

Fondet af 1844
CVR-nr. 12289510
Hjalmar Brantings Plads 8
2100 København Ø

Årsrapport 2015

Godkendt på fondets bestyrelsesmøde den 17.05.2016

Dirigent



Navn: Ole Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2015	13
Balance pr. 31.12.2015	14
Egenkapitalopgørelse for 2015	16
Pengestrømsopgørelse for 2015	17
Noter	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fondet af 1844
Hjalmar Brantings Plads 8
2100 København Ø

CVR-nr.: 12289510
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Preben Buchholtz Hansen, formand
Peter Hansen
Jørn Rise

Direktion

Ole Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Fondet af 1844.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af fondets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

København, den 17.05.2016

Direktion



Ole Pedersen

Bestyrelse



Preben Buchholtz Hansen
formand



Peter Hansen



Jørn Rise

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i Fondet af 1844

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fondet af 1844 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt ledelsesberetning, regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, 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 fondets 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 fondets 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af fondets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at der kan være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommene. Ledelsen har ud fra en samlet vurdering af forventningerne til ejendomsmarkedet fastsat markedsværdien ud fra et gennemsnitlig afkastkrav på 2,78%.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

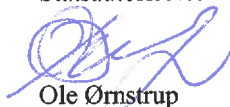
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 17.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ole Ørnstrup
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Fondets hovedformål er at fremme bestræbelserne på at opretholde kontakten mellem Skatteministeriet og pensionister, der har været ansat under Skatteministeriet. Fondet kan yde økonomiske bidrag til aktiviteter, der har til formål at opretholde denne kontakt.

Ledelse

Fondets bestyrelse har i beretningsåret haft følgende sammensætning:

- Seniorkonsulent Ole Ivan Pedersen, formand
- Forbundsformand Jørn Rise, Dansk Told & Skatteforbund
- Fuldmægtig Peter Hansen, De københavnske Toldassistenter Forening

Fondets interne revisor, pensioneret kontorchef Bent T. Rasmussen, stoppede sit virke efter revisionen og godkendelsen af regnskabet for 2014. Der er ikke udpeget en ny intern revisor for Fondet, som derfor alene revideres af den eksterne revisor, Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Den daglige administration og regnskabsførelse af fondets ejendomme er i 2015 varetaget af Administrationselskabet Dansk Financia A/S. Dog administreres ejendommen Mynstersvej 10 på Frederiksberg direkte af Fondet. Ejendommenes regnskaber revideres af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Fondet opsagde i september 2015 administrationsaftalen med Dansk Financia A/S med virkning fra udgangen af 2015. Der blev i stedet indgået en ny administrationsaftale vedrørende de berørte ejendomme med Administrera ApS med virkning fra 1. januar 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Bestyrelsen for Fondet af 1844 har fortsat et særligt fokus på såvel likviditeten som driften af Fondets ejendomme.

På baggrund af de initiativer, der gennem de seneste år er iværksat for at forbedre likviditeten i forbindelse med driften af Fondets ejendomme, vurderer bestyrelsen, at Fondet af 1844 på nuværende tidspunkt har tilstrækkelig likviditet til at sikre driften som minimum indtil udgangen af 2017, hvor Fondet er bundet af en renteswap, der låser renten på en del af belåningen af Fondets ejendomme på et niveau, der er højere end det nuværende renteniveau.

Bestyrelsen vurderer, at der ikke vil være behov for, at Fondet tilpasser ejendomsporteføljen yderligere i de kommende 10 år.

Ledelsesberetning

Bestyrelsen er i en løbende og særdeles konstruktiv dialog med Fondets långiver Nykredit omkring de lån, der er optaget i ejendommene.

Bestyrelsen kan fortsat generelt konstatere, at der er stor interesse for leje af lejligheder og værelser hos Fondet af 1844, og i løbet af 2015 er det løbende lykkedes at afhjælpe akut bolignød blandt ansøgerne til ledige lejligheder og værelser.

