingsramme	62.277	117.424
	Årets uddelinger	62.277	-42.424
	Overført resultat	217.792	1.078.845
		<b>342.346</b>	<b>1.153.845</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	14.920.000	14.890.000
		<u>14.920.000</u>	<u>14.890.000</u>
	 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u>14.920.000</u>	 <u>14.890.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	9.662	41.355
	Periodeafgrænsningsposter	765	1.453
		<u>10.427</u>	<u>42.808</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>890.638</u>	<u>671.309</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>901.065</u>	<u>714.117</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>15.821.065</u></u>	<u><u>15.604.117</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	6.430.836	6.430.836
	Uddelingsramme	125.000	125.000
	Overført resultat	2.366.902	2.086.833
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.922.738</b>	<b>8.642.669</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6	Udskudt skat	597.149	476.120
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>597.149</b>	<b>476.120</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.584.707	5.757.083
	Deposita	269.660	333.612
		5.854.367	6.090.695
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	160.000	160.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.228	54.537
	Anden gæld	213.583	180.096
		446.811	394.633
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.301.178</b>	<b>6.485.328</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>15.821.065</b>	<b>15.604.117</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Uddelingsramme	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	6.430.836	50.000	1.050.412	7.531.248
Overført via resultatdisponering	0	117.424	1.078.845	1.196.269
Dækket af uddelingsrammen	0	0	-42.424	-42.424
Årets uddelinger	0	-42.424	0	-42.424
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>6.430.836</b>	<b>125.000</b>	<b>2.086.833</b>	<b>8.642.669</b>
Overført via resultatdisponering	0	62.277	217.792	280.069
Dækket af uddelingsrammen	0	0	62.277	62.277
Årets uddelinger	0	-62.277	0	-62.277
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>6.430.836</b>	<b>125.000</b>	<b>2.366.902</b>	<b>8.922.738</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Horsens Klostersogns Ungdoms- og Menighedshjems Fond for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi opgjort på basis af afkastbaserede modeller.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme"

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	21.170
Andre omkostninger til social sikring	0	947
	<u>0</u>	<u>22.117</u>

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse.

Virksomheden har ingen ansatte pr. 31/12-2017.

3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	121.029	131.117
	<u>121.029</u>	<u>131.117</u>

### 4 Investeringsejendomme

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

kr.	2017	2016
Dagsværdi 1. januar	14.890.000	14.200.000
Tilgang	116.170	0
Årets værdireguleringer	-86.170	690.000
Dagsværdi 31. december	<u>14.920.000</u>	<u>14.890.000</u>

#### 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

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,50 % for 2017 mod 5,75 % for 2016). Afkastkravet er sat til 5,5% i 2017, da fondens sammensætning af udlejning (privat/erhverv) er ændret i forbindelse med ombygning til lejligheder. Fonden vil fremover have flere private lejemål og færre erhvervslejemål.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.920 t.kr. pr. 31/12 2017. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 2.280 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.310 t.kr.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.744.707	160.000	5.584.707	4.907.000
Deposita	269.660	0	269.660	0
	<u>6.014.367</u>	<u>160.000</u>	<u>5.854.367</u>	<u>4.907.000</u>

kr. 2017 2016

#### 6 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	865.341	839.944
Gældsforpligtelser	-31.465	-35.391
Skattemæssigt underskud	-236.727	-328.433
	<u>597.149</u>	<u>476.120</u>

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, 5.723 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 13.880 t.kr.

Der ligger to afgiftspantebreve kr. 313.000 og kr. 194.000 i behold.

#### 8 Nærtstående parter

##### Transaktioner med nærtstående parter

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foretaget på normale markedsvilkår. Bolig Data Administration har fået administrationshonorar på 117 t.kr. for varetagelse af selskabets administration.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.