

Fonden Pensionistbyen Liselund

Hüttel-Sørensens Vej 61, 9310 Vodskov

CVR-nr. 10 74 38 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens ordinære generalforsamling den 12. april 2016.

Gunver Folmand
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fonden Pensionistbyen Liselund.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 12. april 2016

Bestyrelse

Gunver Folmand

Jørn Toldbod

Svend Eli Jensen

Knud E. Pedersen

Aase Bang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Fonden Pensionistbyen Liselund

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Pensionistbyen Liselund 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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 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.

Aalborg, den 12. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen
statsautoriseret revisor

Fondsoplysninger

Fonden	Fonden Pensionistbyen Liselund Hüttel-Sørensens Vej 61 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 10 74 38 85
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gunver Folmand Jørn Toldbod Svend Eli Jensen Knud E. Pedersen Aase Bang
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nordjyske Bank, Vodskov

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål og forretningsområde er at eje, vedligeholde og udleje boliger i området med tilknytning til Pensionistbyen Liselund, Vodskov, samt medvirke til at sikre, at der drives plejehjem/plejeboliger mv., herunder stille faciliteter til rådighed for aktivitetscenter mv.

Bestyrelsen agter fortsat at gennemføre nødvendige vedligeholdelsesarbejder og renoveringer af boligerne og aktivitetscenteret - alt tilpasset de økonomiske muligheder. Hensigten er at fondens boliger og ejendomme skal fremstå attraktive for kommende lejere med henblik på at sikre en tilgang og interesse for Pensionistbyen Liselund.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.535 t.kr. mod 2.366 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 222 t.kr. mod -1 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Bestyrelsen forventer et mindre positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Pensionistbyen Liselund er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Der er foretaget genberegning af udskudt skat primo regnskabsåret. Udskudt skat er som følge heraf reduceret med tkr. 1.943. Beløbet er tillagt Overført resultat og fondens egenkapital er heraf påvirket positivt med tkr. 1.943.

Der er foretaget en reklassifikation i forbindelse med genberegning af kravet til Reserve for opskrivninger primo regnskabsåret. Reserve for opskrivninger er som følge heraf reduceret tkr. 231. Beløbet er tillagt Overført resultat og fondens egenkapital er herved ikke påvirket.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende grunde og bygninger

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af boliger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger indeholder omkostninger vedrørende drift af boliger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, tab på debitorer og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Fonden er skattepligtig i henhold til fondsbeskatningslovens §1, nr. 1. Årets aktuelle skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der ikke kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og op- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og op- og nedskrivninger samt eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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 følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende grunde og bygninger måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.535.233	2.366
1 Personaleomkostninger	-751.131	-922
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-808.404	-770
Driftsresultat	975.698	674
Finansielle indtægter	26.427	55
2 Finansielle omkostninger	-724.225	-730
Resultat før skat	277.900	-1
Skat af årets resultat	-55.590	0
Årets resultat	222.310	-1
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	222.310	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1
Disponeret i alt	222.310	-1

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	51.690.475	51.536
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>67.749</u>	<u>138</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.758.224</u>	<u>51.674</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.758.224</u>	<u>51.674</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.164	74
	Andre tilgodehavender	553.005	522
	Periodeafgrænsningsposter	<u>22.732</u>	<u>20</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>595.901</u>	<u>616</u>
	Obligationer	<u>0</u>	<u>333</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>333</u>
	Likvide beholdninger	<u>311.935</u>	<u>382</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>907.836</u>	<u>1.331</u>
	Aktiver i alt	<u>52.666.060</u>	<u>53.005</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Grundkapital	2.250.000	2.250
6	Reserve for opskrivninger	21.424.198	21.586
7	Overført resultat	5.522.486	2.862
	Egenkapital i alt	<u>29.196.684</u>	<u>26.698</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	890.452	2.684
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>890.452</u>	<u>2.684</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	20.416.654	21.505
	Deposita	827.055	767
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.243.709</u>	<u>22.272</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	724.838	691
	Gæld til pengeinstitutter	69.771	145
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	156.621	151
	Anden gæld	383.985	364
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.335.215</u>	<u>1.351</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.578.924</u>	<u>23.623</u>
	Passiver i alt	<u>52.666.060</u>	<u>53.005</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	584.359	732
Pensioner	127.686	136
Andre omkostninger til social sikring	8.003	9
Personalemkostninger i øvrigt	31.083	45
	<u>751.131</u>	<u>922</u>
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	724.225	730
	<u>724.225</u>	<u>730</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	30.125.352	30.074
Tilgang i årets løb	803.485	52
Kostpris 31. december 2015	<u>30.928.837</u>	<u>30.126</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	27.376.927	25.832
Årets opskrivning	89.994	1.545
Opskrivninger 31. december 2015	<u>27.466.921</u>	<u>27.377</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-5.967.079	-5.267
Årets afskrivninger	-738.204	-700
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-6.705.283</u>	<u>-5.967</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>51.690.475</u>	<u>51.536</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	350.999	351
Kostpris 31. december 2015	350.999	351
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-213.050	-143
Årets afskrivninger	-70.200	-70
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-283.250	-213
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	67.749	138
5. Grundkapital		
Grundkapital 1. januar 2015	2.250.000	2.250
	2.250.000	2.250
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	21.585.512	23.607
Reklassifikation jfr. genberegning, primo	-231.509	-5.716
Årets opskrivning	89.994	1.545
Regulering af udskudt skat	-19.799	2.150
	21.424.198	21.586
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.861.885	-1.716
Overført fra reserve for opskrivninger, primo	231.509	5.716
Korrektion udskudt skat primo	1.943.175	0
Årets overførte overskud eller underskud	222.310	-1
Kursregulering af renteswap	263.607	-1.137
	5.522.486	2.862

Noter

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	724.838	15.448.855	21.141.492	22.196
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>827.055</u>	<u>767</u>
	<u>724.838</u>	<u>15.448.855</u>	<u>21.968.547</u>	<u>22.963</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.141 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 51.690 t.kr.

Fonden har deponeret likvid beholdning, tkr. 300 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter,

Fonden har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.160 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser mv.