Københavns Kommune har i juni 2015 bevilget byfornyelsestilskud på 7.924 t.kr. i forbindelse med en kommende energireovering af ejendommen Ndr. Frihavnsgade/A.L. Drewsens Vej.

Fondets rådgiver, arkitekt Ole Emborg, er i dialog med Københavns Kommune omkring udformningen af det endelige projekt. I samme forbindelse undersøges det, om det er muligt at etablere tre nye taglejligheder i ejendommen Ndr. Frihavnsgade/A.L. Drewsens Vej for at forbedre ejendommens drift.

Byggestart på det samlede projekt forventes ikke at være før 2017.

Fondet har i forbindelse med ansøgningen opnået forhåndstilsagn fra Nykredit omkring finansiering af den del af den samlede udgift, som Fondet selv skal afholde.

Årsrapporten udviser for 2015 et overskud på 2.609.644 kr. bl.a. som følge af nettoværdiregulering af ejendommene.

Der er endvidere ydet i alt 296 t.kr. i støtte til sammenkomster for pensionerede SKAT-medarbejdere.

Redegørelse om god fondsledelse

Fondet er omfattet af Anbefalingerne for god Fondsledelse og skal derfor afgive følgende redegørelse:

Åbenhed og kommunikation

Af hensyn til omfanget af karakteren af Fondets virksomhed har bestyrelsen ikke fundet anledning til at vedtage egentlige retningslinjer for Fondets eksterne kommunikation, da bestyrelsen ikke vurderer, der er behov herfor.

Såvel bestyrelsens medlemmer som direktøren kan udtale sig på Fondets vegne - dog kan Fondet i henhold til vedtægternes tegningsregler alene tegnes af den samlede bestyrelse.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen tager løbende på møderne stilling til Fondets overordnede strategi og uddelingspolitik.

Ledelsesberetning

Bestyrelsen har vedtaget en forretningsorden, der fastsætter rammerne for bestyrelsens arbejde og i tilknytning hertil en ansvars- og opgavefordeling mellem bestyrelsen og Fondets direktør og ansatte.

Forretningsordenen og Ansvars- og opgavefordeling er tilgængelig under Fondets side på www.dts.dk.

Bestyrelsens formand varetager ikke særlige driftsopgaver ud over formandshvervet.

Bestyrelsens sammensætning er fastlagt i vedtægterne. Bestyrelsen har derfor ikke fundet det relevant at følge anbefalingerne om løbende vurdering og fastlæggelse af hvilke kompetencer, bestyrelsen skal råde over - og udpegningen af bestyrelsesmedlemmer kan derfor heller ikke ske på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer.

Bestyrelsen har vedtaget retningslinjer for indstilling til formand for Fondet af 1844 - retningslinjer der sikrer, at bestyrelsesformanden er uafhængig. Retningslinjerne fastsætter samtidig, at udpegningsperioden for formanden er fire år med mulighed for genudpegningsperiode - dog sammenlagt ikke for mere end 12 år. Formanden fratræder ved udgangen af det år, hvor vedkommende fylder 70 år eller pensioneres fra sin stilling under Skatteministeriet.

På grund af vedtægtens regler for besættelse af de to øvrige poster i bestyrelsen er det ikke muligt at fastsætte udpegningsperiode eller aldersgrænse for disse.

Bestyrelsen har, af hensyn til Fondets karakter og bestyrelsens sammensætning, ikke fundet det hensigtsmæssigt, at anbefalingen om uddybende information om bestyrelsen følges.

Bestyrelsens, direktørens og ejendomsadministrationens arbejde evalueres løbende på bestyrelsens møder.

Ledelsens vederlag

Der udbetales ikke vederlag til bestyrelsens medlemmer.

Direktøren modtager et årligt, fast ureguleret vederlag, som fremgår af årsregnskabet. Der kan efter konkret beslutning i bestyrelsen udbetales engangsvederlag, hvis direktøren har løst ekstraordinære opgaver.

