

Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri
CVR-nr. 21763071

Intern årsrapport 2018

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Bestyrelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri

CVR-nr.: 21763071

Hjemstedskommune: Esbjerg

Telefon: 75169394

Internet: www.dgm.nu

E-mail: dgm@dgm.nu

Bestyrelse

Finn Andersen, formand

Hans Christian Hansen

Erik Tjørnelund Nielsen, forstander

Daglig ledelse

Erik Tjørnelund Nielsen, forstander

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledespåtegning

Bestyrelsen og daglig ledelse har dags dato behandlet og godkendt den interne årsrapport for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri.

Den interne årsrapport aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Den interne årsrapport indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Esbjerg, den 10.04.2019

Daglig ledelse

Erik Tjørnelund Nielsen
forstander

Bestyrelse

Finn Andersen
formand

Hans Christian Hansen

Erik Tjørnelund Nielsen
forstander

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Det Gamle Mejeri for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018 i overensstemmelse med god regnskabsskik jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen 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 god regnskabsskik.

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

Esbjerg, den 10.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

Bestyrelsesberetning

Hovedaktivitet

Fondens formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 510 t.kr. mod et overskud på 383 t.kr. sidste år, hvilket anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatdisponeringen

	2018 kr.
Årets resultat	509.953
Overførsel af disponible midler fra tidligere år	<u>6.485.779</u>
I alt til disposition	<u>6.995.732</u>

er af bestyrelsen disponeret således:

Overført til disponible midler	<u>6.995.732</u>
Disponeret i alt	<u>6.995.732</u>

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Indtægter	1	1.756.270	1.710
Lokaleomkostninger	2	(355.745)	(395)
Lønninger	3	0	(4)
Administrationsomkostninger	4	(67.562)	(104)
Af- og nedskrivninger	5	<u>(567.451)</u>	<u>(567)</u>
Driftsresultat		765.512	640
Finansielle indtægter	6	1.401	5
Finansielle omkostninger	7	<u>(256.960)</u>	<u>(262)</u>
Ordinært resultat før skat		509.953	383
Skat af årets resultat	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>509.953</u>	<u>383</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>509.953</u>	<u>383</u>
		<u>509.953</u>	<u>383</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger	9	<u>13.425.999</u>	<u>13.993</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.425.999</u>	<u>13.993</u>
Anlægsaktiver		<u>13.425.999</u>	<u>13.993</u>
Depositum		60.000	60
Tilgodehavende moms		0	7
Mellemregningskonti	10	<u>83.688</u>	<u>5</u>
Tilgodehavender		<u>143.688</u>	<u>72</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>987.552</u>	<u>0</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>987.552</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>865.251</u>	<u>1.232</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.996.491</u>	<u>1.304</u>
Aktiver		<u>15.422.490</u>	<u>15.297</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Egenkapital	11	<u>7.520.732</u>	<u>7.011</u>
Prioritetsgæld	12	<u>7.018.269</u>	<u>7.410</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>7.018.269</u>	<u>7.410</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld		391.942	385
Leverandørgæld		28.500	28
Anden gæld	13	23.979	36
Huslejedeposita	14	<u>439.068</u>	<u>427</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>883.489</u>	<u>876</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.901.758</u>	<u>8.286</u>
Passiver		<u>15.422.490</u>	<u>15.297</u>
Pantsætninger og eventualforpligtelser mv.	15		

Noter

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
1. Indtægter		
Huslejeindtægter		
Ølufgårdsvej 11:		
Fonden Ungdomspensionen Ø11	448.733	440
Vestervadvej 17, Nebel Sø:		
Fonden Ungdomspensionen Sø	352.434	346
Stokbrovej 2:		
Fonden Ungdomspensionen S2	433.921	425
Oksevænget 15:		
Fonden Ungdomspensionen Oksevænget	<u>521.182</u>	<u>499</u>
	<u>1.756.270</u>	<u>1.710</u>
2. Lokaleomkostninger		
Ølufgårdsvej 11:		
Ejendomsskatter og forsikringer	36.222	38
Reparation og vedligeholdelse	<u>15.390</u>	<u>0</u>
Ølufgårdsvej 11 i alt	<u>51.612</u>	<u>38</u>
Vestervad 17, Nebel Sø:		
Forpagtning søen	<u>240.000</u>	<u>240</u>
Vestervad 17, Nebel Sø i alt	<u>240.000</u>	<u>240</u>
Stokbrovej 2-4:		
Ejendomsskatter og forsikringer	32.860	34
Reparation og vedligeholdelse	6.409	19
Diverse	<u>0</u>	<u>32</u>
Stokbrovej 2-4 i alt	<u>39.269</u>	<u>85</u>
Oksevænger 15:		
Ejendomsskatter og forsikringer	24.864	26
Vedligehold Oksevænget	<u>0</u>	<u>6</u>
Oksevænget 15 i alt	<u>24.864</u>	<u>32</u>
	<u>355.745</u>	<u>395</u>

