

EJENDOMSFONDEN GRENESSMINDE I TÅSTRUP

TAASTRUP HOVEDGADE 175, 2630 TAASTRUP

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
fondens ordinære årsmøde,
den 28. maj 2016



Knud Foldschack

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5-10
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	11-14
Resultatopgørelse.....	15
Balance.....	16-17
Pengestrømsopgørelse.....	18
Noter.....	19-22

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Ejendomsfonden Grennessminde i Tåstrup Taastrup Hovedgade 175 2630 Taastrup
	Telefon: 43 30 00 00 Telefax: 43 52 04 70 Hjemmeside: www.grennessminde.org
	CVR-nr.: 24 24 58 96 Hjemsted: Høje Taastrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Knud Foldschack, formand Eva Graff Peter Bjerregaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1092 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsfonden Grennessminde i Tåstrup.

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 og pengestrømme 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.

Tåstrup, den 28. maj 2016

Bestyrelse



Knud Foldschack
Formand

Eva Graff



Peter Bjerregaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ledelsen i Ejendomsfonden Grennessminde i Tåstrup

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Grennessminde i Tåstrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 og pengestrømme 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.

København, den 28. maj 2016

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

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor



LEDELSESBERETNING**REGNSKABSBERETNING****Væsentligste aktiviteter**

Fondens formål er, via bolig og/eller erhvervsudlejningsaktiviteter at støtte etableringen og/eller driften af institutioner etableret i henhold til bistandsloven, som arbejder for at virke for unge sent udviklede, der i folkeskolen eller anden tilsvarende skoleform har modtaget specialundervisning i henhold til gældende regler vedrørende undervisning af elever med generelle indlæringsvanskeligheder. Det er endvidere fondens formål, via udlejning og andre aktiviteter, at fremme den praktisk betonedede undervisning og det meningsfyldte arbejde ved planlægning og gennemførelse af produktion af modne og udvikle ovennævnte unge samt at motivere og optræne dem til at indgå på arbejdsmarkedet og/eller påbegynde en uddannelse. De unges almene udvikling bl.a. med hensyn til selvhjælp og ansvarsbevidsthed søges, via fondens udlejningsvirksomhed, fremmet gennem botrænings- og fritidstilbud m.v., således at de også socialt vil kunne leve et selvstændigt og normalt liv. Det er endvidere fondens formål, via udlejningsvirksomheden, når målgruppens sent udviklede 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 iværksættelsen af en trinvis udslusning til selvstændig arbejds- og bosituation. Endelig er det fondens/instituttets formål at drive almindelig udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsfonden har i 2015 haft et overskud på kr. 7.360.825, hvilket må anses som tilfredsstillende i forhold til et driftsresultat sidste år på kr. 874.501.

Egenkapitalen er vokset fra kr. 41.631.235 ultimo 2014 til kr. 45.793.047 ultimo 2015. Især fire forhold har påvirket driften i 2015:

Swapaftaler

Indfrielsesværdien på datterselskabets forpligtelser er faldet med mere end mio.kr. 1,2

Renteudviklingen:

På baggrund af en positiv låneomlægning i 2015 er fondens og Casaverdes renteudgifter faldet med mere end mio.kr. 1,5.

Værdiregulering af fondens ejendomsportefølje:

På baggrund af uændrede afkastkravberegninger er ejendommene værdimæssigt opskrevet med ca. mio.kr. 2,6.

Udlodninger:

Ejendomsfonden har i 2015 udloddet mere end mio.kr. 3 til almennyttige/velgørende formål, bl. a. i stort omfang for at fremme den socialøkonomiske udvikling, men også til andre sociale projekter, bl. a. i udlandet.

Bestyrelsen var tilfreds med fondens resultat og, at man fra fondens side havde kunnet gennemføre en så væsentlig støtte til relevante vigtige formål.

Bestyrelsen er opmærksom på, at der i fondens regi alene har været tale om en beskedent likviditetsmæssig forskydning i året på ca. tkr. 130, idet der i det væsentligste har været tale om formuereguleringer omkring kurser og ejendomsværdier, ligesom udlodningerne har været lånefinansieret.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling i negativ retning.

Resultatet af primær drift før værdireguleringer forventes for 2016 at blive på samme niveau som for 2015.