Forventet udvikling

Det forventes, at driften af ejendommene i 2016 vil udvise et beskedent positivt resultat, men at der fortsat vil være et træk på Fondets likviditet til afdrag på prioritetslån samt binding i Grundejernes Investeringsfond. Likviditetsbehovet til ejendomsdriften i 2016 forventes af være på ca. 1.000 t.kr.

Ledelsesberetning

Understøttelser fra Fondet af 1844 vil antage det samme niveau som for 2015 - mellem 300 og 325 t.kr. Niveauet er svagt stigende bl.a. som konsekvens af de nye ensartede retningslinjer for afholdelse af pensionist-sammenkomster i SKAT.

Bestyrelsen har vedtaget retningslinjer med bemyndigelse til direktøren for uddeling af tilskud til pensionist-sammenkomster i SKAT og til aktiviteter, der afholdes af bl.a. Seniorforeningen Told & Skat samt de lokale seniorklubber. Det er således kun ansøgninger, der falder uden for disse retningslinjer, der behandles i Fondets bestyrelse.

Begivenheder efter balancedagen

Fondets formand, seniorkonsulent Ole Ivan Pedersen, gik på pension fra SKAT pr. 1. februar 2016 og fratrådte i samme forbindelse posten som formand for Fondet. Efter indstilling fra Dansk Told & Skatteforbund og De københavnske Toldassistenter Forening udpegede direktøren for SKAT underdirektør Preben Buchholtz Hansen som ny formand for Fondet.

Ejendommene på Falkoner Allé 77 og Falkoner Allé 22 er begge gennemgået af Fondets byggetekniske rådgiver, arkitekt Ole Emborg, med henblik på udarbejdelse af ansøgninger til Frederiksberg Kommune om byfornyelsestilskud. Ansøgningsfristen er den 15. juni 2016.

I forbindelse med en nødvendig reovering af ejendommen på Falkoner Allé 22 i forbindelse med en konstateret svampeskade, som vurderes at være omfattet af ejendommens forsikring, undersøges mulighederne for indretning af en lejlighed i tagetagen.

Fondet har været involveret i en retssag, hvor køber af ejendommen i Zinnsgade har stævnet Fondet med påstand om betaling af en rentegodtgørelse på 103 t.kr. på grund af lang ekspeditionstid i forbindelse med indfrielse af de eksisterende lån i ejendommen i forbindelse med salget.

Københavns Byret afsagde dom i sagen den 15. februar 2016. Fondet blev dømt til at betale køberen af ejendommen en rentegodtgørelse, men erstatningsbeløbet blev væsentligt nedsat af retten. Det samlede erstatningsbeløb inkl. procesrenter udgjorde 29 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Fondet af 1844 er omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med de tilpasninger, som følger af fondes særlige karakter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 fondet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører ejendommenes lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af fondets investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger vedrører omkostninger til revisor, repræsentation og ejendommenes driftsomkostninger, inkl. prioritetsrenter og honorar til vicevært mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter honorar til direktør og bogholder mv., samt omkostninger af sekundær karakter set i forhold til fondets hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra værdipapirer, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettoindtjening (beregnet som aktuelle lejeindtægter inkl. eventuel tomgang fratrukket driftsomkostninger), der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejeloven og lov om midlertidige reguleringer af boligforholdene. Hensatte forpligtelser indregnes, når fondet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et

Anvendt regnskabspraksis

forbrug af fondets økonomiske ressourcer. Eventuelle negative saldi på de enkelte ejendommers vedligeholdelseskonti indregnes ikke i årsregnskabet.

