

Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus

Augustenborggade 21, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 94 58 12

Internt årsregnskab for 2021



Fondsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18 - 31

Dokumentation af: TILM.DVEE2_CVNB_KMEE_A1WALCONE

Fonden

Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus
Augustenborggade 21
8000 Aarhus C
Telefon: 86 14 47 89
Telefax: 86 14 58 94
Hjemmeside: www.langenaeshus.dk
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 45 94 58 12
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jan Nielsen

Bestyrelse

Thorben Børsen, formand
Ole Flemming Nielsen, næstformand
Jan Anton Radzewicz, medlem

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt det interne årsregnskab for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus.

Det interne årsregnskab aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingsbestemmelser. Det interne årsregnskab afviger i opstillingsform og specifikationsgrad, men har samme resultat og egenkapital som det eksterne årsregnskab, der er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at det interne årsregnskab i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis som beskrevet på side 26 - 31.

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

Aarhus C, den 2. maj 2022

Direktionen

Jan Nielsen

Bestyrelsen

Thorben Børsen
Formand

Ole Flemming Nielsen

Jan Anton Radzewicz

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus

Vi har opstillet det interne årsregnskab for Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af det eksterne årsregnskab og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Det interne årsregnskab omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har afgivet særskilt revisionspåtegning på det eksterne årsregnskab. Revisionen af det eksterne årsregnskab har ikke givet anledning til modifikationer af konklusionen, og revisionspåtegningen på det eksterne årsregnskab indeholder ikke fremhævelser m.v.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere det interne årsregnskab i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 26 - 31. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Det interne årsregnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne årsregnskab, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille det interne årsregnskab. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 26 - 31.

Det interne årsregnskab er udelukkende tiltænkt til den daglige ledelses brug og kan være uegnet til andre formål.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Aarhus, den 2. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard
Statsaut. revisor

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Fondens formål består i at eje og administrere ejendommene Augustenborggade 21-23, 8000 Aarhus C. Ejendommene drives som et kollektivhus

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.231.744 mod DKK 1.843.943 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.210.798.

Fondens uddelingspolitik

Den Selvejende Boliginstitution Langenæshus har til formål at drive og eje lejlighederne Augustenborggade 21-23, 8000 Aarhus C.

Lejlighederne udlejes fortrinsvis til ældre beboere.

Ledelsen vurderer, at fondens sociale formål er at sikre, at de lejemaal man udlejer til enhver tid fremstår velvedligeholdte og tidssvarende. Således anvendes fondens midler udelukkende til det formål.

Der er således ikke sket udlodning eller donationer i regnskabsåret og der planlægges ikke, at der skal ske udlodninger i regnskabsåret 2022.

Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen har forholdt sig til Anbefalingerne for god Fondsledelse. Redegørelsen for god fondsledelse fremgår nedenfor.

Anbefaling 1.1

Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenteres behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Denne anbefaling følges ikke.

Denne anbefaling forekommer ikke umiddelbart relevant for den selvejende boliginstitution. Den interne kommunikation består af informationsskrivelser til beboerne i forlængelse af ordinære bestyrelsesmøder, hvor alle emner af relevans offentliggøres. Dette foregår i et samarbejde mellem direktør og bestyrelse. Endvidere består den interne kommunikation af bestyrelsens beretning i forbindelse med det årlige beboermøde i maj måned.

Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges ikke.

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for fonden, som ledes efter formålsparagraffen i vedtægterne. Bestyrelsen har ansat en direktør til varetagelse af den daglige drift og administration. Direktørens ansvarsområder er beskrevet dels i forretningsordenen, dels i ansvars- og funktionsbeskrivelsen for direktøren.

Bestyrelsen udøver kontrol i forhold til ansvars- og funktionsbeskrivelsen, forretningsordenen og ved modtagelse af løbende økonomifølgninger. Der er løbende kontakt med og involvering af revisor i forbindelse med økonomi, låneoptag eller –omlægning, og i øvrigt når det synes relevant.

Anbefaling 2.1.2

Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 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 enkeltvist og samlet.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.2.2

Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, 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.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.3.1

Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.3.2

Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemsænkkelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges ikke.

Der stilles ikke krav om specielle kompetencer ved valg af bestyrelsesmedlemmer. I alle fag-specifikke sager, benytter bestyrelsen fagrelevant ekspertise og rådgivning i forhold til sikring af det nødvendige beslutningsgrundlag. Bestyrelsesarbejdet er vederlagsfrit.

Valg af bestyrelsesmedlemmer er beskrevet i vedtægterne. Bestyrelsens medlemmer står hvert år opført/beskrevet i bestyrelsens beretning, som fremlægges på det orienterende beboermøde.

