

Ejendomsfonden Husmandsstedet

Næbvej 50
4720 Præstø
CVR-nr. 24 24 61 91

Årsrapport 2016

18. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Oplysninger om fonden	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsfonden Husmandsstedet for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

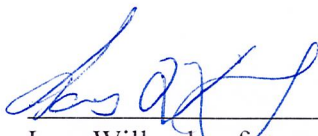
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Vi kan tillige oplyse, at ingen af fondens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler fonden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Præstø, den 6. marts 2017

Bestyrelsen



Lars Willander, formand

Poul Nissen



Maria Holst

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Husmandsstedet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Husmandsstedet for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder og 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 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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 til-sidesættelse 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.

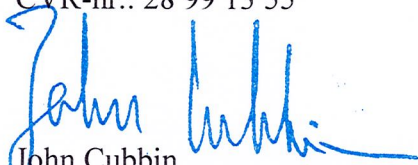
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

Vores ansvar er derudover 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.

Roskilde, den 6. marts 2017

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55


John Cubbin
Registreret revisor

Oplysninger om fonden

Fonden

Ejendomsfonden Husmandsstedet
Næbvej 50
4720 Præstø

Telefon: 55 99 32 73
E-mail: husmandsstedet@dbmail.dk

CVR-nr.: 24 24 61 91
Hjemsted: Præstø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Lars Willander, formand
Poul Nissen
Maria Holst

Revision

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bankforbindelse

Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

Nordea Erhverv
Torvet 14
4600 Køge

Ledelsesberetning

Fondens hovedaktivitet

Ejendomsfonden Husmandsstedet har til formål via bolig og/eller udlejningsaktiviteter at støtte etablering og/eller drift af institutioner, der arbejder på at fremme levebetingelserne for udviklingstruede børn, unge og voksne.

Formålet søges løst ved at etablere boliger, udlejningsvirksomhed og/eller anden virksomhed, der kan fremme selvhjælp og tilgodese udviklingsbetingelser for børn, unge og voksne, der er eller har været indskrevet på eller har haft tilknytning til de selvejende institutioner "Svanager" og "Husmandsstedet".

Det er endvidere fondens formål, via støtte til andre aktiviteter, herunder via forskellige landbrugs-, håndværksfaglige og/eller vedligeholdsmæssige områder, at være ramme om f.eks. genoptrænings-, arbejdsprøvnings-, jobtilbuds-, alternative undervisnings- og udslusningsaktiviteter.

Fondens formål er endvidere at drive og videreudbygge ejendommen beliggende Næbvej 50, Præstø, således at ejendommen videreføres som det sidste husmandssted på "Næbbet" samt ejendommen beliggende Gedser Landevej 42, så ejendommene kan være rammen om socialt faglige udviklingsaktiviteter.

Fondens formål er almennyttigt/velgørende.

Bestyrelse

Bestyrelsen er sammensat af følgende:

Navn	Lars Willander	Poul Nissen	Maria Holst
Stilling	Adm. direktør	Lektor	Leder
Alder	46 år	75 år	60 år
køn	M	M	K
Dato for indtræden i bestyrelsen	6/6-09	12/12-16	24/2-10
Genvalg	ja	ja	ja
Udløb af aktuelle valgperiode	-	-	-
Eventuelle særlige kompetencer	Ingeniør	Psykolog dr. fil.	Social- rådgiver

Øvrige ledelseshverv:

Lars: Ingen

Poul: Formand for Uddannelsesnævn på Århus Universitet

Maria: Leder og medlem af bestyrelsen (Opholdsstedet Husmandsstedet 2000)

Anses for uafhængigt

ja ja ja

Bestyrelseshonorar

45.000 0 45.000

Uddelingspolitik

Alle fondens midler anvendes internt til vedligeholdelse af ejendommene, til istandsættelse, forbedringer og eventuelle indkøb som det fremgår af ejendomsfondens vedtægter. Der er ikke foretaget ekstern udlodning i året.

Ledelsesberetning - fortsat

God fondsledelse

Vi følger som udgangspunkt reglerne for god fondsledelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -1.505.975. Balancen viser en egenkapital på kr. 950.139. Årets resultat er præget af ekstraordinære nedskrivninger på ejendomme.

Årets resultat anses som mindre tilfredsstillende, til trods for de ekstra nedskrivninger.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Alle regnskabsposter er opgjort på et tilstrækkeligt og sikkert grundlag. Der er derfor ingen usikkerhed ved indregning og måling af regnskabsposterne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke fondens finansielle stilling væsentligt.

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsfonden Husmandsstedet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

Nettoomsætningen

Huslejeindtægter og diverse indtægter indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og driftsomkostninger på ejendommene.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Fonden har tilladelse til at afgive erklæring i stedet for selvangivelse med henvisning til Fondsbeskatningslovens § 15, stk. 3, nr. 3.

Regnskabspraksis - fortsat

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	30 år	t.kr. 1.650

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Huslejeindtægter	354.444	376.000
Andre driftsindtægter	0	37.100
Andre eksterne omkostninger	-254.040	-177.214
1 Afskrivninger	-1.562.641	-55.660
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-1.462.237	235.886
Finansielle indtægter	0	1.206
Finansielle omkostninger	-43.738	-47.130
RESULTAT FØR SKAT	-1.505.975	134.302
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	<u>-1.505.975</u>	<u>134.302</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>-1.505.975</u>	<u>134.302</u>
FORDELT	<u>-1.505.975</u>	<u>134.302</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Grunde og bygninger	<u>2.450.000</u>	<u>4.012.641</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>2.450.000</u>	<u>4.012.641</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.450.000</u>	<u>4.012.641</u>
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>30.088</u>
Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>30.088</u>
Likvide beholdninger	<u>105.444</u>	<u>103.633</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>105.444</u>	<u>133.721</u>
AKTIVER	<u><u>2.555.444</u></u>	<u><u>4.146.362</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Grundkapital	750.000	750.000
Overført resultat	200.139	1.706.114
2 EGENKAPITAL	<u>950.139</u>	<u>2.456.114</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.248.627	1.363.490
3 Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.248.627</u>	<u>1.363.490</u>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	114.863	112.595
Anden gæld	239.315	211.663
Periodeafgrænsningsposter	2.500	2.500
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>356.678</u>	<u>326.758</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.605.305</u>	<u>1.690.248</u>
PASSIVER	<u>2.555.444</u>	<u>4.146.362</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Oplysning om særlige poster		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1 Afskrivninger		
Bygninger	1.562.641	55.660
	1.562.641	55.660

	Grund- kapital kr.	Overført resultat kr.
2 Egenkapital		
Egenkapital, primo	750.000	1.706.114
Forslag til resultatdisponering	0	-1.505.975
Egenkapital, ultimo	750.000	200.139

Kapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.476.085	1.363.490	114.863
	1.476.085	1.363.490	114.863

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve i alt t.kr. 1.614 med sikkerhed i ejendomsfondens ejendom med en bogført værdi på t.kr. 2.000.

Noter

5 Oplysning om særlige poster

Der er foretaget nedskrivning på ejendommene til modtaget mæglervurdering samt til salgspriser i 2017. Nedskrivningerne udgør t.kr. 1.507 og er indeholdt i posten afskrivninger, note 1.