



Fondet af 1844

Jernbanegade 4, 2.
1608 København V
CVR-nr. 12289510

Årsrapport 2019

26.06.2020

Ole Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	12
Balance pr. 31.12.2019	13
Egenkapitalopgørelse for 2019	15
Pengestrømsopgørelse for 2019	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	20

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fondet af 1844

Jernbanegade 4, 2.

1608 København V

CVR-nr.: 12289510

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Preben Buchholtz Hansen, formand

Peter Hansen

Jørn Rise Andersen

Direktion

Ole Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Fondet af 1844.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

København, den 26.06.2020

Direktion



Ole Pedersen
direktør

Bestyrelse



Preben Buchholtz Hansen
formand



Peter Hansen



Jørn Rise Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fondet af 1844

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fondet af 1844 for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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.

Fremhævelse af 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 gennemsnitligt afkastkrav på 2,34%. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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. 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 brugerne 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 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, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 anvendte 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 selskabets 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 blandt andet 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 herudover 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 26.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Ole Ørnstrup

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26769

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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:

- Underdirektør Preben Buchholtz Hansen, formand
- Forbundsformand Jørn Rise, Dansk Told & Skatteforbund
- Fuldmægtig Peter Hansen, De københavnske Toldassistenter's Forening

Den daglige administration og regnskabsførelse af Fondets ejendomme er i regnskabsåret varetaget af 360 North/Kereby ApS. Dog administreres ejendommen Mynstersvej 10 på Frederiksberg direkte af Fondet. Ejendommenes regnskaber revideres af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Bestyrelsen for Fondet af 1844 har fortsat et særligt fokus på vedligeholdelse af og optimering af driften i Fondets ejendomme. Udgangspunktet er, at der foretages renovering af ledige lejligheder inden genudlejning til markedsleje, når der er økonomi i at gennemføre renoveringen, og det er muligt i henhold til lovgivningen.

Likviditeten blev styrket ved afhændelse af ejendommen i Ndr. Frihavsgade 89-91 i 2018. Dette har muliggjort en trinvis iværksættelse af den renovering af ejendommene, der har været behov for i en årrække, men som ikke har været muligt på grund af den pressede likviditet, der var en konsekvens af dispositioner truffet forud for finanskrisen i 2008.

Byfornyelsesrenoveringen af ejendommen Ndr. Frihavsgade 50/A.L. Drewsens Vej 14 startede op primo 2019 og hovedparten af arbejderne var afsluttet ved udgangen af året. Den endelige afslutning af det samlede projekt, som også omfatter tre nye lejligheder i tagetagen, er dog først sket efter regnskabsårets afslutning. I december 2019 udbetalte Københavns Kommune 80% af det forventede, samlede tilskud til byfornyelse med 7.738 t.kr. Det resterende tilskud på 1.934 t.kr. er udbetalt efter regnskabsårets afslutning. Ejendommen har efter energirenoveringen opnået energimærke A.

I ejendommen Falkoner Allé 77/Kong Georgs Vej 2 blev første del af renoveringen med fokus på facader afsluttet primo året, og ultimo året igangsattes renovering af kloak og udbedring af svampeskader primært i kælder. Dette arbejde er afsluttet primo 2020, og hermed er de væsentlige renoveringsarbejder i denne ejendom gennemført.

I ejendommen Falkoner Allé 22 er arbejdet med planlægning og forberedelse af udbedring af skader bl.a. på taget startet op. I den forbindelse er Frederiksberg Kommune ansøgt om byggetilladelse til indretning af en lejlighed i tagetagen samt eventuelt etablering af altaner på gårdsiden.

I ejendommen Livjærgergade 28-30 udestår bl.a. undersøgelse af eventuelle fugtskader i den nederste del af facaden. Dette arbejde forventes dig først igangsat når renoveringen af Falkoner Allé 22 er tilendebragt.

I ejendommen Mynstersvej 20 er der forberedelserne til gennemførelse af renovering af fællesarealer i stuen til højre samt på tredje sal startet op. Renoveringerne forventes gennemført i løbet af 2020.