Anbefaling 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 en række specifikke oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer.

Denne anbefaling følges. Der henvises til afsnit om Bestyrelsens sammensætning.

Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges. Idet der ikke er nogen underliggende datterselskaber.

Anbefaling 2.4.1

Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige, jf. anbefalingernes definition af uafhængighed.

Denne anbefaling følges ikke.

Uafhængige bestyrelsesmedlemmer. I Langenæshus' formål er nogle af bestyrelsesmedlemmerne ikke uafhængige i traditionel forstand, da de er beboere i de omhandlede ejendomme. Konkret minder bestyrelsen om en bestyrelse såvel i en andelsboligforening som en ejerforening og anbefalingen ses ikke som en problemstilling i forhold til tilsvarende bestyrelsesfunktioner. Uafhængigheden skal vurderes ud fra bestyrelsens evne og vilje til uvildigt og upartisk at varetage fondens formål.

Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 2.5.2

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

Denne anbefaling følges ikke.

Aldersgrænsen må nødvendigvis være af en vis 'højde' grundet vedtægternes formålsbestemmelse om at tilbyde boliger til ældre. Aldersgrænsen vil meget ofte regulere sig selv. Hvis ikke de øvrige selvsupplerende finder et medlem kompetent, vil der forventeligt ikke ske genvalg. Bestyrelsen har ikke ønsket at fastsætte en øvre aldersgrænse.

Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 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.

Denne anbefaling følges.

Anbefaling 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 en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Denne anbefaling følges. Intet vederlag til bestyrelsen. Direktøren aflønnes med fastløn. Der er ingen faste bonus aftaler.

Anbefaling 3.1.2

Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.

Denne anbefaling følges. Bestyrelsens og direktørens vederlag oplyses i efterfølgende afsnit.

Bestyrelsens sammensætning

I overensstemmelse med anbefalingerne for god fondsledelse (anbefaling 2.3.4) oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

Bestyrelsen består af 3 medlemmer og man er i proces med at finde det 4 mandat i forhold til at opfylde vedtægtsbestemmelserne.

Thorben Børsen, 1945, mand.

Stilling: Konsulent

Vederlag: 0 kr.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 01.01.22. Medlemmet er valgt ved valget i efteråret 2021 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2022-2025.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig, eftersom der er tale om en beboerrepræsentant.

Ole Flemming Nielsen, 1947, mand.

Stilling: Revisor

Vederlag: 0 kr.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 01.01.22. Medlemmet er valgt ved valget i efteråret 2021 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2022-2025.

Bestyrelsesmedlemmet er ikke uafhængig, eftersom der er tale om en beboerrepræsentant.

Jan Anton Radzewicz, 1946, mand.

Stilling: Formand for Ældrerådet i Aarhus Kommune

Vederlag: 0 kr.

Dato for indtræden i bestyrelsen: 01.01.22. Medlemmet er valgt ved valget i efteråret 2021 og har dermed plads i bestyrelsen i perioden 2022-2025.

Bestyrelsesmedlemmet er uafhængig, eftersom der er tale om et eksternt udpeget medlem.

Bestyrelsesmedlemmer udpeges ud fra, at der skal være en passende sammensætning af personlige og erhvervskompetencer i forhold til den samlede bestyrelse og fondens aktiviteter.

Direktionen består af 1 medlem

Jan Nielsen

Stilling: Direktør

Vederlag: 476.937

Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
1	Boligafgifter o.lign.	14.074.630	13.628.964
2	Ejendomsomkostninger	-8.289.788	-7.192.181
	Bruttofortjeneste I (41,1% - 47,2%)	5.784.842	6.436.783
3	Administrationsomkostninger	-1.437.336	-1.403.953
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.347.506	5.032.830
4	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.613.087	-1.610.300
	Resultat af primær drift	2.734.419	3.422.530
	Finansielle indtægter	90	0
5	Finansielle omkostninger	-1.502.765	-1.578.587
	Finansielle poster i alt	-1.502.675	-1.578.587
	Resultat før skat	1.231.744	1.843.943
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	1.231.744	1.843.943
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.231.744	1.843.943
	I alt	1.231.744	1.843.943

Donnerstag, 2. April 2014 14:01

PASSIVER

Note	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Fondskapital	300.000	300.000
Overført resultat	12.910.798	11.679.054
Egenkapital i alt	13.210.798	11.979.054
11 Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	1.830.000	1.830.000
11 Gæld til realkreditinstitutter	56.998.890	58.371.952
11 Anden gæld	216.034	242.418
Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.044.924	60.444.370
11 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.373.062	1.348.855
Modtagne forudbetalinger fra kunder	337.408	84.960
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	422.185	327.391
13 Deposita	5.056.459	4.948.375
14 Anden gæld	855.860	721.395
Periodeafgrænsningsposter	183.547	138.624
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.228.521	7.569.600
Gældsforpligtelser i alt	67.273.445	68.013.970
Passiver i alt	80.484.243	79.993.024
16 Eventualforpligtelser		
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Fondskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	300.000	11.679.054
Årets resultat (resultatdisponering)	0	1.231.744
Saldo pr. 31.12.21	300.000	12.910.798

