

Fru C. Hermansens Mindelegat

Nikolaj Plads 26, 3.
1067 København K
CVR-nr. 89874017

Årsrapport 2016

Godkendt på legatets bestyrelsesmøde, den 17.05.2017

Dirigent

Navn: Advokat Carsten Kirstein

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	11
Balance pr. 31.12.2016	12
Egenkapitalopgørelse for 2016	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fru C. Hermansens Mindelegat
Nikolaj Plads 26, 3.
1067 København K

CVR-nr.: 89874017
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Anne Mette Skovgaard, Formand
Staffan Røijen, Bestyrelsesmedlem
Carsten Kirstein, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Fru C. Hermansens Mindelegat.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17.05.2017

Bestyrelse

Anne Mette Skovgaard
Formand

Staffan Røijen
Bestyrelsesmedlem

Carsten Kirstein
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fru C. Hermansens Mindelegat

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fru C. Hermansens Mindelegat for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, 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. Fejlinformation 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, fortager 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, bedvisede 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 revisions-handlinger, 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.
- 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 legatets 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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 17.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Eigil Hansen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Fonden ejer to udlejningsejendomme. Legatets årlige nettoindtægt anvendes til følgende formål:

Halvdelen af nettoindtægten skal anvendes til støtte af børnepsykiatrisk forskning, medens den anden halvdel skal anvendes til opfyldelse af psykisk syge børns behov, som der ikke vil være mulighed for at få dækket af det offentlige.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 299 t.kr. mod et overskud på 404 t.kr. i 2015.

Uddelinger

Beslutninger om uddelinger foretages årligt på bestyrelsesmøder.

Der er i året udelt t.kr. 154.

Uddelingsrammen for 2016 udgør t.kr 200.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabsloven §77 a

Legatets bestyrelsesmedlemmer

Navn og Stilling	Anne Mette Skovgaard, Speciallæge i børne- og ungdomspsykiatri, Professor, dr. Med.
Alder og køn	68 år og kvinde
Dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode	13. maj 2009. Intet genvalg. Valgperioden ikke fastlagt.
Eventuelle særlige kompetencer	Mangeårig beskæftigelse med børne- og ungdomspsykiatriske problemstillinger, som klinisk overlæge og som aktiv forsker og forskningsleder
Øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver	Ingen aktuelle officielle ledelseshverv. Forskningsleder for Copenhagen Child Cohort CCC2000 og Copenhagen Infancy Intervention Study
Myndighed har udpeget til medlemmet bestyrelsen	Dansk Selskab for Børne- og Ungdomspsykiatri
Om man anses for uafhængig jf. definitionen i "anbefaling om god fondsledelse"	Uafhængig. Ingen interessekonflikt. Ikke modtaget donation de sidste 5 år. De kompetencer, der er repræsenteret i bestyrelsen pt. Er afgørende, hvorfor bestyrelsen vælger at acceptere uafhængigheden.

Ledelsesberetning

Navn og Stilling	Bjørn Henrik Staffan Røijen Børne og Ungdomspsykiater/pensionist
Alder og køn	68 år og mand
Dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode	2000. Intet genvalg. Valgperioden ikke fastlagt.
Eventuelle særlige kompetencer	Klinisk Børne og Ungdomspsykiatri. Børne og Ungdomspsykiatrisk forskning.
Øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver	Medlem af bestyrelsen for Brumleby Museum
Myndighed har udpeget til medlemmet bestyrelsen	DBPO (Danske børne- og Ungdomspsykiatres organisation)
Om man anses for uafhængig jf. definitionen i "anbefaling om god fondsledelse"	Ikke uafhængig. Ingen interessekonflikt. Ikke modtaget donation de sidste 5 år. De kompetencer, der er repræsenteret i bestyrelsen pt. Er afgørende, hvorfor bestyrelsen vælger at acceptere uafhængigheden.

Navn og Stilling	Carsten Kirstein
Alder og køn	68 år og mand
Dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode	1991 Intet genvalg. Valgperioden ikke fastlagt
Eventuelle særlige kompetencer	Praktiserende advokat
Øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver	Advokat Carsten Kirsteins bestyrelsesposter Journalistens Feriefond Fru C. Hermansens Mindelegat Thora & Viggo Grove's Mindelegat Aktieselskabet "Byggeselskabet Rosenvang"

Ledelsesberetning

	Ejendomsaktieselskabet Vægten Ane Marie Pedersen Mindelegat
Myndighed har udpeget til medlemmet bestyrelsen	Bestyrende som jurist
Om man anses for uafhængig jf. definitionen i "anbefaling om god fondsledelse"	Ikke uafhængig. Ingen interessekonflikt. Ikke modtaget donation de sidste 5 år. De kompetencer, der er repræsenteret i bestyrelsen pt. Er afgørende, hvorfor bestyrelsen vælger at acceptere uafhængigheden.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
1.1. Det anbefales , at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern 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 interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	x	
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar		
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
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.	x	
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
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.	x	
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.	x	
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
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.	x	
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.	x	
2.3.3 Det anbefales , 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.	x	

