

# Aage Bangs Fond

c/o Advokaterne Arup & Hvidt

Nørre Voldgade 88, 1358 København K

CVR-nr. 17 17 68 11

## Revisionsprotokollat

af 20. august 2020

til årsregnskab for 2019/20



## Indhold

<b>1</b>	<b>Indledning</b>	<b>129</b>
<b>2</b>	<b>Konklusion på den udførte revision</b>	<b>129</b>
<b>3</b>	<b>Betydelige forhold vedrørende revisionen</b>	<b>129</b>
<b>4</b>	<b>Ikke-korrigeret fejlinformation</b>	<b>130</b>
<b>5</b>	<b>Redegørelse for revisionen</b>	<b>130</b>
	5.1 Omsætning	130
	5.2 Administrationshonorar	130
	5.3 Revision af forretningsgange og interne kontroller m.v.	131
	5.4 Materielle anlægsaktiver	132
	5.5 Betydelige transaktioner med nærtstående parter.	133
	5.6 Bestyrelsens forhandlingsprotokollat	133
	5.7 Skatter og afgifter	133
<b>6</b>	<b>Indhentede erklæringer og bekræftelser</b>	<b>134</b>
<b>7</b>	<b>Assistance og rådgivning</b>	<b>134</b>
<b>8</b>	<b>Bekræftelse</b>	<b>134</b>

## 1 Indledning

Vi har revideret det fremlagte udkast til årsregnskab for 2019/20 for Aage Bangs Fond (fonden), der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vi har i tilknytning til revisionen læst ledelsesberetningen.

Årsregnskabet udviser følgende hovedtal for fonden:

t.kr.	2019/20	2018/19
Årets resultat efter skat	-710.640	4.744.255
Samlede aktiver	191.316.932	174.488.009
Egenkapital	117.947.645	121.613.594

Bestyrelsen forventes på bestyrelsesmødet den 20. august 2020, hvor årsrapporten for 2019/20 skal behandles, at godkende følgende forslag til resultatdisponering for 2019/20:

t.kr.	2019/20	2018/19
Overført til uddelingsramme	2.955.309	1.539.810
Overført resultat	-3.665.949	3.204.445
	<u>-710.640</u>	<u>4.744.255</u>

Revisionsprotokollatet er alene udarbejdet til brug for bestyrelsen og forudsættes ikke anvendt af andre eller til andre formål.

## 2 Konklusion på den udførte revision

Vores revision af fondens årsregnskab og vores tilsynsopgave med fondens forhold i øvrigt har ikke givet anledning til bemærkninger.

Vedtages årsregnskabet i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet yderligere oplysninger, som kan påvirke årsregnskabet, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden modifikationer samt afgive en udtalelse om ledelsesberetningen uden bemærkninger.

## 3 Betydelige forhold vedrørende revisionen

Som fondens valgte revisor er vi, ud over at udføre revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, pålagt et tilsyn med fondens forhold i øvrigt, herunder om bestyrelsen har overholdt bestemmelserne i lov om erhvervsdrivende fonde og fondens vedtægt.

Vi har foruden udførelsen af vores revision af fondens årsregnskab derfor foretaget en overordnet gennemgang af, om fonden har overholdt væsentlige bestemmelser i lov om erhvervsdrivende fonde.

Ved vores revision for 2019/20 har vi særligt fokuseret på, om fondens ledelse har forholdt sig til bestemmelser og krav i lov om erhvervsdrivende fonde. Ved revisionen for 2019/20 har vi især fokuseret på følgende områder:

1. Fondens ledelse og governance, herunder forretningsorden for bestyrelsen.
2. Fondens uddelingspolitik og uddelinger, transaktioner med nærtstående parter og udbetalte vederlag til ledelse og administrator.
3. Præsentationen af årets uddelingsbeløb i overskudsdisponeringen i årsregnskabet og indarbejdelsen af en uddelingsramme under egenkapitalen i årsregnskabet.
4. Lovpligtig redegørelse i årsrapporten og/eller på fondens hjemmeside vedrørende Anbefalinger til god Fondsledelse.