Pengestrømsopgørelse

Note	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat	1.231.744	1.843.943
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-25.710	8.697
Tilgodehavender	-86.159	-72.571
Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.795	-107.584
Årets afskrivninger	1.613.087	1.610.300
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	539.919	126.645
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	3.367.676	3.409.430
Pengestrømme fra driften	3.367.676	3.409.430
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.348.855	-1.261.367
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	-26.384	123.061
Pengestrømme fra finansiering	-1.375.239	-1.138.306
Årets samlede pengestrømme	1.992.437	2.271.124
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	3.499.570	1.228.446
Likvide beholdninger ved årets slutning	5.492.007	3.499.570
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	5.492.007	3.499.570
I alt	5.492.007	3.499.570

	2021	2020
	DKK	DKK

1. Boligafgifter o.lign.

Boligafgift	12.024.367	11.754.371
Leje købmand	77.023	75.515
Leje kontor fra Langenæsbo	9.260	9.078
Garager	75.000	60.000
Indmeldelsesgebyr	4.200	5.200
Antenneleje	92.276	91.190
Ventelistegebyr	43.605	40.631
Udlejning af værelser	143.534	145.025
Salg i restaurant	1.295.365	1.137.954
Driftstilskud til restauranten	310.000	310.000
I alt	14.074.630	13.628.964

2. Ejendomsomkostninger

Vicevært og renholdelse	1.008.670	930.699
Renovation	265.845	256.731
Forsikring	257.272	229.420
Falck m.v.	251.493	253.020
Porttelefon	18.443	17.544
Elevator	294.823	510.004
Vedligeholdelsesomkostninger	1.406.500	673.865
Drift af kollektive lokaler	566.093	473.484
Drift af restaurant	2.334.547	2.193.656
Ejendomsskat	1.140.833	1.072.369
Vand	468.854	370.870
El	276.415	210.519
I alt	8.289.788	7.192.181

	2021	2020
	DKK	DKK

3. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	4.563	7.841
It-omkostninger	143.824	157.570
Telefon og internet	49.546	50.085
Porto og gebyrer	26.986	34.096
Revisorhonorar	58.750	60.625
Advokat	9.960	16.309
Forsikringer bestyrelsesansvar	12.444	12.176
Repræsentation	1.442	70
Rejseudgifter	485	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.076	3.953
Personaleudgifter	32.085	20.072
Lønninger	1.096.175	1.041.156
I alt	1.437.336	1.403.953

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivning på bygninger	1.593.051	1.593.051
Afskrivning på anlæg, driftsmateriel og inventar	20.036	17.249
I alt	1.613.087	1.610.300

5. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	1.354.416	1.414.056
Renter, pengeinstitutter	53.459	29.751
Renter, partialobligationer	92.163	91.000
Låneomkostninger	2.727	43.780
I alt	1.502.765	1.578.587

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	91.373.362	338.696
Kostpris pr. 31.12.21	91.373.362	338.696
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-16.844.932	-296.298
Afskrivninger i året	-1.593.051	-20.036
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-18.437.983	-316.334
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	72.935.379	22.362

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

7. Varebeholdninger

Råvarer og hjælpematerialer	79.719	54.009
I alt	79.719	54.009

8. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	155.658	66.968
Moms og afgifter	1.874	4.469
Mellemregning Langenæsbo	20.776	174.523
Udlæg	36.678	0
I alt	214.986	245.960

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

9. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	30.438	2.641
Danske Bank	5.378.240	3.167.279
Danske Bank, husleje	59.918	291.284
Danske Bank, restaurant	15.718	24.395
Danske Bank, dankort	7.693	13.971
I alt	5.492.007	3.499.570

10. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.21	1.300.000	1.300.000
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.21	1.300.000	1.300.000

11. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld optaget ved udstedelse af obligationer	0	1.830.000	1.830.000	1.830.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.373.062	51.254.882	58.371.952	59.720.807
Anden gæld	0	216.034	216.034	242.418
I alt	1.373.062	53.300.916	60.417.986	61.793.225

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Leverandører af varer og tjenesteydelser	328.435	233.641
Afsat til revisor	93.750	93.750
I alt	422.185	327.391

