



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# Fonden for Boliger til Sørestaurationspersonel

**CVR-nr. 71 58 35 11**

**c/o Advokat Bent-Ove Feldung  
Amagertorv 11  
1160 København K**

## **Årsrapport 2015**

**(regnskabsperiode 1. januar 2015 - 31. december 2015)**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Fonden for Boliger til Sørestaurationspersonel.

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 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten godkendes hermed.

København, den 8. juni 2016

I bestyrelsen:

 Jette Foged Krøgh	 Børno Jensen	_____
 Ole Philipsen	 Dorthe Heide	

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til bestyrelsen i Fonden for Boliger til Sørestaurationspersonel*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden for Boliger til Sørestaurationspersonel for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Birkerød, den 8. juni 2016

**Piaster Revisorerne,**

**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

**CVR-nr.: 25 16 00 37**



Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor

## Fondsoplysninger

<b>Fonden</b>	Fonden for Boliger til Sørestaurationspersonel c/o Advokat Bent-Ove Feldung Amagertorv 11 1160 København K
	Telefon: 33 12 60 40 Telefax: 33 14 19 33
	CVR-nr.: 71 58 35 11 Stiftet: 1. januar 1984 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglige ledelse</b>	Advokat Bent-Ove Feldung
<b>Bestyrelse</b>	Jette Foged Krog Barno Jensen Ole Philipsen Dorthe Heide
<b>Advokat</b>	Advokat Bent-Ove Feldung Amagertorv 11 1160 København K
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1190 København K

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Fondens formål er at tilvejebringe og bevare sunde og gode boliger til udlejning til normal markedsleje til her i landet boende:

- a. Medlemmer af Dansk Sø-Restaurations Forening med mindst 5 års medlemskab.
- b. Nuværende og tidligere medlemmer – ophør af medlemskabet skal være sket frivilligt – der har haft et samlet medlemskab af Dansk Sø-Restaurations Forening i mindst 15 år. Et tidligere medlems adgang til at leje en lejlighed kan kun komme på tale, såfremt det ikke er muligt at leje den ledige lejlighed ud til et nuværende medlem.
- c. Enker, respektivt enkemænd, efter de i a og b anførte.
- d. Fondens overskud skal anvendes til udlodning blandt institutioner, hvis midler anvendes i alment velgørende øjemed.

Til opfyldelse af sit formål ejer fonden én ejendom beliggende på Heibergsgade 14 m.fl. i det indre København.

## God fondsledelse

Fonden har besluttet at fravige "Anbefalinger for God Fondsledelse" udgivet i december 2014 af Komitéen for God Fondsledelse og dermed indrettet sig anderledes vedrørende sammensætning af bestyrelsen som følge af bestemmelserne i fondens fundats.

Bestyrelsesmedlemmer udpeges for perioder á 4 år. Den øvre aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer er 70 år. Som det fremgår af årsregnskabet, ydes der ikke vederlag til bestyrelsen.

Til medlemmer af bestyrelsen kan alene udpeges personer, der jf. fundats kan komme i betragtning til lejemål i fondens ejendom eller som er bestyrelsesmedlemmer i stifterens organisation. Da fonden ikke driver aktiv virksomhed, men kun passive investeringer i ejendomme og værdipapirer er der ikke lagt særlig vægt på bestyrelsesmedlemmernes personlige egenskaber og kompetencer, hvorfor disse ikke er beskrevet.

Bestyrelsen finder det ikke nødvendigt at følge anbefaling 2.3.4, da det alene er et meget begrænset antal personer, som kan komme i betragtning til fondens lejemål og alle disse er stemme- og opstillingsberettigede til stifters bestyrelse, hvoraf bestyrelsen udpeges. Disse er derfor kendt af alle, som kan komme i betragtning til et lejemål i fondens ejendom. Som følge af ovenstående finder bestyrelsen det heller ikke relevant at følge anbefaling 2.4.1.

Fonden har ikke beskrevet en egentlig evalueringsprocedure, men fondens bestyrelse evaluerer løbende administrators arbejde for fonden.

Fonden har etableret retningslinjer for åbenhed og kommunikation, hvorfor fonden lever op til anbefalingerne herom. Alle bestyrelsesmedlemmer kan på vegne af fonden udtale sig til offentligheden på fondens vegne om de forhold de finder passende.

På et årligt bestyrelsesmøde tager bestyrelsen stilling til fondens overordnet strategi og uddelingspolitik, jf. nedenstående omtale af fondens uddelingspolitik.

Fondens administrator indkalder til bestyrelsesmøder og leder møderne.

Fonden følger anbefaling 2.2.2, 2.3.1 og 2.3.2.

I betragtning af fondens begrænsede midler og erhvervsprofil finder bestyrelsen det hverken relevant at indføre evalueringsprocedurer for bestyrelsen eller bestyrelsens medlemmer, men bestyrelsen evaluerer løbende administrators arbejde for fonden.

### **Fondens uddelingspolitik**

Fonden for Boliger til Sørestaurationspersonel støtter de formål, der fremgår af fondens vedtægter jf. beskrivelsen af fondens hovedaktivitet ovenfor.