Usikkerheden i forbindelse med udviklingen i den finansielle krise kan påvirke de fremtidige værdier af fondens ejendomme.

LEDELSESBERETNING

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR UDDELINGSPOLITIK, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 77b

Fondens bestyrelse har fastsat følgende uddelingspolitik:

Fonden kan foretage uddeling til sociale projekter af enhver art, som dog skal være af almennyttig og/eller velgørende karakter.

Det er dog en forudsætning for støtte, at det givne projekt er relateret til Danmark, for så vidt angår ansøger og/eller målgruppe, og/eller at projektet er relateret til Skandinavien, for så vidt angår den/de projektansvarlige.

I forbindelse med udlodning skal bestyrelsen sikre sig, at projektet kan effektueres i overensstemmelse med ansøgningen og fondens formål.

Fonden kan foretage såvel interne som eksterne udlodninger.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR GOD FONDSLEDELSE M.V., JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS §77a

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 hvilken forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Fonden følger	Det er beskrevet i forretningsordene, at det er formanden der udtaler sig på vegne af fonden, medmindre andet aftales. Derudover skal bestyrelsen sikre, at væsentlige oplysninger, herunder i hvilket omfang fonden efterlever anbefalingerne for god fondsledning, indgår i årsrapporten.
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.	Fonden følger delvist	Bestyrelsen udarbejder et årshjul der sikrer at bestyrelsen får behandlet bl.a. følgende emner: - Mindst en gang årligt gennemgås fondens overordnede strategi - Mindst en gang hvert 2. år gennemgås fondens uddelingspolitik.

LEDELSESBERETNING

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
		Der er i nogle tilfælde valgt hvert 2. år da fonden ønsker en reel drøftelse og ikke en rituel gennemgang.
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.	Fonden følger	I henhold til vedtægterne og forretningsordenen er det formanden, der indkalder til møder og organiserer arbejdet i tæt samarbejde med de øvrige bestyrelsesmedlemmer.
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.	Fonden følger	Der er i forretningsordenen fastlagt, hvilke opgaver der er henlagt til formanden, hvilke opgaver der varetages i den daglige drift samt hvilke opgaver den samlede bestyrelse skal varetage.
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.	Fonden følger	Bestyrelsen skal minimum 1 gang hvert år, og i forlængelse af årsregnskabsmødet, foretage en evaluering af bestyrelsesarbejdets gennemførelse.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
		I denne evaluering skal indgå de konkrete medlemmers bidrag til bestyrelsesarbejdet i løbet af året. Der skal foretages en vurdering af hvilke kompetencer bestyrelsen har behov for fremadrettet, samt en vurdering af om de siddende bestyrelsesmedlemmer tilsammen besidder disse kompetencer.
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.	Fonden følger	Det er beskrevet i forretningsordenen, at der skal gennemføres en sådan drøftelse forud for udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer.
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.	Fonden følger	Bestyrelsen skal hvert år evaluere bestyrelsesarbejdet og bestyrelsens kompetencer. Og i den forbindelse drøftes, hvilke kompetencer, der måtte være behov for at bestyrelsen bliver suppleret med. Desuden ses der ved udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer på, hvordan der kan sikres mangfoldighed og såvel kontinuitet, som fornyelse.
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:	Fonden følger	Bestyrelsens sammensætning fremgår af ledelsesberetningen i årsrapporten, herunder bestyrelsesmedlemmernes: - navn, køn, alder og stilling

LEDELSESBERETNING

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		<ul style="list-style-type: none"> dato for indtræden, genvalg og udløb af valgperiode hvem bestyrelsesmedlemmerne er udpeget af <p>Oplysninger om særlige kompetencer og øvrige ledelseshverv medtages dog kun i begrænset omfang, da det ellers kan blive en meget omfattende oversigt.</p>
<p>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.</p>	Fonden følger	
<p>2.4 Uafhængighed</p>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>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</p>	Fonden følger delvist	<p>Bestyrelsen består af tre medlemmer.</p> <p>Alle medlemmer udpeges af bestyrelsen.</p> <p>Ingen i bestyrelsen sidder i direktionen.</p>