Vores revision for 2019/20 og tilhørende tilsynsopgave har ikke givet anledning til bemærkninger ud over de af punkt 5.3.1 benævnte.

#### 4 Ikke-korrigeret fejlinformation

Der er ikke i forbindelse med revisionen konstateret fejlinformation, som ikke er korrigeret i årsregnskabet.

#### 5 Redegørelse for revisionen

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionens formål og omfang samt ansvaret for regnskabsaflysningen er omtalt i vores revisionsprotokollat af den 2. august 2017.

##### 5.1 Omsætning, 5.098 t.kr. (2018/19: 6.740 t.kr.)

Omsætningen i 2019/20 udgør 5.098 t.kr. mod 6.740 t.kr. i 2018/19. Faldet skyldes ekstraordinær lejerabat, som følge af forestående renovering i bygningen.

Huslejeindtægterne fordelt på lejere, udviklingen i den årlige lejeindtægt pr. kvadratmeter samt udviklingen fra regnskabsåret 2018/19 til 2019/20 er illustreret nedenfor.

Lejer	Areal (m <sup>2</sup> )	Huslejeindtægt pr. lejer		Årlig leje pr. m <sup>2</sup>	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
DK Company CPH A/S	780	5.215.273	5.063.372	6.686	6.492
May Webster Advokatfirma	265	349.912	347.286	1.320	1.311
Tandlægerne Jan Cramer m.fl.	170	270.131	268.104	1.589	1.577
Tandlæge Susanne Tagmose m.fl.	95	158.327	157.139	1.667	1.654
Mediaplanet ApS	265	306.378	423.085	1.632	1.597
Lars Gitz Arkitekter A/S, 5. sal	265	409.430	397.505	1.545	1.500
Lars Gitz Arkitekter A/S, 6. sal	140	0	93.224	0	888
Tomgangsleje, 5. sal	265	115.450	0	1.494	0
Tomgangsleje, 6. sal	140	128.988	-9.600	921	-610
Ekstraordinær lejerabat		-1.855.720	0		
I alt	1.980	5.098.169	6.740.115		

Ejendommens totale udlejningsareal udgør på nuværende tidspunkt 1.980 kvadratmeter. Ved udgangen af regnskabsåret 2019/20 er 5. og 6. sal ikke udlejet, som følge af forestående renovering i ejendommen.

Vi har i forbindelse med revisionen afstemt huslejeindtægter til lejeopkrævning, afstemt huslejeregulering til underliggende lejekontrakt samt afstemt den ekstraordinære lejerabat. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

##### 5.2 Administrationshonorar, 353 t.kr. (2018/19: 339 t.kr.)

Aage Bangs Fond har indgået en administrationsaftale med advokatfirmaet Arup & Hvidt. Af administrationsaftalen fremgår det, at administrationshonoraret til advokatfirmaet Arup & Hvidt fastsættes til 5 % af den gældende husleje, inklusive eventuelle driftsomkostninger, som betales af lejerne ud over den almindelige husleje. Huslejen er for 2019/20 fastlagt uden den ekstraordinære huslejerabat.

Beregningsgrundlaget for administrationshonoraret for perioden 1. april 2019 til 31. marts 2020 er opgjort således:

	kr.
Erhvervslejeindtægt	6.953.889
Fællesregnskab	116.073
Total	7.069.962

Administrationshonoraret er dermed bekræftet at udgøre 5 % af årets erhvervslejeindtægt.

Ud over det fastsatte honorar har administrator ret til at oppebære de gebyrer m.v., der opkræves hos lejere eller andre.

Administrator har i regnskabsåret 2019/20 opkrævet honorar for varmeregnskabet for perioden 2018/19. Honoraret for varmeregnskabet udgør i alt 28.000 kr. Dette honorar er præsenteret i skatteregnskabet note 2.