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 og måles efterfølgende til kursværdien af obligationsrestgælden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af ejendomme, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og andre let omsættelige værdipapirer, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		7.174.970	7.135.559
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.834.266	1.753.056
Andre eksterne omkostninger	1	<u>(4.646.369)</u>	<u>(4.345.017)</u>
Bruttoresultat		7.362.867	4.543.598
Andre driftsomkostninger	2	<u>(145.173)</u>	<u>(99.219)</u>
Driftsresultat		7.217.694	4.444.379
Andre finansielle indtægter	3	93.650	104.004
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.656.700)</u>	<u>(3.400.262)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.654.644	1.148.121
Skat af ordinært resultat	5	<u>(1.045.000)</u>	<u>(940.000)</u>
Årets resultat		<u>2.609.644</u>	<u>208.121</u>
Forslag til resultatdisponering			
Uddelinger		321.298	560.854
Øvrige reserver		3.789.267	813.056
Overført resultat		<u>(1.500.921)</u>	<u>(1.165.789)</u>
		<u>2.609.644</u>	<u>208.121</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		167.900.000	162.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	<u>167.900.000</u>	<u>162.000.000</u>
Andre tilgodehavender		1.930.950	1.582.221
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>1.930.950</u>	<u>1.582.221</u>
Anlægsaktiver		<u>169.830.950</u>	<u>163.582.221</u>
Andre tilgodehavender		62.008	34.880
Periodeafgrænsningsposter	8	3.258	15.976
Tilgodehavender		<u>65.266</u>	<u>50.856</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.421.795	3.550.835
Værdipapirer og kapitalandele		<u>2.421.795</u>	<u>3.550.835</u>
Likvide beholdninger		<u>886.747</u>	<u>1.678.778</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.373.808</u>	<u>5.280.469</u>
Aktiver		<u>173.204.758</u>	<u>168.862.690</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Øvrige reserver		47.538.062	43.748.795
Hensat til uddelinger		325.000	300.000
Overført overskud eller underskud		(15.015.142)	(16.347.419)
Egenkapital		<u>33.147.920</u>	<u>28.001.376</u>
Udskudt skat		13.403.000	12.358.000
Andre hensatte forpligtelser	9	<u>5.508.692</u>	<u>4.846.744</u>
Hensatte forpligtelser		<u>18.911.692</u>	<u>17.204.744</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>108.505.287</u>	<u>109.300.687</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>108.505.287</u>	<u>109.300.687</u>
Gæld til realkreditinstitutter		911.430	762.993
Anden gæld	10	11.533.374	13.487.097
Periodeafgrænsningsposter	11	<u>195.055</u>	<u>105.793</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.639.859</u>	<u>14.355.883</u>
Gældsforpligtelser		<u>121.145.146</u>	<u>123.656.570</u>
Passiver		<u>173.204.758</u>	<u>168.862.690</u>
Eventualforpligtelser	16		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige re- server kr.	Hensat til uddelinger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	43.748.795	300.000	(16.347.419)	28.001.376
Værdireguleringer	0	0	0	2.833.198	2.833.198
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(296.298)	0	(296.298)
Årets resultat	0	3.789.267	321.298	(1.500.921)	2.609.644
Egenkapital ultimo	300.000	47.538.062	325.000	(15.015.142)	33.147.920

Øvrige egenkapitalposter består af årets uddelinger.

Pengestrømsopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Driftsresultat		7.217.694	4.444.379
Andre hensatte forpligtelser		661.948	683.917
Ændring i arbejdskapital	12	1.025.207	(1.184.761)
Øvrige reguleringer	13	<u>(4.834.267)</u>	<u>(1.753.056)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		4.070.582	2.190.479
Modtagne finansielle indtægter		93.650	104.004
Betalte finansielle omkostninger		<u>(3.656.700)</u>	<u>(3.400.262)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		<u>507.532</u>	<u>(1.105.779)</u>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		<u>(1.065.733)</u>	<u>(46.944)</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		<u>(1.065.733)</u>	<u>(46.944)</u>
Optagelse af lån		16.988.654	0
Afdrag på lån mv.		(18.055.226)	(678.507)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering	14	<u>(296.298)</u>	<u>(260.854)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		<u>(1.362.870)</u>	<u>(939.361)</u>
Ændring i likvider		(1.921.071)	(2.092.084)
Likvider primo		<u>5.229.613</u>	<u>7.321.697</u>
Likvider ultimo	15	<u>3.308.542</u>	<u>5.229.613</u>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		886.747	1.678.778
Værdipapirer		<u>2.421.795</u>	<u>3.550.835</u>
Likvider ultimo		<u>3.308.542</u>	<u>5.229.613</u>

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger vedrører omkostninger til revisor, repræsentation og ejendommenes driftsomkostninger, inkl. prioritetsrenter og honorar til vicevært.