Fonden varetager driften af fondens ejendom, som fonden stiller til rådighed for modtagerne af fondens uddelinger. Uddelingen i form af ejendommens drift, herunder afvikling af gæld i ejendommen indregnes ikke som en ”klassisk uddeling” under uddelinger, men som de omkostninger og nedbringelse af gæld i ejendommen som følger af traditionel regnskabsafklæggelse. Af samme årsag fremgår denne del af fondens uddelinger ikke direkte af fondens overskudsdisponering, men af resultatopgørelsen som omkostninger samt i form af nedbringelse af gæld.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke udover ovenstående indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.282.810</b>	<b>1.269.229</b>
Andre eksterne omkostninger	1	-682.270	-686.507
Afskrivninger		-89.791	-89.791
<b>Driftsresultat</b>		<b>510.749</b>	<b>492.931</b>
Finansielle indtægter	2	15.038	12.789
Finansielle omkostninger	3	-88.807	-117.291
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>436.980</b>	<b>388.429</b>
Skat af årets resultat	4	-66.441	42.236
<b>Årets resultat</b>		<b>370.539</b>	<b>430.665</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Uddelinger		0	0
Overført overskud		370.539	430.665
<b>Disponeret i alt</b>		<b>370.539</b>	<b>430.665</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger		10.173.555	10.263.346
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.173.555</b>	<b>10.263.346</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.173.555</b>	<b>10.263.346</b>
Andre tilgodehavender		0	22.965
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>22.965</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	5	<b>1.926.058</b>	<b>1.543.740</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.926.058</b>	<b>1.566.705</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.099.613</b>	<b>11.830.051</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Grundkapital		300.000	300.000
Overført resultat		7.063.525	6.692.986
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>7.363.525</b>	<b>6.992.986</b>
Andre hensættelser		352.340	364.365
Hensættelser til udskudt skat	7	758.144	777.382
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>1.110.484</b>	<b>1.141.747</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		2.950.466	3.038.733
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>2.950.466</b>	<b>3.038.733</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	9	88.267	88.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.179	25.392
Selskabsskat		81.757	85.260
Anden gæld		464.935	457.666
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>675.138</b>	<b>656.585</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.625.604</b>	<b>3.695.318</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.099.613</b>	<b>11.830.051</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	2015	2014
<b>1 Andre eksterne omkostninger</b>		
Reparationer og vedligeholdelse	147.719	77.496
Ejendomsomkostninger	387.881	412.160
Bestyrelseshonorar	0	0
Honorar til administrator	76.200	76.200
Andre omkostninger	70.470	120.651
	<b>682.270</b>	<b>686.507</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter m.v.	15.038	12.789
	<b>15.038</b>	<b>12.789</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, prioritetsgæld	88.807	116.093
Renteomkostninger, pengeinstitutter	0	29
Renteomkostninger, SKAT	0	1.169
	<b>88.807</b>	<b>117.291</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	81.757	85.260
Skat af årets skattepligtige indkomst, tidligere år	3.922	0
Regulering af udskudt skat	-19.238	-127.496
	<b>66.441</b>	<b>-42.236</b>
<b>5 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank	845.091	628.294
Arbejdernes Landsbank	35	1.939
Grundejernes Investeringsfond	1.080.932	913.507
	<b>1.926.058</b>	<b>1.543.740</b>

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond er bundet til vedligeholdelse.

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>6 Egenkapital</b>		
Grundkapital 1. januar	300.000	300.000
Grundkapital 31. december	300.000	300.000
Overført overskud 1. januar	6.692.986	6.262.321
Forslag til årets resultatfordeling	370.539	430.665
Overført overskud 31. december	7.063.525	6.692.986
Udlodning til almenvælgørende formål 1. januar	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Udlodning til almenvælgørende formål 31. december	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>7.363.525</b>	<b>6.992.986</b>
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	777.382	904.878
Regulering af udskudt skat i året	-19.238	-127.496
	<b>758.144</b>	<b>777.382</b>

## Noter

	2015	2014
<b>8 Hensatte forpligtelser</b>		
<i>Andre hensættelser</i>		
<i>Hensat til indvendig vedligeholdelse</i>		
Hensat 1. januar	364.365	331.736
Hensat i året	69.564	67.982
Indvendig vedligeholdelse i året	-81.589	-35.353
	<b>352.340</b>	<b>364.365</b>
Der hviler følgende vedligeholdelsesforpligtelser på ejendommen:		
<b>Indvendig vedligeholdelse (LL §22)</b>	<b>352.340</b>	<b>364.365</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse (BRL §18)</b>	<b>-29.986</b>	<b>-51.787</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse (BRL §18B)</b>	<b>1.235.619</b>	<b>1.066.076</b>
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Prioritetsgæld</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	2.597.398	2.677.504
Afdrag der forfalder om 1-4 år	353.068	361.229
Langfristet del	2.950.466	3.038.733
Afdrag der forfalder inden for 1 år	88.267	88.267
	<b>3.038.733</b>	<b>3.127.000</b>

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 3.039 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 10.174.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen er forfalden ifølge huslejekontrakt.

#### **Reparation og vedligeholdelse**

Reparation og vedligeholdelse omfatter omkostninger til håndværkere til reparation og vedligeholdelse af ejendommen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendom m.v.

#### **Finansielle poster**

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 mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

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

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt forbedringer fra det tidspunkt, hvor aktivet / forbedringen er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Den forventede restværdi er anslået til at udgør tkr. 2.000 svarende til grundens værdi.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, der for bygninger forventes at udgøre 100 år.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Uddelinger - udlodning til almenvelgørende formål**

Forslag til udlodning til almenvelgørende formål indregnes som en særskilt post under egenkapitalen såfremt udlodningen på statutidspunktet endnu ikke er vedtaget af bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen har vedtaget udlodningen, men udlodningen på statutidspunktet endnu ikke er udbetalt indregnes udlodningen som en gældsforpligtelse.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.