Administrator har i regnskabsåret 2019/20 opkrævet honorar for inspektørtilsyn for perioden 2018/19. Honoraret for inspektørtilsynet udgør i alt 177.000 kr. og er ligeledes præsenteret i skatteregnskabet note 2.

Vi har i forbindelse med vores revision kontrolleret grundlaget for administrationshonoraret og inspektørtilsynet, samt kontrolleret at beløbene er beregnet korrekt. Vi er enige i opgørelsen af grundlaget for administrationshonoraret og inspektørtilsynet.

### 5.3 Revision af forretningsgange og interne kontroller m.v.

Fondens størrelse og organisation giver ikke mulighed for etablering af effektive interne kontroller og funktionsadskillelse. Vi skal derfor anbefale, at fondens ledelse regelmæssigt gennemgår bogføringen og kontoudtog for de likvide beholdninger. En sådan gennemgang kan delvis kompensere for de manglende interne kontroller. Endelig skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol.

Vi anbefaler, at gennemgangen sker ugentligt eller månedligt og omfatter den seneste uges/månedes indtægter, indbetalinger samt en aldersopdelte liste over tilgodehavender. Vi anbefaler endvidere, at der som en fast procedure kun kan foretages udbetalinger til omkostningskreditorer, som er godkendt af ledelsen.

Det er os oplyst, at flere fra administrationen har eneprokura til fondens likvide midler. Dette medfører en forøget risiko for misbrug af fondens midler. Vi skal derfor anbefale, at prokuraforholdene ændres, således at der kun kan disponeres over fondens likvide midler af to personer i forening.

#### 5.3.1 Processen ved ophør af forvaltningsaftale

Fonden har pr. 1. juli 2019 valgt at ophøre den eksisterende forvaltningsaftale med formand, Torben Andersen. Dette som konsekvens af, at bestyrelsen har ønsket en ændret sammensætning af investeringerne og dermed risikoprofilen.

Beslutningen om ophør af eksisterende forvaltningsaftale blev taget på bestyrelsesmøde den 20. juni 2019, hvoraf det ligeledes besluttes, at formandens honorar for forvaltning skal opgøres.

1. juli 2019 informerer Morten Andersen i mail til bestyrelsen, at depotets værdi udgør ca. 29 mio. kr., hvilket ville danne grundlaget for den endelige honorering.

Den 3. juli 2019 instruerer Morten Andersen bogholderiet til - fra formandens selskab - at udstede acountofaktura på 500 t.kr., som indledende honorar for forvaltning af fondens formue.

Vi anbefaler, at bestyrelsen informeres i forbindelse med udbetalinger af denne karakter til nærtstående parter. Vi anbefaler endvidere at informationen til bestyrelsen indeholder en opgørelse af honoraret.

Som følge af ovenstående har vi assisteret med opgørelsen af depotværdi og forvaltningshonorar for Torben Andersen ifbm. ophør af forvaltningsaftalen. Disse opgørelser er kommunikeret særskilt til bestyrelsen via mail.

## 5.4 Materielle anlægsaktiver

### 5.4.1 Investeringsejendom

Vi har i forbindelse med vores revision testet input og parametrene i den af ledelsen opstillede DCF-model, samt drøftet de væsentligste forudsætninger i modellen og den igangværende renovation og tilbygning. Afkastkravet på 3,5 % for 2019/20 er fundet rimeligt med baggrund i Colliers' og EDCs markedsrapport for Q1 2020. Colliers' afkastkrav ligger på 3,25 - 4,5 % afhængigt af primær og sekundær placering i København, mens EDCs afkastkrav ligger på 3,5 - 4,5 % afhængigt af primær og sekundær placering på Strøget. Samlet set er afkastkravet anvendt af ledelsen fundet rimeligt.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er lejeindtægt pr. kvadratmeter (gennemsnit på ca. 4.100 kr. i 2019/20 mod ca. 3.500 kr. i 2018/19) og diskonteringsrente (5,5 % for 2019/20 mod 5,5 % for 2018/19, hvoraf inflation udgør 2 %). Stigningen i den gennemsnitlige kvadratmeterleje forventes realiseret, som følge af gennemgribende renovering af ejendommen og dertil gennemforhandling af eksisterende kontrakter. Af den samlede dagsværdi opgjort af ledelsen udgør terminalværdien ca. 131 mio. kr.