Der er indgået aftale med Lån & Spar Bank A/S om den fremtidige finansiering af Fondets ejendomsvirksomhed - herunder tilførsel af den nødvendige likviditet til disse renoveringsarbejder i det omfang, de ikke kan dækkes af Fondets egne midler.

Årsrapporten udviser for 2019 et overskud før skat på 17.102 t.kr. bl.a. som følge af nettoværdiregulering af ejendommene. Overskuddet er påvirket negativt af en regnskabsmæssig korrektion på 631 t.kr. vedrørende den gevinst ved salg af Ndr. Frihavsgade 89-91, som var indtægtsført i 2018.

Der er endvidere ydet i alt 318 t.kr. i støtte primært til sammenkomster for pensionerede medarbejdere under Skatteministeriet samt 200 t.kr. til genetablering af Told- og Skattemuseets udstilling. Dette beløb er dog skyldigt ved årets udgang på grund af forsinkelse af processen omkring genetablering af museet.

Forventet udvikling

Det forventes, at driften af ejendommene i 2019 vil udvise et positivt resultat, men at der fortsat vil være et træk på Fondets likviditet til afdrag på nuværende prioritetslån.

Bestyrelsen arbejder derfor fortsat på en forbedring af ejendomsdriften gennem renovering af ledige lejligheder og efterfølgende udlejning til markedsleje – samt gennem optimering af ejendommen Ndr. Frihavsgade/A.L. Drewsens Vej ved gennemførelse af byfornyelsesrenovering samt etablering af nye taglejligheder.

Understøttelser fra Fondet af 1844 vil antage et niveau mellem 550 og 575 t.kr. på grund af bestyrelsens beslutning om en ekstraordinær bevilling til genetablering af Told- og Skattemuseet med 200.000 kr. årligt i årene 2019, 2020 og 2021. Bevillingen er dog givet under betingelse af, at Komiteén til en samlet bevarelse af Told- og Skattemuseet også opnår etableringstilskud fra andre fonde.

Redegørelse for fondsledelse

I henhold til §60 i Lov om erhvervsdrivende fonde skal fondens bestyrelse tage stilling til komiteen for god fondsledelses anbefalinger efter følg eller forklar princippet. Fondens bestyrelse har gennemgået og taget stilling til hver enkelt anbefaling, som angivet nedenfor.

Nr. 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.
Fonden følger anbefalingen

Nr. 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.
Fonden følger anbefalingen

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen, dog alene hvad angår formandsposten p.g.a. vedtægternes bestemmelser omkring den øvrige bestyrelse.

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen, dog alene hvad angår formandsposten p.g.a. vedtægternes bestemmelser omkring den øvrige bestyrelse.

Nr. 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 følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:

- den pågældendes navn og stilling,
- den pågældendes alder og køn,
- dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
- medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
- den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

Følges ikke på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen.

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 2.4.1: Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:

- er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,
- inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,
- har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,
- er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,
- er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller
- er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Følges ikke på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen.

Nr. 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 på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen.

Nr. 2.5.2: Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Følges ikke på grund af den vedtægtsbestemte sammensætning af bestyrelsen.

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 2.6.2: Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen.

Nr. 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.

Fonden følger anbefalingen.

Redegørelse for uddelingspolitik

Fondet af 1844 yder tilskud til sammenkomster og aktiviteter, der opretholder kontakten mellem Skatteministeriet (Skatteforvaltningen) og pensionister, der har været ansat under Skatteministeriet.

Begivenheder efter balancedagen

Administration og regnskabsførelse vedrørende ejendomsporteføljen – bortset fra Mynstersvej 10 – er pr. 1. januar 2020 overgået til Krone Ejendomsadministration ApS.

Byfornyelsesrenoveringen af ejendommen Ndr. Frihavsgade 50/A.L. Drewsens Vej 14 er endeligt afsluttet medio 2020 med udbetaling af den sidste andel af byfornyelsestilskuddet fra Københavns Kommune.

Efter afsluttede renoveringer af ejendommene i Ndr. Frihavsgade 50/A.L. Drewsens Vej 14 og Falkoner Allé 77/Kong Georgs Vej 2 er ejendommenes belåning omlagt. Der er optaget nye fastforrentede obligationslån i DLR Kredit, og de tidligere lån i Nykredit er indfriet.