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
3. Lønninger		
Databehandling løn	0	3
Kørselsgodtgørelse	<u>0</u>	<u>1</u>
	0	4
4. Administrationsomkostninger		
Bestyrelses honorar	25.000	25
Advokatbistand	0	31
Revisorhonorar	32.200	39
Revisor anden assistance	0	6
Gebyrer	1.367	1
Konsulent	4.290	0
Kontingent	874	1
Bonus forsikring	(5.570)	(6)
Ikke fradragsberettiget moms	6.630	(4)
Momsreguleringsforpligtelse	0	8
Bestyrelsesansvarsforsikring	<u>2.771</u>	<u>3</u>
	66.562	104
5. Af- og nedskrivninger		
Bygninger	<u>567.451</u>	<u>567</u>
	567.451	567
6. Finansielle indtægter		
Kontanrabatter	0	0
Renter mellemregningskonti	<u>1.401</u>	<u>5</u>
	1.401	5

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
7. Finansielle omkostninger		
Renter af prioritetsgæld Ølufgårdsvej 11	46.647	53
Renter af prioritetsgæld Stokbrovej	36.307	41
Renter af prioritetsgæld Oksevænget	154.724	163
Renteudgifter Danske Bank	2.532	0
Bankgebyrer	4.376	4
Kursregulering	12.369	0
Renteudgifter i øvrigt	<u>5</u>	<u>1</u>
	<u>256.960</u>	<u>262</u>

8. Skat af årets resultat

Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

	Ølufgårdsvej	Stokbrovej 2	Oksevænget	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
9. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris 01.01.2018	<u>4.942.103</u>	<u>2.599.920</u>	<u>9.568.283</u>	<u>17.110.306</u>
Kostpris 31.12.2018	<u>4.942.103</u>	<u>2.599.920</u>	<u>9.568.283</u>	<u>17.110.306</u>
Af- og nedskrivninger 01.01.2018	(2.152.943)	(781.913)	(182.000)	(3.116.856)
Årets afskrivninger	<u>(290.511)</u>	<u>(94.940)</u>	<u>(182.000)</u>	<u>(567.451)</u>
Af- og nedskrivninger 31.12.2018	<u>(2.443.454)</u>	<u>(876.853)</u>	<u>(364.000)</u>	<u>(3.684.307)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	<u>2.498.649</u>	<u>1.723.067</u>	<u>9.204.283</u>	<u>13.425.999</u>

Noter

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	
10. Mellemregninger			
Mellemværende med Fonden Ungdomspensionen	83.688	5	
	<u>83.688</u>	<u>5</u>	
	<u>Grund-</u> <u>kapital</u> <u>kr.</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u> <u>kr.</u>	<u>I alt</u> <u>kr.</u>
11. Egenkapital			
Grundkapital	525.000	6.485.779	7.010.779
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>509.953</u>	<u>509.953</u>
Egenkapital 31.12.2018	<u>525.000</u>	<u>6.995.732</u>	<u>7.520.732</u>
		<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
12. Langfristede gældsforpligtelser			
Ølufgårdsvej 11:			
Nykredit opr. 617.000 kr.		368.499	412
Nykredit opr. 1.854.000 kr.		1.185.053	1.303
Stokbrovej 2:			
Nykredit opr. 924.000 kr.		812.081	859
Nykredit opr. 1.086.000 kr.		695.652	765
Oksevænget 15:			
Nykredit opr. 3.433.000 kr.		3.256.573	3.338
Nykredit opr. 1.144.000 kr.		<u>1.092.353</u>	<u>1.118</u>
		7.410.211	7.795
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, og som overføres til kortfristet gæld		<u>(391.942)</u>	<u>(385)</u>
		<u>7.018.269</u>	<u>7.410</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
13. Anden gæld		
Skyldig A-skat og AM-bidrag	11.477	12
Modtagne garantier byggesager	0	24
Periodeafgrænsningsposter	211	0
Skyldig moms	12.291	0
	23.979	36

14. Huslejedeposita

Ølufgårdsvej 11	97.829	96
Stokbrovej 2-4	108.482	106
Ølufsgårdvej 11, Avisen	8.118	8
Ølufgårdsvej 11, mødelokale	6.235	6
Oksevænget	130.296	125
Søen	88.108	86
	439.068	427

15. Pantsætninger og eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Den interne årsrapport er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og god regnskabsskik.

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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 den interne årsrapport 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

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, autodrift, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til fondens personale.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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

10-50 år

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til nominel værdi på balancedagen.