

## **Erhvervenes Hus Fond**

Akseltorv 8  
6000 Kolding  
CVR-nr. 17785907

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 23.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jesper Knudsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Erhvervenes Hus Fond

Akseltorv 8

6000 Kolding

CVR-nr.: 17785907

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Jesper Knudsen, formand

Allan Mailand Poulsen

Otto Popp Clausen

Søren Madsen

Michael Bro Christensen

Bent Severin Bilde Bruun

Erik Damgaard Nielsen

Claus Askjær

Lau Tuxen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Erhvervenes Hus Fond.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Kolding, den 23.05.2017

### Bestyrelse

Jesper Knudsen  
formand

Allan Mailand Poulsen

Otto Popp Clausen

Søren Madsen

Michael Bro Christensen

Bent Severin Bilde Bruun

Erik Damgaard Nielsen

Claus Askjær

Lau Tuxen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Erhvervenes Hus Fond

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervenes Hus Fond for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens 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 fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens 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 fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 23.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Rosendahl Poulsen

statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Fondens formål er at eje ejendommen Akseltorv 8, Kolding for derigennem at stille ejendommen til rådighed for erhvervsaktiviteter i Kolding by og omegn.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 147 t.kr.

Bestyrelsen for Erhvervenes Hus Fond har nedenfor anført, hvordan den følger "Anbefalinger for god Fondsledelse".

### 1.1. Åbenhed og kommunikation

1.1.1 Fondens aktivitet indebærer ikke det store behov for åbenhed, hvorfor det er besluttet, at bestyrelsesformanden informerer offentligheden, når bestyrelsen skønner, at der er behov herfor. Følger.

### 2.1. Overordnede opgaver og ansvar

2.1.1. Bestyrelsen vil en gang årligt tage stilling til fondens overordnede strategi med udgangspunkt i vedtægten. Det bemærkes herved, at fondens hovedformål er at eje og udleje en ejendom i Koldings centrum til en nærmere angivet aktivitet. Følger.

### 2.2. Formanden og næstformanden for bestyrelsen

2.2.1. Bestyrelsesformanden indkalder og leder bestyrelsesmøderne og sørger for, at der på behørig vis udarbejdes referat som tilstilles hvert enkelt bestyrelsesmedlem. Fonden har ansat en administrator. Følger.

2.2.2. Hvis bestyrelsesformanden skal udføre særskilt arbejde for fonden, kræver det bestyrelsens forudgående godkendelse. Følger.

### 2.3. Bestyrelsens sammensætning og organisering

2.3.1. Bestyrelsen er uden indflydelse på, hvem der indvælges i bestyrelsen. Bestyrelsen vil dog opfordre de udpegende organer til at tage særlige hensyn. Følger.

2.3.2. For så vidt angår udpegningsretten til bestyrelsen henvises til vedtægten for fonden. Følger ikke.

2.3.3. Bestyrelsen vil kontakte de udpegende organer og underrette om, at man vil lægge vægt på personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer. Følger.

2.3.4. Fremover vil der i ledelsesberetningen være kort omtale af bestyrelsesmedlemmernes navn, stilling, alder og køn samt dato for indtræden i bestyrelsen. Følger ikke.

2.3.5. Fonden driver ikke virksomhed gennem dattervirksomheder. Følger.

## Ledelsesberetning

### 2.4. Uafhængighed

- 2.4.1. Bestyrelsen vil lægge vægt på, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Ingen af bestyrelsesmedlemmerne har været ledelsesmedlem i en organisation, der har modtaget eller vil modtage væsentlige donationer fra fonden.

### 2.5. Udpegningsperiode

- 2.5.1. Vedtægten følges, og den er bestyrelsen opmærksom på om muligt at få moderniseret. Følger.
- 2.5.2. Det er i øjeblikket ikke aktuelt at fastlægge en aldersgrænse for bestyrelsens medlemmer. Følger ikke.