Vi er på baggrund i ovenstående enig i ledelsens indregning af investeringsejendommen.

### 5.4.2 Tilgange af materielle anlægsaktiver

Fonden har til hensigt at etablere nye lejligheder til brug for erhverv på 6. sal, etablere ny 7. sal ligeledes til erhverv samt en totalrenovering af bygningen. Derfor er der i regnskabet for 2019/20 registreret samlet tilgang af materielle anlægsaktiver på 21.605.224 kr.

Skattemæssigt har ledelsen lagt til grund, at der for den overvejende andel af omkostningerne indtil videre har været tale om vedligeholdelse. Dette da der ikke tidligere i fondens ejertid af ejendommen har været foretaget egentlig vedligeholdelse, hvorved principperne for opsat vedligeholdelse kan benyttes.

Tilgangene tæller blandt andet byggesagshonorar, byggesagsrådgivning og projekt- og bygherrerådgivning, se desuden afsnit 5.5. Beløbene hertil er afstemt til indgået kontrakter mellem fonden og Arup og Hvidt.

Vi har stikprøvevist testet øvrige tilgange på anlægsaktiverne og vurderer, at antagelsen og principperne for opsat vedligeholdelse passende kan anvendes i fondens tilfælde.

### 5.4.3 Materielle anlægsaktiver under udførelse

Fonden har i regnskabsåret 2017/18 erhvervet ca. 13,8 ha af matrikel nr. 5a, Viby By, beliggende Ørstedvej 59, 4130 Viby Sjælland, hvorpå det er påtænkt at skulle anvende 6,8 ha til boligbyggeri. De resterende 7 ha forventes solgt til henholdsvis Københavns Kommune (2 ha) og Roskilde Kommune (5 ha).

Tilgangene i regnskabsåret vedrører yderligere forundersøgelser før endeligt projekt drøftes og påbegyndes. Revisionen er foretaget ved stikprøvegennemgang af underliggende bilag og har ikke givet anledning til bemærkninger.

## 5.5 Betydelige transaktioner med nærtstående parter.

Fonden anvender nærtstående parter til den løbende drift af ejendommen samt fondens øvrige aktiviteter, hvorfor der i 2019/20 er registreret følgende transaktioner med nærtstående parter:

Nærtstående part	Grundlag for nærtstående part	Indhold af transaktion	2019/20
Claus Otto Carl Zachariae	Bestyrelsesmedlem	Honorar for vedligeholdelse af hjemmeside	36.000
Kirsten Ulla Kristensen via Hvidt & Partnere Adv.firma I/S og Arup og Hvidt Advokatpartnerselskab	Bestyrelsesmedlem	Sekretariatsbistand	130.000
Torben Heding Andersen via advokat Torben Heding Andersen ApS og Arup og Hvidt Advokatpartnerselskab	Bestyrelsesmedlem er partner i virksomheden	Administrationshonorar	353.000
Morten Heding Andersen via Arup og Hvidt Advokatpartnerselskab	Administration foregår hos Arup og Hvidt, hvor Morten er partner	Byggesagshonorar	600.000
Morten Heding Andersen via Arup og Hvidt Advokatpartnerselskab	Administration foregår hos Arup og Hvidt, hvor Morten er partner	Byggesagsrådgivning	300.000
Morten Heding Andersen via Arup og Hvidt Advokatpartnerselskab	Administration foregår hos Arup og Hvidt, hvor Morten er partner	Projekt- og bygherrerådgivning	325.000
Torben Heding Andersen via advokat Torben Heding Andersen ApS og Arup og Hvidt Advokatpartnerselskab	Bestyrelsesmedlem er partner i virksomheden	Inspektørtilsyn	177.000
Torben Heding Andersen via advokat Torben Heding Andersen ApS og Arup og Hvidt Advokatpartnerselskab	Bestyrelsesmedlem er partner i virksomheden	Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab	28.000
Torben Heding Andersen via advokat Torben Heding Andersen ApS	Bestyrelsesmedlem er partner i virksomheden	Honorar for forvaltning af investeringsportefølje	500.000
<b>Samlede transaktioner med nærtstående parter</b>			<b>2.449.000</b>

