



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

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
fondens bestyrelsesmøde,
den 2. juli 2015

Thor Gunnar Kofoed

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger.....	2
Erklæringer	
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	Thor Gunnar Kofoed, Formand Rene Bloch Eva Graff Ole Peter Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 2. juli 2015

Bestyrelse

Thor Gunnar Kofoed
Formand

Rene Bloch

Eva Graff

Ole Peter Andersen

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 2014, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og note 7 er det en forudsætning for fondens fortsatte drift, at fonden i forbindelse med gennemførelse af salget af ejendommen Bossevejen 11 opnår tilsagn om finansiering eller anden løsning vedrørende det likviditetsbehov på 1.670.000 kr., som herved vil opstå. På tidspunktet for regnskabet's aflæggelse foreligger der ikke dokumentation for sådant tilsagn finansiering eller anden løsning. Som følge heraf og da forholdet er væsentligt tager vi derfor forbehold for at fondens årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at ledelsen ikke bør godkende årsregnskabet.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på at fonden har tabt mere end 50% af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for erhvervsfondslovens tidsfrist sikret, at bestyrelsesmøde afholdes med henblik på forslag om foranstaltninger, der fører til fuld dækning af grundkapitalen, eller forslag om fondens opløsning, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 2. juli 2015

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 2014:

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

Fonden har i 2014 ingen indlejede bygninger.

Bossevejen 11 er uden aktivitet og er sat til salg - men er ikke solgt i 2014. Ejendommen er yderligere nedskrevet, hvilket har påvirket årets resultat væsentligt.

Den i regnskabet foretagne værdiansættelse af Bossevejen 11 på 700.000 kr. medfører, at der ved gennemførelse af salget ikke bliver dækning til panthaverne, som har 2.370.000 kr. tilgode. Den udækkede og i så fald forfaldne del på 1.670.000 kr. vil likviditetsmæssigt medføre et tilsvarende finansieringsbehov. På tidspunktet for regnskabs aflæggelse foreligger der ikke tilsagn om sådan finansiering eller anden løsning. Det er dog bestyrelsens forventning, at der vil kunne opnås en acceptabel løsning for fonden og som medfører, at fonden vil kunne fortsætte sin drift.

Fondens økonomi er også væsentligt afhængig af lejeren Fonden Grennessminde Bornholms økonomiske forhold. Lejerens underbalance forventes nedbragt i løbet af en årrække og er allerede i 2014 nedbragt med en halv million kroner.

Der er aktiviteter i de øvrige bygninger i 2014. Dog har en fløj af Poulskervej 14 ikke kunne benyttes i hele 2014 grundet tagets stand og vand indtrængen.

I september 2014 blev bygningerne i Poulsker udsat for en massiv vandskade, der krævede lukning af dele af bygningen i perioder - samt et større pumpe- og tørringsarbejde på hele matriklen. Dele af køkkenet har, måtte lukke, så produktionen i perioden siden vandskaden har, måtte flytte til andre og lejede lokaler på øen. Ultimo 2014 er denne skade endnu ikke opgjort og afklaret med forsikringen.

Ud over vandskaden er bygningerne på Poulskervej generelt i en stand, der kræver renoveringsarbejde indenfor den nærmeste årrække. Renovering, der vil kunne skabe mulighed for yderligere lejemål.

Bestyrelsen er opmærksom på, at fonden har tabt mere end halvdelen af sin grundkapital og forventer, at fonden gennem driften fremover vil være i stand til at genvinde det tabte.

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 2014 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 med tillæg af købsomkostninger efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien 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 acontoskatter.

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	2014 kr.	2013 kr.
NETTOOMSÆTNING		1.494.880	1.101.993
Driftsomkostninger ejendomme.....		-1.422.488	-2.103.091
BRUTTORESULTAT		72.392	-1.001.098
Administrationsomkostninger.....		-209.769	-138.987
DRIFTSRESULTAT		-137.377	-1.140.085
Andre finansielle omkostninger.....		-439.291	-419.014
RESULTAT FØR SKAT		-576.668	-1.559.099
Skat af årets resultat.....	1	0	267.400
ÅRETS RESULTAT		-576.668	-1.291.699
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-576.668	-1.291.699
I ALT		-576.668	-1.291.699

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		10.542.966	10.680.634
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.542.966	10.680.634
ANLÆGSAKTIVER.....		10.542.966	10.680.634
Ejendomme til salg.....		700.000	1.650.000
Varebeholdninger.....		700.000	1.650.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		113.102	117.023
Mellemregning Fonden Grennessminde Bornholm.....		0	13.362
Andre tilgodehavender.....		0	21.000
Periodeafgrænsningsposter.....		15.352	2.576
Tilgodehavender.....		128.454	153.961
Likvide beholdninger.....		44.153	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		872.607	1.803.961
AKTIVER.....		11.415.573	12.484.595

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grundkapital.....		300.000	300.000
Overført overskud.....		-258.887	317.781
EGENKAPITAL.....	3	41.113	617.781
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.283.224	7.464.502
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		489.880	661.090
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.773.104	8.125.592
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	2.370.412	2.369.953
Lån Fonden Grennessminde Bornholm.....		544.542	0
Gæld til pengeinstitutter.....		18	24.834
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		147.495	248.732
Anden gæld.....		538.889	1.097.703
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.601.356	3.741.222
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.374.460	11.866.814
PASSIVER.....		11.415.573	12.484.595
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysninger vedrørende going concern	7		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	0	-267.400	
	0	-267.400	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		11.259.817	
Kostpris 31. december 2014.....		11.259.817	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014.....		579.183	
Årets afskrivninger		137.668	
Af- og nedskrivninger 31. december 2014.....		716.851	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		10.542.966	
 Egenkapital			3
	Grundkapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	300.000	317.781	617.781
Forslag til årets resultatdisponering.....		-576.668	-576.668
Egenkapital 31. december 2014.....	300.000	-258.887	41.113
Grundkapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	9.378.192	9.204.501	1.921.277
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.117.353	939.015	449.135
	10.495.545	10.143.516	2.370.412
 Eventualposter mv.			5
Eventualaktiver			
Negativ udskudt skat på 235 t.kr., der ikke er medtaget i årsrapporten.			
Eventualforpligtelser			
Ingen			

NOTER
Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6

Til sikkerhed for langfristet gæld på i alt 10.143.516 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 11.242.966 kr.

Oplysninger vedrørende going concern
7

Den i regnskabet foretagne værdiansættelse af Bossevejen 11 på 700.000 kr. medfører, at der ved gennemførelse af salget ikke bliver dækning til pantehaverne, som har 2.370.000 kr. tilgode. Den udækkede og i så fald forfaldne del på 1.670.000 kr. vil likviditetsmæssigt medføre et tilsvarende finansieringsbehov. På tidspunktet for regnskabets aflæggelse foreligger der ikke tilsagn om sådan finansiering eller anden løsning. Det er dog bestyrelsens forventning, at der vil kunne opnås en acceptabel løsning for fonden og som medfører, at fonden vil kunne fortsætte sin drift.

Fondens økonomi er også væsentligt afhængig af lejerens Fonden Grennesminde Bornholms økonomiske forhold. Lejerens underbalance forventes nedbragt i løbet af en årrække og er allerede i 2014 nedbragt med en halv million kroner.