Folketinget har den 9. juni 2020 vedtaget lovændringer, som har konsekvenser for renoveringer efter Boligreguleringslovens § 5.2. Lovændringerne, som bl.a. indebærer krav til ejendommens energiklasse samt forhåndsgodkendelse af Huslejenævnet, træder i kraft pr. 1. juli 2020.

Lovændringerne forventes af have direkte indvirkning på forudsætningerne bag opgørelserne af dagsværdierne pr. 31. december 2020 – dog sandsynligvis i mindre grad for ejendommen Ndr. Frihavsgade 50/A.L. Drewsens Vej 14, som er kategoriseret i energiklasse A.

Samlet set må det forventes at reducere dagsværdierne pr. 31. december 2020 under ét - med anslået 5-10 procent.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		7.370.825	8.834.566
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	18.174.230	20.365.614
Andre driftsindtægter	2	(630.936)	20.534.373
Andre eksterne omkostninger	3	(6.050.382)	(6.245.582)
Bruttoresultat		18.863.737	43.488.971
Andre driftsomkostninger	4	(301.671)	(144.371)
Driftsresultat		18.562.066	43.344.600
Andre finansielle indtægter	5	12.379	844
Andre finansielle omkostninger	6	(1.472.631)	(1.532.544)
Resultat før skat		17.101.814	41.812.900
Skat af årets resultat	7	(5.418.000)	(7.209.168)
Årets resultat		11.683.814	34.603.732
Forslag til resultatdisponering			
Henlagt til fremtidige uddelinger		517.800	978.150
Overført resultat		11.166.014	33.625.582
Resultatdisponering		11.683.814	34.603.732

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		222.300.000	184.200.000
Materielle aktiver	8	222.300.000	184.200.000
Andre tilgodehavender		2.437.266	3.089.623
Finansielle aktiver	9	2.437.266	3.089.623
Anlægsaktiver		224.737.266	187.289.623
Andre tilgodehavender		438.812	991.272
Periodeafgrænsningsposter	10	0	104.545
Tilgodehavender		438.812	1.095.817
Likvide beholdninger	11	7.035.187	21.189.233
Omsætningsaktiver		7.473.999	22.285.050
Aktiver		232.211.265	209.574.673

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Øvrige reserver		78.983.085	64.807.185
Henlagt til uddelinger		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		12.283.507	16.453.554
Egenkapital		92.566.592	82.560.739
Udskudt skat		21.693.000	16.602.000
Andre hensatte forpligtelser	12	5.021.108	4.978.619
Hensatte forpligtelser		26.714.108	21.580.619
Gæld til realkreditinstitutter		84.487.956	87.465.132
Anden gæld		3.663	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	84.491.619	87.465.132
Gæld til realkreditinstitutter		2.995.903	2.978.757
Skyldig selskabsskat		0	6.534.168
Anden gæld	14	25.281.231	8.258.935
Periodeafgrænsningsposter	15	161.812	196.323
Kortfristede gældsforpligtelser		28.438.946	17.968.183
Gældsforpligtelser		112.930.565	105.433.315
Passiver		232.211.265	209.574.673
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	64.807.185	1.000.000	16.453.554	82.560.739
Ordinære uddelinger	0	0	(517.800)	0	(517.800)
Værdireguleringer	0	0	0	(1.160.161)	(1.160.161)
Årets resultat	0	14.175.900	517.800	(3.009.886)	11.683.814
Egenkapital ultimo	300.000	78.983.085	1.000.000	12.283.507	92.566.592

Pengestrømsopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Driftsresultat		18.562.066	43.344.600
Andre hensatte forpligtelser		42.489	(2.024.839)
Ændringer i arbejdskapital	16	16.813.649	(2.623.577)
Øvrige reguleringer		(18.174.230)	(40.899.987)
Pengestrømme vedrørende primær drift		17.243.974	(2.203.803)
Modtagne finansielle indtægter		12.379	844
Betalte finansielle omkostninger		(1.472.631)	(1.532.544)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(6.534.168)	0
Pengestrømme vedrørende drift		9.249.554	(3.735.503)
Køb mv. af materielle aktiver		(19.925.770)	(2.734.386)
Salg af materielle aktiver		0	45.434.373
Pengestrømme vedrørende investeringer		(19.925.770)	42.699.987
Optagelse af lån		0	15.099.000
Afdrag på lån mv.		(2.960.030)	(30.590.751)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		(517.800)	(328.150)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(3.477.830)	(15.819.901)
Ændring i likvider		(14.154.046)	23.144.583
Likvider primo		21.189.233	(1.955.350)
Likvider ultimo		7.035.187	21.189.233
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		7.035.187	21.189.233
Likvider ultimo		7.035.187	21.189.233