### 2.6. Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktionen

- 2.6.1. Bestyrelsen diskuterer og evaluerer dermed løbende sit arbejde. Der er ikke direktion. Følger.
- 2.6.2. Bestyrelsen evaluerer en gang årligt administrators arbejde i forbindelse med genforhandling af administrationsaftalen. Følger.

### 3.1. Ledelsens vederlag

- 3.1.1. Ingen medlemmer af bestyrelsen aflønnes med et fast vederlag. Følger ikke.
- 3.1.2. Såfremt der fremtidig udbetales bestyrelsesvederlag, vil dette blive anført i årsregnskabet. Følger.

### Begivenheder efter balancedagen

Fonden har i foråret 2017 solgt sin ejendom til en pris, der overstiger kostprisen.

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		591.300	765.880
Andre eksterne omkostninger		<u>(276.097)</u>	<u>(153.721)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>315.203</b>	<b>612.159</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.557	9.653
Andre finansielle omkostninger		<u>(127.695)</u>	<u>(123.395)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>189.065</b>	<b>498.417</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(42.091)</u>	<u>(118.699)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>146.974</u></b>	<b><u>379.718</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>146.974</u>	<u>379.718</u>
		<b><u>146.974</u></b>	<b><u>379.718</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		4.021.711	4.021.711
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>4.021.711</u>	<u>4.021.711</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.021.711</u>	<u>4.021.711</u>
Tilgodehavende selskabsskat		0	3.456
Periodeafgrænsningsposter		9.086	9.041
<b>Tilgodehavender</b>		<u>9.086</u>	<u>12.497</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	21.920	22.180
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>21.920</u>	<u>22.180</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.548.152</u>	<u>2.409.558</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.579.158</u>	<u>2.444.235</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.600.869</u>	<u>6.465.946</u>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Overført overskud eller underskud		2.330.434	2.219.461
<b>Egenkapital</b>		<b>3.430.434</b>	<b>3.319.461</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.052.000	2.052.000
Anden gæld		192.625	191.470
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.244.625</b>	<b>2.243.470</b>
Skyldig selskabsskat		3.692	27.052
Anden gæld	6	922.118	875.963
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>925.810</b>	<b>903.015</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.170.435</b>	<b>3.146.485</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.600.869</b>	<b>6.465.946</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.100.000	2.219.461	3.319.461
Værdireguleringer	0	(46.155)	(46.155)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	10.154	10.154
Årets resultat	0	146.974	146.974
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>2.330.434</b>	<b>3.430.434</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	1.557	6.493
Dagsværdireguleringer	0	3.160
	<b>1.557</b>	<b>9.653</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	42.091	118.699
	<b>42.091</b>	<b>118.699</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		4.021.711
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>4.021.711</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>4.021.711</b>
		<b>2016</b>
		<b>kr.</b>
Offentlig ejendomsvurdering 01.10.2016		<b>8.300.000</b>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktier i Sydbank A/S, nom. 100 stk. a kurs 219,20 kr.	<b>21.920</b>	<b>22.180</b>

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	1.835.191
Anden gæld	<u>192.625</u>
	<b><u>2.027.816</u></b>

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	901.118	854.963
Andre skyldige omkostninger	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
	<b><u>922.118</u></b>	<b><u>875.963</u></b>

### 7. Eventualforpligtelser

Fonden har indgået rentesikringsaftale, som fastlåser lånerenten i en periode. Aftalen indregnes til markeds-værdi.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit A/S er der deponeret ejerpantebreve, nom. 2.052.000 kr. i ejendommen.

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<b><u>4.021.711</u></b>	<b><u>4.021.711</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter og realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger og realiserede og urealiserede kurstab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Der foretages ikke afskrivninger på fondens bygninger, men der foretages løbende en hensættelse til vedligeholdelse. Endvidere foretages der vurdering for nedskrivningsbehov.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

#### Andre finansielle forpligtelser

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering af 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.

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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