

Vejby Ejendomsfond
Grøndyssevænget 1
3210 Vejby
CVR-nr. 34 76 62 58

Årsrapport 2019

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på fondens ordinære generalforsamling
den /

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance pr. 31. december	17
Noter	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vejby Ejendomsfond for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af fondens aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 ejendomsforhold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler fonden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Vejby, den 3. februar 2020

Direktionen

Ulla Møller-Christensen

Bestyrelsen

Allan Jensen, formand

Henrik Møller-Christensen

Vibeke Holm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Vejby Ejendomsfond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vejby Ejendomsfond for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om 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 tilsidesættelse 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 3. februar 2020

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

Linnea Weinreich
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne31382

Selskabsoplysninger

Fonden

Vejby Ejendomsfond
Grøndyssevænget 1
3210 Vejby

CVR-nr.: 34 76 62 58
Stiftet: 27. oktober 2012
Hjemsted: Gribskov
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Allan Jensen, formand
Henrik Møller-Christensen
Vibeke Holm

Direktion

Ulla Møller-Christensen

Revision

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bankforbindelse

Merkur
Vesterbrogade 40, 1.
1620 København V

Advokat

CPH LEX Advokater, Advokat Lene Diemer
Ny Vestergade 17, 1.
1471 København K

Ledelsesberetning

Fondens hovedaktivitet

Fondens primære formål er at erhverve og drive beboelses- og erhvervsejendomme på markeds-vilkår, til mennesker med Autisme Spektrum Forstyrrelser og andre særlige behov.

Herudover har fonden til formål direkte eller indirekte at iværksætte aktiviteter og foretage investeringer af enhver art, som kan fremme formålet. Fondens kan til opnåelse af formålet stifte datterselskaber.

Medlemmer:

Kvalifikationer:

Formand

Allan Jensen

Bøgebakken 33

3520 Farum

Kommer fra det private erhvervsliv. Forældre til ung med autisme.

Sidder i Landsforeningen Autismes Hovedbestyrelse og Ejendomsfond.

Sidder desuden i Fonden Vejby Bo- og Beskæftigelses bestyrelse.

Vibeke Holm

Andedammen 12

3460 Birkerød

Tidligere forstander på botilbud, gået på pension 2017.

Mange års pædagogisk erfaring inden for autismeområdet.

Henrik Møller-Christensen

Jordbærvænget 31

2880 Bagsværd

Direktør i internationalt firma. Økonomisk og forretnings-mæssig erfaring.

Årets bestyrelsesmøder har været præget af fusionen af de to fonde, Vejby Ejendomsfond og Fonden Vejby Bo- og Beskæftigelse med Fonden Vejby Bo- og Beskæftigelse som den fortsættende fond. Bestyrelsesmøderne har derfor været afholdt samtidig med Fonden Vejby Bo- og Beskæftigelse.

Advokat Lene Diemer har deltaget på møderne og fremlagt sammenlægningsplan m.v. til bestyrelsernes godkendelse.

Processen er så langt, at det forventes at fusionen godkendes i Civilstyrelsen i løbet af 2020 med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2020.

Ledelsesberetning - fortsat

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 203.911. Balancen viser en egenkapital på kr. 1.496.406.

Økonomi

I 2019 ansøgte og fik vi nyt lånetilbud på lån fra Merkur til etablering af badeværelser i forbindelse med to værelser på Gården. Lånet lyder på t.kr. 800. Arbejdet er udført og blev afsluttet i januar 2020. Tilbagebetalingen startede 1. oktober 2019 med månedligt afdrag på kr. 8.500.

Vedligeholdelse af bygninger

Der har ikke været foretaget nogle større vedligeholdelsesmæssige arbejder på bygninger i 2019.

Fordeling af kapital

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Bestyrelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

2019

Ejendomsfonden og Fonden Vejby Bo- og Beskæftigelse forventes fusioneret i 2020 med Fonden Vejby Bo- og Beskæftigelse som fortsættende fond. Vejby Ejendomsfond ophører dermed som selvstændig fond med selvstændigt regnskab.

Anbefalinger god fondsledelse

Fonden er omfattet af "Anbefalingerne for god fondsledelse". Fondens bestyrelse har gennemgået anbefalingerne der fremgår af følgende sider:

Ledelsesberetning - fortsat

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
1.1. Det anbefales , at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Vedtaget i forretningsorden	
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar		
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
2.1.1 Det anbefales , at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Vedtaget i forretningsorden	
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det anbefales , at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	Vedtaget i forretningsorden	
2.2.2 Det anbefales , at hvis bestyrelsen - ud over formandshvervet - undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	Vedtaget i forretningsorden	
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
2.3.1 Det anbefales , at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	Vedtaget i forretningsordenen	
2.3.2 Det anbefales , at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	Følger vedtægt og forretningsorden	
2.3.3 Det anbefales , at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse - sammenholdt med behovet for kontinuitet - og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	Vedtaget i forretningsorden	

Ledelsesberetning - fortsat

2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer: • den pågældendes navn og stilling, • den pågældendes alder og køn, • dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, • medlemmets eventuelle særlige kompetencer, • den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og • om medlemmet anses for uafhængigt.		Følges delvist dels ved redegørelse i årsrapporten og dels i forretningsordenen. Fonden har ingen hjemmeside
2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.	Ingen dattervirksomhed	
2.4 Uafhængighed		
2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.	Ingen dattervirksomhed	
Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.		
Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:		
• er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,		
• inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,		

Ledelsesberetning - fortsat

inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,		
er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,		
har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,		
er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,		
er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller		
er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.		