Her af udgør prioritetsrenter 1.268.930 kr. (2014: 1.420.643 kr.).

2. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger vedrører honorar til direktør og bogholder mv., samt tab ved salg af ejendomme.

Heraf udgør løn til direktionen 39 t.kr. (2014: 24 t.kr.).

	2015 kr.	2014 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	5.699	3.508
Øvrige finansielle indtægter	87.951	100.496
	93.650	104.004
	2015 kr.	2014 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.527.761	3.332.259
Dagsværdireguleringer	128.939	60.693
Øvrige finansielle omkostninger	0	7.310
	3.656.700	3.400.262
	2015 kr.	2014 kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	1.045.000	940.000
	1.045.000	940.000

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	105.893.205
Tilgange	1.065.733
Kostpris ultimo	106.958.938
Dagsværdireguleringer primo	56.106.795
Årets dagsværdireguleringer	4.834.267
Dagsværdireguleringer ultimo	60.941.062
Regnskabsmæssig værdi ultimo	167.900.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for fondets ejendomme udgør 2,78% pr. 31.12.2015 (2,84% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 44,4 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Ejendomme der primært anvendes som boligejendomme beliggende på Østerbro 2,5 - 3,0% (vægtet gennemsnit 2,78%) (31.12.2014: 2,84 - 3,0%, hhv. 2,84%)
- Ejendomme der primært anvendes som boligejendomme beliggende på Frederiksberg 2,65 - 3,0% (vægtet gennemsnit 2,77%) (31.12.2014: 2,75 - 3,0%, hhv. 2,82%)

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det vurderes, at der til enhver tid vil kunne findes lejere til lejemålene til de forudsatte lejeindtægter, hvorfor der ikke er indregnet korrektion for eventuel tomgang.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

7. Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver vedrører indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

8. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

Noter

9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelse til udvendig og indvendig vedligeholdelse efter Lejelovens §§§ 18, 18b og 22.

Da forfaldstidspunktet for vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejeloven og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene er uvis, er der ikke afgivet oplysninger om forfald under helholdsvis 1 år og efter 5 år.

10. Anden gæld

Anden gæld vedrører forudbetalt leje, deposita, forudbetalt a conto varme og vand, mellemregning med Dansk Told & Skatteforbund samt andre skyldige omkostninger, herunder værdi af renteswap.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalt a conto til varme og vand fra lejerne.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
12. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(363.139)	(349.061)
Ændring i leverandørgæld mv.	<u>1.388.346</u>	<u>(835.700)</u>
	<u>1.025.207</u>	<u>(1.184.761)</u>

13. Øvrige reguleringer

Øvrige reguleringer i pengestrømsopgørelsen består af årets værdiregulering af ejendommene.

14. Andre pengestrømme vedrørende finansiering

Andre pengestrømme vedrørende finansiering i pengestrømsopgørelsen består af årets uddelinger.

15. Likvider

Likvider i pengestrømsopgørelsen sammensættes af likvide beholdninger og andre let omsættelige værdipapirer, med fradrag af kortfristet bankgæld.

16. Eventualforpligtelser

Fondet er involveret i en retssag i forbindelse med fondets salg af ejendommen Zinnsgade i 2013. Der er afsagt dom i sagen, men modparten har anket spørgsmålet om fondets godtgørelse af sagsomkostninger. Sagen forventes ikke at få væsentlig indflydelse på fondets økonomiske stilling.