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indgår i pengestrømsopgørelsen som øvrige reguleringer.

2 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter bestod i 2018 af avance ved salg af ejendom, mens beløbet for 2019 vedrører korrektion af den i 2018 indtægtsførte gevinst.

3 Andre eksterne omkostninger

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

Heraf udgør prioritetsrenter 1.133.922 (2018: 1.136.361)

4 Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger vedrører honorar til direktionen og bogholder mv.

Heraf udgør løn til direktionen 54 t.kr. (2018: 54 t.kr.)

5 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	12.379	844
	12.379	844

6 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.439.773	1.532.544
Øvrige finansielle omkostninger	32.858	0
	1.472.631	1.532.544

7 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	5.418.000	7.209.168
	5.418.000	7.209.168

8 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	101.113.865
Tilgange	19.925.770
Kostpris ultimo	121.039.635
Dagsværdireguleringer primo	83.086.135
Årets dagsværdireguleringer	18.174.230
Dagsværdireguleringer ultimo	101.260.365
Regnskabsmæssig værdi ultimo	222.300.000

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for fondets ejendomme udgør 2,34% pr. 31.12.2019 (2,34% pr. 31.12.2018). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 38,3 mio.kr. (31.12.2018: 33,8 mio.kr.)

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Ejendomme der primært anvendes som boligejendomme beliggende på Østerbro 2,3 – 2,4% (vægtet gennemsnit 2,36% (31.12.2018: 2,3 – 2,4%, hhv. 2,36%))
- Ejendomme der primært anvendes som boligejendomme beliggende på Frederiksberg 2,3 – 2,4% (vægtet gennemsnit 2,32% (31.12.2018: 2,3 – 2,4%, hhv. 2,32%))

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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

9 Finansielle aktiver

Finansielle anlægsaktiver vedrører indestående hos Grundejernes Investeringsfond.

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger.

11 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indgår i pengestrømsopgørelsen som likvide beholdninger og andre let omsættelige værdipapirer, med fradrag af kortfristet bankgæld.

12 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 henholdsvis 1 år og efter 5 år.

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	84.487.956	64.040.045
Anden gæld	3.663	0
	84.491.619	64.040.045

14 Anden gæld

Anden gæld vedrører forudbetalt leje, deposita, forudbetalt a conto varme og vand, mellemregning med Dansk Told & Skatteforbund samt andre skyldige omkostninger, herunder negativ dagsværdi af renteswap på 6.167 t.kr.

Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på fondets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 76 mio.kr. og sikrer en fast rente på 1,53% i restløbetiden på 7 år.

15 Periodeafgrænsningsposter

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

16 Ændring i arbejdskapital

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring i tilgodehavender	1.309.362	(370.695)
Ændring i leverandørgæld mv.	15.504.287	(2.252.882)
	16.813.649	(2.623.577)

17 Eventualforpligtelser

Fondet har givet tilsagn om at yde tilskud til Told- og Skattemuseet på 200.000 kr. i henholdsvis 2020 og 2021 under nærmere angivne betingelser.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for fondets prioritetsgæld, er deponeret pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 222.300 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører fondets primære aktiviteter, herunder revisor, repræsentation og ejendommenes driftsomkostninger, inkl. prioritetsrenter og honorar til vicevært mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Uddelinger

De af fondens omkostninger, der betragtes som uddelinger, fragår i posten henlagt til uddelinger, ved at der indtægtsføres et beløb svarende til uddelingerne.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejeoven 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 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. 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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 skat.

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.

Pengestrømme vedrørende "andre pengestrømme vedrørende finansiering" består af årets uddelinger
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.