



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

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på fondens Bestyrelsesmøde
den 23. maj 2014

Knud Foldschack

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm Poulskervej 14-20 3730 Neksø
	Telefon: 56 97 66 30 Telefax: 56 97 65 30
	CVR-nr.: 25 54 45 95 Hjemsted: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Knud Foldschack Rene Bloch Eva Graff Ole Peter Andersen Thor Gunnar Kofoed
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm.

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. december 2013 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Nexø, den 23. maj 2014

Bestyrelse

Knud Foldschack

Rene Bloch

Eva Graff

Ole Peter Andersen

Thor Gunnar Kofoed

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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. december 2013 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 7 og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" og efterfølgende begivenheder, hvori ledelsen redegør for fondens forudsætninger til at fortsætte driften for det kommende år. Vi er enige med ledelsen i denne vurdering.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 23. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Bygninger i 2013:

- Poulskervej 12, Nexø
- Poulskervej 14-20, Nexø
- Store Torvegade 107, Rønne
- Bossevejen 11, Aakirkeby

Fonden har i 2013 ingen lejede bygninger.

Bossevejen 11 er uden aktivitet og er sat til salg, men grundet et stagneret boligmarked på Bornholm - har der ikke været en interesse for bygningen, der har ført til et salg.

Vi har som følge heraf nedskrevet ejendommen til nettosalgsprovenue på 1.650.000 kr. og overført fra anlægsaktiver til omsætningsaktiver. Dette har påvirket årsresultatet med 1.464.796 kr. i negativ retning.

Der er aktiviteter i de øvrige bygninger i 2013.

Dog kan en fløj af Poulskervej 14 ikke benyttes grundet tagets stand og vand indtrængen.

Generelt er bygningerne på Poulskervej i en stand, der kræver renoveringsarbejde indenfor den nærmeste årrække.

Renovering, der vil kunne skabe mulighed for yderligere lejemål.

Fondens økonomi er væsentligt afhængig af lejerens Fondens Grennessminde Bornholms økonomiske forhold. Trods lejerens underbalance forventer lejerens at forsætte i de kommende år. Som følge heraf er det fondsbestyrelsens vurdering, at fonden vil kunne fortsætte sin drift i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for Fondens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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..

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Bygninger.....	40 år	50%
----------------	-------	-----

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.

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.

Ejendomme til salg

Ejendomme til salg måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme til salg opgøres som anskaffelsespris med tillæg af købsomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for ejendomme til salg opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
NETTOOMSÆTNING		1.101.993	1.863.926
Driftsomkostninger ejendomme.....		-2.103.091	-961.570
BRUTTORESULTAT		-1.001.098	902.356
Administrationsomkostninger.....		-138.987	-310.657
DRIFTSRESULTAT		-1.140.085	591.699
Andre finansielle omkostninger.....		-419.014	-477.694
RESULTAT FØR SKAT		-1.559.099	114.005
Skat af årets resultat.....	1	267.400	-28.775
ÅRETS RESULTAT		-1.291.699	85.230
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.291.699	85.230
I ALT		-1.291.699	85.230

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		10.680.634	13.933.098
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.680.634	13.933.098
ANLÆGSAKTIVER.....		10.680.634	13.933.098
Ejendomme til salg.....		1.650.000	0
Varebeholdninger.....		1.650.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		117.023	0
Mellemregning Fonden Grennessminde Bornholm.....		13.362	877.670
Andre tilgodehavender.....		21.000	76.406
Periodeafgrænsningsposter.....		2.576	16.418
Tilgodehavender.....		153.961	970.494
Likvide beholdninger.....		0	12.903
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.803.961	983.397
AKTIVER.....		12.484.595	14.916.495

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grundkapital.....		300.000	300.000
Overført overskud.....		317.782	1.609.481
EGENKAPITAL.....	3	617.782	1.909.481
Hensættelse til udskudt skat.....		0	267.400
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	267.400
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.464.502	9.378.192
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		661.090	1.160.081
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.125.592	10.538.273
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	2.369.953	230.716
Lån Fonden Grennessminde Bornholm.....		0	700.000
Gæld til pengeinstitutter.....		24.832	21.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		248.733	139.719
Anden gæld.....		1.097.703	1.109.194
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.741.221	2.201.341
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.866.813	12.739.614
PASSIVER.....		12.484.595	14.916.495
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	7		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	-267.400	28.775	
	-267.400	28.775	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013.....		14.721.568	
Overført.....		-3.461.751	
Kostpris 31. december 2013.....		11.259.817	
Afskrivninger 1. januar 2013.....		788.470	
Overført.....		-346.955	
Årets afskrivninger		137.668	
Afskrivninger 31. december 2013.....		579.183	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		10.680.634	
 Egenkapital			 3
	Grundkapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	300.000	1.609.481	1.909.481
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.291.699	-1.291.699
Egenkapital 31. december 2013.....	300.000	317.782	617.782
Grundkapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	9.544.614	9.378.192	1.913.690
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.224.375	1.117.353	456.263
	10.768.989	10.495.545	2.369.953
			7.248.301
 Eventualposter mv.			 5
Eventualaktiver			
Negativ udskudt skat på 107 t.kr., der ikke er medtaget i årsrapporten.			
Eventualforpligtelser			
Ingen			

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for langfristet gæld på i alt 10.495.545 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, Poulsker, Nexø

Ejerpantebrev Nordea	2.370.000
Pantebrev Nykredit	5.960.000
Ejerpantebrev Ejendomsfonden Grennesminde Tåstrup	1.800.000

Matr. nr. 12 g Povlsker beliggende Poulskervej 14 b, Poulsker, Nexø

Pantebrev Nykredit	604.870
--------------------	---------

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør i alt 12.330.634 kr.

Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

7

Fondens økonomi er væsentligt afhængig af lejerens Fonden Grennessminde Bornholms økonomiske forhold. Trods lejerens underbalance forventer lejerens at forsætte i de kommende år. Som følge heraf er det fondsbestyrelsens vurdering, at fonden vil kunne fortsætte sin drift i det kommende år.