Vi har konstateret, at bestyrelsen løbende drøfter honorering af nærtstående parter, og vi skal anbefale, at bestyrelsen kontinuerligt vurderer, at samhandlen sker på markedsmæssige vilkår.

## 5.6 Bestyrelsens forhandlingsprotokollat

Vi har læst bestyrelsens forhandlingsprotokollater frem til mødet den 19. marts 2020.

Gennemlæsningen har ikke afdækket forhold, der efter vores opfattelse skal indgå i årsregnskabet eller ledelsesberetningen.

## 5.7 Skatter og afgifter

Vores revision af årsregnskabet tager ikke direkte sigte på opgørelsen af skattepligtige indkomst eller på at kontrollere, at alle poster behandles skattemæssigt korrekt.

### 5.7.1 Skat af årets skattepligtige indkomst

Vi har i forbindelse med vores revision af årsregnskabet gennemgået den udarbejdede foreløbige opgørelse af den skattepligtige indkomst. Ved gennemgangen har vi overordnet påset, at skattemæssige reguleringer er foretaget i henhold til gældende skatteregler. Vi er ikke bekendt med forhold, som efter vores skøn giver anledning til væsentlige reguleringer, ud over hvad der fremgår af den foreløbige opgørelse.

## 6 Indhentede erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet en regnskaberklæring underskrevet af fondens administrator og bestyrelse.

Vi har endvidere indhentet engagementsoversigter fra fondens banker.

Vores gennemgang af de indhentede erklæringer har ikke givet anledning til bemærkninger.

## 7 Assistance og rådgivning

Siden afgivelsen af revisionsprotokollat af den 29. august 2019 har vi ydet følgende andre ydelser end revision:

- ▶ Assistance med opgørelsen af fortjeneste under Torben Heding Andersens forvaltning af fondens midler i aktier og værdipapirer.
- ▶ Assistance med udarbejdelse af fondens selvangivelse med tilhørende specifikationer.
- ▶ Assistance med udarbejdelse af årsregnskabet.

### *Foranstaltninger til sikring af revisors uafhængighed*

Vi har i henhold til gældende bestemmelser etableret retningslinjer om uafhængighed. Disse retningslinjer sikrer, at vi, inden vi påtager os en opgave om afgivelse af revisionspåtegninger på regnskaber eller afgivelse af andre erklæringer med sikkerhed, tager stilling til, om der foreligger omstændigheder, som for en velinformeret tredjemand kan vække tvivl om vores uafhængighed.

I regnskabsåret har vi ikke påtaget os opgaver, som har medført behov for etablering af særskilte foranstaltninger for at mindske trusler mod vores uafhængighed.

## 8 Bekræftelse

Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser om formodede besvigelser.

København, den 20. august 2020  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Kaare Kristensen Lendorf  
statsaut. revisor





Siderne 128-135 er fremlagt på mødet den 20. august 2020.

I bestyrelsen:

.....  
Torben Heding Andersen  
formand

.....  
Claus Otto Carl Zachariae

.....  
Kirsten Ulla Kristensen

.....  
Henrik Sølvsten