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.3.4 Det anbefales , at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer.	x	
2.3.5 Det anbefales , 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.	N/A	
2.4 Uafhængighed		
2.4.1 Det anbefales , at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.	x	
2.5 Udpegningsperiode		
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.		Følges ikke af hensyn til kontinuitet
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	x Aldersgrænse 80 år	
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
2.6.1 Det anbefales , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.		Foretages, dog uformelt under hensyntagen til bestyrelsens omfang
2.6.2 Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.		Foretages, dog uformelt under hensyntagen til bestyrelsens omfang

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1 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.	x	
3.1.2 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.		Oplyses samlet for begge ledelses kategorier

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Legatets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis. Nærmere beskrivelse heraf fremgår under "Anvendt regnskabspraksis". Årets resultat er i 2015 reduceret med t.kr. 80 idet dagsværdien i henhold til tidligere praksis vurderes til at have været uændret og egenkapital primo 2016 er reduceret med t.kr. 1.867.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		504.672	647
Personaleomkostninger	1	(59.358)	(58)
Af- og nedskrivninger		<u>(80.494)</u>	<u>(80)</u>
Driftsresultat		364.820	509
Andre finansielle indtægter		62.317	5
Andre finansielle omkostninger		<u>(110.612)</u>	<u>(116)</u>
Resultat før skat		316.525	398
Skat af årets resultat		<u>(17.908)</u>	<u>6</u>
Årets resultat		<u>298.617</u>	<u>404</u>
Forslag til resultatdisponering			
Henlagt til fremtidige uddelinger		200.000	200
Overført resultat		<u>98.617</u>	<u>204</u>
		<u>298.617</u>	<u>404</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		18.005.987	18.087
Materielle anlægsaktiver	2	18.005.987	18.087
Andre tilgodehavender		71.994	36
Udskudt skat		4.568	23
Finansielle anlægsaktiver		76.562	59
Anlægsaktiver		18.082.549	18.146
Andre tilgodehavender		35.842	42
Periodeafgrænsningsposter		21.985	22
Tilgodehavender		57.827	64
Likvide beholdninger		1.060.420	914
Omsætningsaktiver		1.118.247	978
Aktiver		19.200.796	19.124

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300
Henlagt til uddelinger		362.000	316
Overført overskud eller underskud		<u>13.205.725</u>	<u>13.107</u>
Egenkapital		<u>13.867.725</u>	<u>13.723</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>155.460</u>	<u>135</u>
Hensatte forpligtelser		<u>155.460</u>	<u>135</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.207.059	4.345
Anden gæld		<u>588.649</u>	<u>604</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>4.795.708</u>	<u>4.949</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		75.749	72
Leverandører af varer og tjenesteydelser		239.500	201
Anden gæld		<u>66.654</u>	<u>44</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>381.903</u>	<u>317</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.177.611</u>	<u>5.266</u>
Passiver		<u>19.200.796</u>	<u>19.124</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	316.000	14.974.109	15.590.109
Ændring i regnskabspraksis	0	0	(1.867.001)	(1.867.001)
Korrigeret egenkapital primo	300.000	316.000	13.107.108	13.723.108
Ordinære uddelinger	0	(154.000)	0	(154.000)
Årets resultat	0	200.000	98.617	298.617
Egenkapital ultimo	300.000	362.000	13.205.725	13.867.725

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	59.358	58
	59.358	58
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	 1	

	Grunde og bygninger kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	19.788.558
Kostpris ultimo	19.788.558
 Af- og nedskrivninger primo	 (1.702.077)
Årets afskrivninger	(80.494)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.782.571)
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 18.005.987

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. i ejendommen Woltersgade 8 er i legatets behold.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.005.987 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Legatet har i 2016 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes og måles til kostpris under materielle anlægsaktiver med fradrag for af- og nedskrivninger.

Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til dagsværdi. Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at det er mere retvisende at indregne investeringsejendomme til kostpris. Som følge af at årsregnskabsloven ikke længere tillader, at tilhørende gæld måles til dagsværdi, og der således vil opstå et mismatch mellem indregnet ejendom og tilhørende gæld.

Prioritetsgælden indregnes til restgæld. Selskabet har i 2016 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af prioritetsgæld tilknyttet investeringsejendomme. Prioritetsgælden har tidligere været indregnet til dagsværdi. Ændringen sker som følge af den nye årsregnskabslov. Den indregnede dagsværdi pr. 31.12.2015 avendes som ny kostpris. Forskellen mellem lånets restgæld og dagsværdi indregnes i år, som følge af beløbets uvæsentlige størrelse. Der sker således ikke ændring i sammenligningstallene.

Praksisændringen har reduceret årets resultat i 2015 med t.kr. 80, aktiverne er reduceret med t.kr. 1.914, den udskudte skat (passiv) er reduceret med t.kr. 47. Gældsforpligtelser påvirkes ikke af ændringen og egenkapitalen primo 2015 reduceres med t.kr. 1.787.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse og hensættelser til henhold til boligreguleringsloven §18 og 18B.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles efter lejelovens og boligreguleringslovens forskrifter.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.