2.5 Udpegningsperiode

2.5.1 Det anbefales , at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.		Følges ikke, da man anser kompetencer og kontinuitet for vigtigere.
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		Følges ikke, da man anser kompetencer og kontinuitet for vigtigere end alderskriterie

2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen

2.6.1 Det anbefales , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.		Evaluering foretages hvert 2. år.
2.6.2 Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.		Der er ikke ansat en direktør, hvorfor denne anbefaling ikke følges, men er en frivilligt påtaget opgave.

3. Ledelsens vederlag

3.1.1 Det anbefales , at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.		På nuværende tidspunkt har bestyrelse og direktion påtaget arbejdet frivilligt og vederlagsfrit.
3.1.2 Det anbefales , at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.	Fremgangsmåde fremgår af forretningsorden	

Ledelsesberetning - fortsat

Uddelingspolitik

Fondens eventuelle overskud skal anvendes til fondens formål, der primært er at erhverve og drive beboelses- og erhvervsejendomme på markedsvilkår, til mennesker med Autisme Spektrum Forstyrrelser og andre særlige behov.

Fondens ledelse forventer ikke nævneværdigt overskud efter nødvendig konsolidering og vedligeholdelse af fondens ejendomme.

Eventuelt overskud herudover vil blive uddelt til fondens lejere, eller borgere tilknyttet tilbuddet, på baggrund af modtagne ansøgninger og særskilt vurdering heraf.

I 2019 er der udelukkende foretaget interne uddelinger til at drive ejendommene.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Vejby Ejendomsfond er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen

Omsætning omfatter indtægter fra udlejning af lokaler til dag- og døgninstitutioner.

Andre eksterne omkostninger

Omkostningerne vedrører normalt ejendomsudgifter, der er specificeret i hovedposter i selve resultatopgørelsen. Herudover indeholder omkostningerne administrationsomkostninger.

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

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.

Regnskabspraksis - fortsat

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	3.313 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 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.

Værdipapirer

Værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancen dagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis - fortsat

Skyldig 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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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. For indevæ-rende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets rest-gæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets under-liggende 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
BRUTTORESULTAT	1.373.610	1.397.507
2 Afskrivninger	<u>-428.300</u>	<u>-395.284</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	945.310	1.002.223
3 Finansielle indtægter	8.610	0
4 Finansielle omkostninger	<u>-693.009</u>	<u>-882.768</u>
RESULTAT FØR SKAT	260.911	119.455
5 Skat af årets resultat	<u>-57.000</u>	<u>-57.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>203.911</u>	<u>62.455</u>

Forslag til resultatdisponering

Uddelinger	0	0
Overført resultat	<u>203.911</u>	<u>62.455</u>
FORDELT	<u>203.911</u>	<u>62.455</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger	17.379.717	17.147.691
Materielle anlægsaktiver	17.379.717	17.147.691
ANLÆGSAKTIVER	17.379.717	17.147.691
Værdipapirer	222.630	214.020
Likvide beholdninger	647.769	139.480
OMSÆTNINGSAKTIVER	870.399	353.500
AKTIVER	18.250.116	17.501.191

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Grundkapital	300.000	300.000
Overført resultat	1.196.406	992.495
6 EGENKAPITAL	1.496.406	1.292.495
7 Hensættelser til udskudt skat	154.000	97.000
HENSATTE FORPLIGTELSE	154.000	97.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.476.471	3.646.931
Gæld til pengeinstitutter	9.072.124	8.890.613
8 Langfristede gældsforpligtelser	12.548.595	12.537.544
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	750.938	706.319
Anden gæld	2.778.191	2.345.847
Periodeafgrænsningsposter	521.986	521.986
Kortfristede gældsforpligtelser	4.051.115	3.574.152
GÆLDSFORPLIGTELSE	16.599.710	16.208.696
PASSIVER	18.250.116	17.501.191
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Afskrivninger		
Bygninger	<u>428.300</u>	<u>395.284</u>
	<u>428.300</u>	<u>395.284</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>8.610</u>	<u>0</u>
	<u>8.610</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>693.009</u>	<u>882.768</u>
	<u>693.009</u>	<u>882.768</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	57.000	57.000
	57.000	57.000

6 Egenkapital

	Fonds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ninger kr.	Overført resultat kr.	Udlodning kr.
Egenkapital, primo	300.000	0	992.495	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	203.911	0
Egenkapital, ultimo	300.000	0	1.196.406	0

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
7 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	97.000	40.000
Udskudt skat af årets resultat	57.000	57.000
	154.000	97.000

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.818.250	3.650.409	173.938	2.774.342
Gæld pantebrev	50.000	0	0	0
Gæld til pengeinstitutter	9.375.613	9.649.124	577.000	7.123.000
	13.243.863	13.299.533	750.938	9.897.342

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt skadesløsbrev på t.kr. 1.000.

Fonden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.320, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-075573102330

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-03-25 03:11:33Z

NEM ID 

Ulla Maj Møller-Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-246629584151

IP: 131.164.xxx.xxx

2020-03-25 08:20:50Z

NEM ID 

Henrik Møller-Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-135065304609

IP: 131.164.xxx.xxx

2020-03-25 08:29:05Z

NEM ID 

Vibeke Rattenborg Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-057751382835

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-03-25 18:37:15Z

NEM ID 

Linnea Weinreich

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-852792908541

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-03-26 05:05:38Z

NEM ID 

Henrik Møller-Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-135065304609

IP: 131.164.xxx.xxx

2020-03-26 07:51:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FVDPX-X562Y-71M51-X1E8G-0C0I8-5LJKP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>