



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSFONDEN GRENESSMINDE BORNHOLM
ÅRSRAPPORT 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Ledelsesberetning	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter.....	14 - 15

FONDSOPLYSNINGER

Fonden

Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm
Poulskervej 14-20
3730 Nexø

Telefon: 56 97 66 30
Telefax: 56 97 65 30
Hjemsted: Bornholms Regionskommune
CVR-nr. 25 54 45 95

Bestyrelse

Knud Foldschack
Rene Bloch
Eva Graff
Ole Peter Andersen
Thor Gunnar Kofoed

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at, årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Nexø, den 7/6 2013

Bestyrelse

Knud Foldschack
(formand)

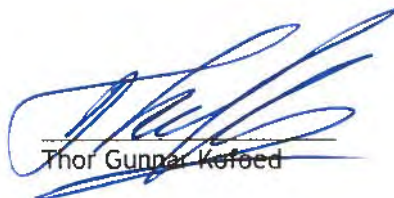


Rene Bloch

Eva Graff



Ole Peter Andersen



Thor Gunnar Kefoed

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, omfattende resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for fondens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. juni 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor



LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Fondens hovedaktivitet er at sikre at der er bygninger til rådighed for Grennessminde Bornholm Et socialpædagogisk Opholdssted samt understøtte aktiviteter, der sikrer drift af denne fond og andre socialpædagogiske projekter.

Fonden er en erhvervsdrivende skattepligtig ejendomsfond.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm ejer følgende ejendomme:

1. Bossevejen 11, 3720 Åkirkeby
2. Store Torvegade 107, 3700 Rønne
3. Poulskervej 12, 3730 Nexø
4. Poulskervej 14-20, 3730 Nexø - herunder Poulsker idrætshal

Derudover indlejes følgende ejendomme:

1. Snorrebakken 26, 3700 Rønne
2. Sandemansvejen 8, 3700 Rønne

Ejendomsfondens egne ejendomme såvel som de indlejede ejendomme udlejes samlet til Den Selvejende Institution Grennessminde Bornholm Et Socialpædagogisk Opholdssted.

Bestyrelsen kan med tilfredshed konstatere, at der har været tale om en overskudsgivende drift i 2012, desuagtet at det har været nødvendigt at tilpasse udlejningsforholdene for så vidt angår de tilbud, som udbydes af DSI Grennessminde Bornholm Et Socialpædagogisk Opholdssted.

Som et led i den generelle afmatning på anbringelsesområdet, som er opstået som en konsekvens af bl.a. kommunernes hjemtagning af elevgrundlaget til eget institutionsregi, er der i 2012 vedtaget og gennemført samt iværksat forskellige tiltag vedrørende tilpasningen af fondens ejendomsportefølje.

Ejendommen Bossevejen 11, 3720 Åkirkeby har været benyttet som botilbud, men forventes afhændet i 2013, da de elever der boede i denne ejendom, er overført til ejendomskomplekset på Poulskervej.

Ejendommen Store Torvegade 107, 3700 Rønne, har ligeledes været benyttet til døgntilbud, men forventes også afhændet i 2012, da dette tilbud ligeledes er overført til Poulskervej.

Ejendomskomplekset på Poulskervej tænkes udbygget, bl.a. i forbindelse med en fortsat renovering af ejendomskomplekset samtidig med, at fondens aktiviteter i et stort omfang samles på den tidligere Dueodde Efterskole, hvor der er plads til de forskellige døgn- og dagtilbud og hvor det vil være formålstjenligt, også af lønningsmæssige og prismæssige grunde, at samle den socialpædagogiske fonds aktiviteter.

Derudover er der tale om en mærkbar udvidelse af institutionens dagtilbud med deraf følgende positive tilpasninger.

Samarbejdet med Poulskerhallen fungerer tilfredsstillende og der arbejdes på gennemførelsen af de nødvendige tiltag vedrørende varme og vandinstallationer mv.

Derudover påtænker fonden at gennemføre en istandsættelse af Poulskerejendommens tag i 2014.

De indlejede ejendomme er opsagt og ejendommen Snorrebakken 26, 3700 Rønne, vil blive fraflyttet i løbet af 2013, mens ejendommen Sandemansvejen 8, 3700 Rønne, blev fraflyttet i løbet af 2012.

Det har været muligt at tilpasse Ejendomsfondens drift med en huslejenedsættelse i forhold til lejer samtidig med det har været muligt at sikre en overskudsgivende drift, hvilket bestyrelsen også forventer, vil være tilfældet fremover.

LEDELSESBERETNING

Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm vil således i 2013 og fremover, i samarbejde med den socialpædagogiske fond, arbejde på at få udnyttet boligmassen og kapaciteten bedst muligt med en samling af tilbud og ressourcer på ejendommen i Poulsker med deraf følgende driftsgrundlag som sikrer en overskudsgivende drift, og sikres de nødvendige tiltag vedrørende ejendomskompleksets nødvendige vedligeholdelse og genopretning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1.863.926	2.469
Driftsomkostninger ejendomme	<u>-961.570</u>	<u>-880</u>
Bruttoresultat	902.356	1.589
Administrationsomkostninger	<u>-310.657</u>	<u>-684</u>
Resultat af primær drift	591.699	905
Finansielle omkostninger	<u>-477.694</u>	<u>-482</u>
Resultat før skat	114.005	423
2 Skat af årets resultat	<u>-28.775</u>	<u>-105</u>
Årets resultat, overskud	<u>85.230</u>	<u>318</u>
Forslag til resultatdisponering		
Uddelinger	0	0
Overføres til overført resultat	<u>85.230</u>	<u>318</u>
Disponeret i alt	<u>85.230</u>	<u>318</u>

