

## **Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri**

Ølufgårdsvej 11  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 21763071

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den 21.03.2017

**Formand**

---

Navn: Finn Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri  
Ølufgårdsvej 11  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 21763071  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Finn Andersen, formand  
Hans Christian Hansen  
Erik Tjørnelund Nielsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Esbjerg, den 21.03.2017

### Bestyrelse

Finn Andersen  
formand

Hans Christian Hansen

Erik Tjørnelund Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 pr. 31.12.2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Esbjerg, den 21.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Fondens formål er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 2.547 t.kr. mod et overskud på 281 t.kr. sidste år, hvilket anses som tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af overførslen fra Fonden Ungdomspensionen Det Gamle Mejeri på 2.500 t.kr.

### Uddelingspolitik

Fondens formål er via bolig og/eller erhvervsudlejningsaktiviteter at støtte etableringen og/eller driften af institutioner, der arbejder for at virke for unge, der er sent udviklede og/eller har psykosociale vanskeligheder. Det er endvidere fondens formål, via udlejning og andre aktiviteter, at fremme den praktisk betonedede undervisning og det meningsfyldte arbejde via planlægning og gennemførelse af produktion, der er med til at modne og udvikle ovennævnte unge og optræne dem til at indgå på arbejdsmarkedet og/eller påbegynde en uddannelse. De unges almene udvikling bl.a. med hensyn til selvhjælp søges, via fondens udlejningsvirksomhed, fremmet gennem botrænings- og fritidstilbud m.v., således at de også socialt vil være i stand til at leve et selvstændigt og normalt liv. Det er endvidere fondens formål, via udlejningsvirksomhed, når målgruppen sent udviklede og/eller skoletrætte unge gennem længere tid (normalt 1-3 år) har deltaget i arbejds-, bo- og fritidstræning og herefter skønnes at kunne stå på egne ben – at medvirke ved iværksættelse af en trinvis udslusning til selvstændig arbejds- og bosituation. Fondens formål er almennyttigt/velgørende.

Fonden har i 2016 ikke foretaget uddelinger.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Ledelsesberetning

Fonden er omfattet af Anbefalingerne for god Fondsledelse, som er tilgængelige på Komiteen for god Fondsledelses hjemmeside, [www.godfondsledelse.dk](http://www.godfondsledelse.dk).

### 1. Åbenhed og kommunikation

Punkt 1.1, åbenhed og kommunikation: Fonden følger anbefalingen.

- Det er formanden som på fondens vegne udtaler sig til offentligheden om alle forhold vedrørende Fonden. Formanden kan dog efter nærmere aftale med fondens direktør overlade til denne at udtale sig om mindre væsentlige forhold.

### 2. Bestyrelsens opgaver og ansvar

Punkt 2.1, overordnede opgaver og ansvar: Fonden følger anbefalingen.

- Der tages stilling til fondens strategi og uddelingspolitik på det årlige regnskabsmøde med bestyrelsen.

Punkt 2.2, formanden og næstformanden for bestyrelsen: Fonden følger anbefalingen.

- Formanden indkalder, organiserer og leder bestyrelsesmøderne.
- Alle særlige driftsopgaver, der overlades til formanden, godkendes af bestyrelsen. Der afholdes årligt mindst 4 bestyrelsesmøder, og samarbejdet mellem formanden, de øvrige bestyrelsesmedlemmer og direktionen i perioder mellem bestyrelsesmøderne sikres via mailkorrespondance og telefoniske konferencer mellem disse.

Punkt 2.3, bestyrelsens sammensætning og organisering: Fonden følger delvis anbefalingen.

- I vedtægternes § 4, er kriterierne for valg af bestyrelsesmedlemmer fastlagt. Bestyrelsen vurderer løbende at de rette kompetencer er til stede i bestyrelsen.
- Anbefalingen i punkt 2.3.4, redegørelse for sammensætningen af følges ikke, idet det ikke findes relevant i forhold til fondens størrelse, virksomhed og formål.

Punkt 2.4, uafhængighed: Fonden følger anbefalingen.

- Bestyrelse består af 3 medlemmer, hvoraf ét medlem er uafhængigt.

Punkt 2.5, udpegningsperiode: Fonden følger delvis anbefalingen.

- Bestyrelsen er selvsupplerende jf. vedtægtenes § 5. Afgår et bestyrelsesmedlem, skal der uden ugrundet ophold udpeges et nyt medlem, således at bestyrelsen altid består af 3 medlemmer. Der er ifølge vedtægterne ingen aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer. Medlemmer udpeges på baggrund af kompetencer.

Punkt 2.6, evaluering af arbejdet i bestyrelsen: Fonden følger anbefalingen.

### 3. Ledelsens vederlag

Punkt 3, ledelsens vederlag: Fonden følger anbefalingen.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.333.652</b>	<b>930.904</b>
Personaleomkostninger	1	(4.354)	(5.984)
Af- og nedskrivninger		<u>(486.097)</u>	<u>(513.233)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.843.201</b>	<b>411.687</b>
Andre finansielle indtægter		10.200	528
Andre finansielle omkostninger		<u>(306.762)</u>	<u>(130.871)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.546.639</u></b>	<b><u>281.344</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.546.639</u>	<u>281.344</u>
		<b><u>2.546.639</u></b>	<b><u>281.344</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.992.618	6.546.621
Materielle anlægsaktiver under udførelse		9.152.593	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.145.211</b>	<b>6.546.621</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.145.211</b>	<b>6.546.621</b>
Andre tilgodehavender		733.775	20.159
Periodeafgrænsningsposter		10.184	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>743.959</b>	<b>20.159</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.259.162</b>	<b>1.526.396</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.003.121</b>	<b>1.546.555</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.148.332</b>	<b>8.093.176</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		525.000	525.000
Overført overskud eller underskud		6.102.809	3.556.170
<b>Egenkapital</b>		<b>6.627.809</b>	<b>4.081.170</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.796.105	3.391.240
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>7.796.105</b>	<b>3.391.240</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	377.069	274.017
Bankgæld		132.595	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		806.741	28.500
Anden gæld		408.013	318.249
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.724.418</b>	<b>620.766</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.520.523</b>	<b>4.012.006</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.148.332</b>	<b>8.093.176</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	525.000	3.556.170	4.081.170
Årets resultat	0	2.546.639	2.546.639
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>525.000</b>	<b>6.102.809</b>	<b>6.627.809</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	4.354	5.984
	<b>4.354</b>	<b>5.984</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>0</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	

	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Bestyrelse	23.000	25.000
	<b>23.000</b>	<b>25.000</b>

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>for 12</b>	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>2016</b>	<b>kr.</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	377.069	274.017	7.796.105	6.216.219
	<b>377.069</b>	<b>274.017</b>	<b>7.796.105</b>	<b>6.216.219</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Fonden er omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde § 2 stk. 1, nr. 2.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter husleje, indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for fondens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendomme	25-50 år
Hytter m.v.	10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til nominal værdi på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.