



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

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

EJENDOMSFONDEN GRENESSMINDE BORNHOLM

POULSKERVEJ 14-20, 3730 NEKSØ

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
fondens bestyrelsesmøde,
den 27. september 2016



Thor Gunnar Kofoed

CVR-NR. 25 54 45 95

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 Preben K Rasmussen 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 2015 for Ejendomsfonden Grønnessminde Bornholm.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

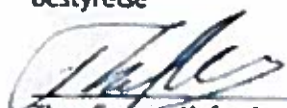
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 27. september 2016

Bestyrelse


Thor Gunnar Kofoed
Formand


~~Tom Helms~~
PREBEN K. RASMUSSEN


Ole Peter Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER***Til ledelsen i Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm*****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Grennessminde Bornholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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***

Fonden har efter vores opfattelse mistet sit indtægtsgrundlag, ligesom fonden har betydelig underbalance og manglende likviditet, hvorfor vi er uenige med ledelsen i, at årsregnskabet er aflagt efter going-concern princippet. Vi mener ikke, at fonden er en going concern, idet ny indtægtsskabende aktivitet ikke vil blive påbegyndt. Vi tager derfor forbehold for, at regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, således som ledelsen beskriver i ledelsberetningen og note 8.

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 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 grundkapitalen. 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**ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING****Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at fondens ledelse ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om, at årsrapporten skal indsendes til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte tidsfrist på 5 måneder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at fondens ledelse ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om udfærdigelse af lovpligtige redegørelser om god fondsledelse, uddelingspolitik og oplysninger om bestyrelsesmedlemmer samt udarbejdelse af forretningsorden i h.t. erhvervsfondsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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. Som det fremgår af vores afkræftende konklusion, er det imidlertid vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

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 ejendomsfond.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Bestyrelsen har gennem det sidste år sammen med vores Advokat Knud Foldschack forsøgt at finde en løsning på Fondens katastrofale økonomiske situation, der er begrundet i den store oversvømmelse i 2014.

Store dele af bygningskomplekset er nu ude af drift, fordi der har været store uoverensstemmelser mellem Grennessminde Bornholm og forsikringsselskabet Bornholms Brand A/S om erstatningens omfang. Det har ført til, at der ikke har været tilstrækkelige lejeindtægter i Fonden til at dække udgifterne, og derfor er Fondens økonomi blevet yderligere drifts- og likviditetsmæssigt forværret.

Bestyrelsen er i forhandlinger med kreditorerne om at finde en løsning i forbindelse med eventuelt salg af ejendommene Store Torvegade og Poulskervej. Det vides ikke med sikkerhed til hvilke værdier ejendommene kan afhændes, men bestyrelsen har i årsregnskabet for 2015 foretaget nedskrivning af ejendommene med 4,9 mio. kr., som indgår i posten "Driftsomkostninger ejendomme". Ejendommene er herefter under omsætningsaktiver værdiansat til nettorealiseringsværdi på 6 mio. kr. hvilket foreløbigt er indikeret under forhandlingerne.

Den foretagne nedskrivning medfører, at fonden har negativ egenkapital på 4,7 mio. kr., hvorved hele grundkapitalen er tabt.

Bestyrelsen er bekendt med reglerne for bestyrelsesarbejdet, men det er svært at leve op til, når det er kreditorer og skifteretten, der bestemmer farten i arbejdet. Bestyrelsen har derfor ikke forholdt sig til at udfærdige de lovpligtige redegørelser om god fondsledning og uddelingspolitik således som det foreskrives i årsregnskabslovens § 77a og § 77b, herunder oplysninger vedrørende de enkelte bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen forventer, at ejendommene er solgt i løbet af 2016, hvorefter bestyrelsen ser sig nødsaget til at lade fonden overgå til konkursbehandling, idet fonden ikke har indtægtsgrundlag og nødvendig likviditetsmæssig dækning.

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 2015 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 og nedskrivninger 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 nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
NETTOOMSÆTNING		1.270.258	1.494.878
Driftsomkostninger ejendomme.....	1	-5.428.067	-1.422.488
BRUTTORESULTAT		-4.157.809	72.390
Administrationsomkostninger.....		-160.425	-209.768
DRIFTSRESULTAT		-4.318.234	-137.378
Andre finansielle omkostninger.....		-419.527	-439.291
RESULTAT FØR SKAT		-4.737.761	-576.669
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-4.737.761	-576.669
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-4.737.761	-576.669
I ALT		-4.737.761	-576.669

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		0	10.542.965
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	10.542.965
ANLÆGSAKTIVER.....		0	10.542.965
Ejendomme til salg.....		6.025.000	700.000
Varebeholdninger.....		6.025.000	700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	113.102
Periodeafgrænsningsposter.....		17.609	15.352
Tilgodehavender.....		17.609	128.454
Likvide beholdninger.....		433	44.153
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.043.042	872.607
AKTIVER.....		6.043.042	11.415.572

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grundkapital.....		300.000	300.000
Overført overskud.....		-4.996.648	-258.887
EGENKAPITAL.....	3	-4.696.648	41.113
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	7.283.224
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	489.880
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	7.773.104
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	8.055.716	2.370.412
Gæld til pengeinstitutter.....		145.404	18
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		277.651	147.495
Lån Fonden Grennessminde Bornholm.....		423.310	544.542
Anden gæld.....		1.837.609	538.888
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.739.690	3.601.355
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.739.690	11.374.459
PASSIVER.....		6.043.042	11.415.572
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Vederlag	7		
Oplysninger vedrørende going concern	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Driftsomkostninger ejendomme			1
Posten indeholder nedskrivninger af ejendomme til med 4.912.891 kr. til forventet nettorealiseringsværdi			
Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		11.259.816	
Tilgang.....		546.250	
Afgang.....		-11.806.066	
Kostpris 31. december 2015.....		0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		716.851	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-868.175	
Årets afskrivninger		151.324	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		0	
Egenkapital			3
	Grundkapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	300.000	-258.887	41.113
Forslag til årets resultatdisponering.....		-4.737.761	-4.737.761
Egenkapital 31. december 2015.....	300.000	-4.996.648	-4.696.648
Grundkapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	9.204.501	7.283.225	7.283.225
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	939.015	772.491	772.491
	10.143.516	8.055.716	8.055.716
Eventualposter mv.			5
Eventualaktiver			
Negativ udskudt skat på 1.276 t.kr., der ikke er medtaget i årsrapporten.			
Eventualforpligtelser			
Ingen			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for kortfristet gæld på i alt 8.055.716 og skyldige ydelser på 375.122 kr. er tinglyst på følgende ejendomme:

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 6.025.000 kr.

Vederlag**7**

Der er ikke ydet vederlag til fondens bestyrelse. Fondens administrator, Fonden Grennesminde Bornholm - Et Socialpædagogisk Opholdssted, har modtaget administrationshonorar på 51.425 kr. (2014: 50.550 kr.)

Oplysninger vedrørende going concern**8**

Ledelsen har foretaget nedskrivning af ejendommene med 4,9 mio. kr. til forventet nettorealiseringsværdi på 6 mio. kr. Fondens grundkapital er herved tabt og der er underbalance på 4.7 mio. kr. Fonden har ikke nødvendig likviditet til at betale kreditorerne i den takt de forfalder. Fonden vil endvidere miste sit resterende indtægtsgrundlag i løbet af 2016 og der vil ikke blive påbegyndt ny virksomhed.