BALANCE

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>13.933.099</u>	<u>14.108</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.933.099</u>	<u>14.108</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.933.099</u>	<u>14.108</u>
Omsætningsaktiver		
Mellemregning Fonden Grennessminde Bornholm		
Et Socialpædagogisk Opholdssted	877.670	374
Andre tilgodehavender	76.406	76
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.418</u>	<u>139</u>
Tilgodehavender i alt	<u>970.494</u>	<u>589</u>
Likvide beholdninger	<u>12.901</u>	<u>180</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>983.395</u>	<u>769</u>
Aktiver i alt	<u>14.916.494</u>	<u>14.877</u>

BALANCE

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u> t.kr.
PASSIVER		
4 Egenkapital		
Grundkapital	300.000	300
Overført resultat	<u>1.609.481</u>	<u>1.524</u>
Egenkapital i alt	<u>1.909.481</u>	<u>1.824</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	<u>267.400</u>	<u>239</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>267.400</u>	<u>239</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	9.378.192	9.478
5 Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.160.080</u>	<u>1.286</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.538.272</u>	<u>10.764</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	230.716	226
Kreditinstitut	21.712	21
Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.719	77
Lån fra Fonden Grennessminde Bornholm	700.000	700
Et Socialpædagogisk Opholdssted	<u>1.109.194</u>	<u>1.026</u>
Anden gæld		
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.201.341</u>	<u>2.050</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.739.613</u>	<u>12.814</u>
Passiver i alt	<u>14.916.494</u>	<u>14.877</u>
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet for den periode huslejen vedrører, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme omfatter omkostninger samt afskrivninger på bygninger. Herunder indgår direkte omkostninger i form af løn, ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og mindre anskaffelser.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger m.v. samt eventuelle afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradrag af modtagne tilskud og fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af modtagne tilskud samt fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningen er baseret på et skøn over brugstiden for ensartede grupper af aktiver. Restværdien revurderes årligt til det beløb, som ledelsen skønner at kunne få for aktivet på regnskabsafslæggelsestidspunktet, såfremt aktivet allerede var så gammelt og udtjent, som det vil være på det tidspunkt, hvor aktivet forventes at blive afhændet. Aktivernes restværdi og brugstid revurderes og reguleres, hvis det er nødvendigt, pr. hver balancedag. Ved ændring i afskrivningsperiode eller restværdi indregnes indvirkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

De enkelte aktivgruppers brugstider og skønnede restværdier er fastsat som følger:

Bygninger 40 år, restværdi 50%

Aktiver med en anskaffelseskost på under 15.375 kr. incl. moms pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret under driftsmiddelomkostninger.

Gevinst og tab ved afhændelse/udrangering af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen sammen med ordinære afskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter - aktiver

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af væsentlige afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter - passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

NOTER

	<u>2012</u>	<u>2011</u> t.kr.
1 Personalemkostninger		
Fonden har beskæftiget 1 person på deltidsbasis.		
 2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>28.775</u>	<u>105</u>
	<u>28.775</u>	<u>105</u>
 3 Grunde og bygninger		
Kostpris 01.01.12	14.721.567	14.676
Årets tilgang	0	45
Indgået fra fondsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31.12.12	<u>14.721.567</u>	<u>14.721</u>
Afskrivninger og nedskrivninger 01.01.12	613.466	438
Af- og nedskrivninger 2012	<u>175.002</u>	<u>175</u>
Af- og nedskrivninger 31.12.12	<u>788.468</u>	<u>613</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.12	<u>13.933.099</u>	<u>14.108</u>
 Kontant ejendomsværdi pr. 01.10.12 udgør	<u>22.000.000</u>	<u>20.000</u>
 4 Egenkapital		
	<u>Grundkapital</u>	<u>Overført resultat</u>
		<u>I alt</u>
Egenkapital 01.01.12	300.000	1.524.251
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>85.230</u>
	<u>300.000</u>	<u>1.609.481</u>
	<u>1.609.481</u>	<u>1.909.481</u>

NOTER

5 Langfristede gældsforpligtelser

Gælden forfalder således:

0 - 1 år	230.716
1 - 4 år	1.040.993
Efter 5 år	<u>9.497.279</u>
	<u>10.768.988</u>

6 Eventualposter

 Eventualaktiver:
 Ingen.

 Eventualforpligtelser:
 Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

 Til sikkerhed for langfristet gæld på i alt 10.768.988 kr. er tinglyst på følgende ejendomme:
 Matr. nr. 163 Vestermarie, beliggende Bossevejen 11:

Ejerpantebrev Nordea Bank-Rønne	860.000
Pantebrev Realkredit Danmark	1.740.000
Ejerpantebrev Danske Bank	250.000

Matr. nr. RØB 1213C beliggende Store Torvegade 107, Rønne

Pantebrev Realkredit Danmark	2.180.000
Ejerpantebrev Danske Bank	250.000

 Matr. nr. 12 k Povlsker beliggende Poulskervej 14, Povlsker, Rønne
 Ejerpantebrev Nordea
 Pantebrev Nykredit

2.370.000
5.960.000

Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør i alt 13.933.099 kr.