13. Deposita

Deposita	5.056.459	4.948.375
I alt	5.056.459	4.948.375

14. Anden gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	162.617	232.269
ATP og andre sociale ydelser	15.348	18.039
Lønninger	1.039	0
Bonus	20.158	0
Pensionsbidrag	0	13.020
Feriepenge	1.850	1.040
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	217.371	152.742
Varmeregnskaber	278.717	304.285
Arealer, renhold, maskiner og udlæg	158.760	0
I alt	855.860	721.395

15. Gæld til realkreditinstitutter

	Optaget	Restløbetid	Rentesats	Hovedstol	Afdrag	Bidrag	Renter	Restgæld
Kreditforening - renovering/istandsættelse								
Jyske Realkredit 0041-558-472	2020	28,25	1,00%	15.000.000	435.959	65.110	141.673	14.632.032
Jyske Realkredit 0039-968-948	2016	25,00	2,00%	13.600.000	0	0	333.200	13.600.000
Jyske Realkredit 0039-968-867	2016	25,00	2,00%	34.954.000	912.897	140.166	674.267	30.575.879
Total				63.554.000	1.348.856	205.276	1.149.140	58.807.911
Renter af partialobligationer							90.973	
Total							90.973	

16. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Fonden har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 5 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 3, i alt t.DKK 15.

Andre eventualforpligtelser

Grunde og bygninger er omfattet af en hjemfaldsforpligtigelse. Forpligtigelsen består i, at grunde og bygninger tidligst i 2054 kan kræves tilbageskødet til Århus Kommune, mod betaling af t.DKK 371 for grunden og en yderligere vederlæggelse for materialeværdien af bygningerne.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 58.372 og gæld vedrørende udstedte obligationer t.DKK 1.830 er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 72.935.

18. Sammenligning budget/årsregnskab

Sammenligningen mellem budget og årsregnskab er en sammenligning mellem de budgetterede poster og de tilsvarende regnskabsposter.

Efterstående budgetopfølgning er foretaget med udgangspunkt i årsregnskabet.

Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet:

Resultatopgørelsen

	Årsregnskab	Budget 2021 ikke revideret	Afvigelser
Boligaftgifter o.lign.	12.024.367	12.025.000	-633
Udlejning antenne	92.276	99.000	-6.724
Garager, købmand, kontorleje mm.	352.622	145.000	207.622
Salg i restaurant	1.295.365	1.590.000	-294.635
Tilskud restaurant	310.000	310.000	
Indtægter i alt	14.074.630	14.169.000	-94.370
Ejendommens driftsomkostninger			
Offentlige afgifter i alt	-2.151.947	-2.445.000	293.053
Forsikringer m.m. i alt	-648.049	-1.005.000	356.951
Vedligehold alm.	-1.592.925	-910.000	-682.925
Aftalt særlig vedligehold			
Haveanlæg	-31.138	-85.000	53.862
Vicevært og renhold	-977.531	-1.260.000	282.469
Driftstilskud restaurant	-170.000	-170.000	
Drift af kollektive lokaler	-396.092	-390.000	-6.092
Omkostninger restaurant	-2.341.440	-2.500.000	158.560
Administrationsomkostninger	-1.418.002	-1.486.000	67.998
Mindre nyanskaffelser	0	-60.000	60.000
Afskrivninger	-1.613.087	-1.625.000	11.913
Driftsresultat	2.734.419	2.233.000	501.419
Renteindtægter	90	0	90
Renteomkostninger	-1.410.602	-1.380.000	-30.602
Renteomkostninger partialobligation	-92.163	-93.000	837
Årets resultat før skat	1.231.744	760.000	471.744
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.231.744	760.000	471.744

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Det interne årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingsbestemmelser. Det interne årsregnskab afviger i opstillingsform og specifikationsgrad, men har samme resultat og egenkapital som det eksterne årsregnskab, der er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	20.371.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis fondens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen består af overført resultat

Uddelinger

Bevilgede uddelinger omfatter uddelinger, der er disponeret, både hvad angår formål/modtager som beløb og tidspunkt. Bevilgede uddelinger, som på balancedagen endnu ikke er udbetalt, indregnes under anden gæld.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskattelsesregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende fondens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lars Østergaard

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:76517468

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-04 10:48:55 UTC

NEM ID 

Klaus Kristiansen

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:77013634

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-04 11:09:32 UTC

NEM ID 

Ole Flemming Nielsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-417638978823

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-05-04 15:17:43 UTC

NEM ID 

Jan Nielsen

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-765924423315

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-05-05 06:37:36 UTC

NEM ID 

Thorben Børsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-431194863925

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-05-05 06:49:20 UTC

NEM ID 

Jan Anton Radzewicz

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-743905891466

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-05-08 11:52:56 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>