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, 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, 		<p>Der kan ikke ske uddeling til medlemmer af bestyrelsen.</p> <p>Ejendomsfonden Grennessminde uddeler indimellem midler til bl.a. Fonden Projektskolen Grennessminde, hvor Knud Foldschack og Peter Bjerregaard sidder i bestyrelsen.</p> <p>Eva Graff er tidligere formand for Grennessminde.</p>

LEDELSESBERETNING

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<ul style="list-style-type: none"> 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.	Fonden følger	Bestyrelsesmedlemmerne har en funktionsperiode på 4 år. Der kan ske genudpegnings.
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		Bestyrelsen har ikke ønsket at fastsætte en aldersgrænse. Alle vælges for en funktionsperiode på 4 år af gangen og man kan højst sidde i bestyrelsen i 12 år. Bestyrelsen foretager derfor mindst hvert 4. år en konkret vurdering af, hvorvidt hvert enkelt bestyrelsesmedlem fortsat kan bestride hvervet. Når et bestyrelsesmedlem er fyldt 70 år kan der kun ske genudpegnings for ét år af gangen.
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.6.1 Det anbefales , at bestyrelsen fastlægger en evalueringssprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Fonden følger	Bestyrelsen skal minimum 1 gang årligt i forlængelse af årsregnskabsmødet, foretage en evaluering af bestyrelsesarbejdets gennemførelse. I denne evaluering skal indgå de konkrete medlemmers bidrag til bestyrelsesarbejdet i løbet af året. Der skal foretages en vurdering af hvilke kompetencer bestyrelsen har behov for fremadrettet, samt en vurdering af om de siddende bestyrelsesmedlemmer tilsammen besidder disse kompetencer.
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.	Fonden følger ikke	Der er ikke nogen direktion.
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.	Fonden følger	Der er ikke nogen direktion.
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	Fonden følger	Der oplyses i årsrapporten om bestyrelsens vederlag.

LEDELSESBERETNING

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
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.		Et medlem af bestyrelsen er advokat og der oplyses i årsrapporten om advokathonorarets størrelse for de opgaver, advokaten udfører for fonden.

BESTYRELSESOVERSIGT PR. maj 2016

Bestyrelsen består af 3 medlemmer, som udpeges på følgende måde:

Bestyrelsen er selvsupplerende og bestyrelsesmedlemmer udpeges i henhold til vedtægtens § 5 ud fra følgende kriterier:

- Et medlem vælges ud fra den forudsætning, at den pågældende besidder erfaring inden for skoledriftsområdet eller besidder driftserfaring vedr. det socialpædagogiske område.
- Et medlem vælges ud fra det kriterium, at den pågældende besidder kendskab til økonomi og samtidig har eller har haft en vis tilknytning til erhvervslivet i Storkøbenhavn.
- Et medlem vælges ud fra det kriterium, at den pågældende beklæder eller beklædt en stilling eller en tillidspost, hvorved den pågældende nyder almindelig offentlig tillid.

Bestyrelsen består pr. maj 2016 af følgende medlemmer:

Advokat Knud Foldschack

Formand i fonden

63 år, mand

Særlige kompetencer: Det juridiske område og det erhvervs-økonomiske område, beklæder flere tillidsposter med almindelig offentlig tillid.

Andre hverv bl.a.: Bestyrelsesformand og -medlem i en række fonde og virksomheder. Advokat for Grennessminde, Fonden Fristaden Christiania og en lang række andre fonde, virksomheder mv.

Forhenværende administrerende direktør Peter Bjerregaard

67 år, mand

Særlige kompetencer: Kendskab til samfundsforhold og økonomi, har og har haft tilknytning til erhvervslivet i Storkøbenhavn

Andre hverv bl.a.: Formand for Foreningen til Søfartens Fremme, Formand FVT Holding, Medlem af bestyrelsen for Dampskibsselskabets Orients Fond, Medlem af Dansk-Fransk Understøttelsesforening.

Forhenværende forstander Eva Graff

70 år, kvinde

Særlige kompetencer: Erfaring indenfor skoledrift og vedr. det socialpædagogiske område.

Andre hverv: Medlem af bestyrelsen for Birkholm.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsfonden Grennessminde i Tåstrup for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

- Pengestrømsopgørelse indgår i årsregnskabet.

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.

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. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme omfatter omkostninger i form af husleje for indlejede ejendomme, ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og mindre anskaffelser.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt eventuelle afskrivninger.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Fondens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat i tilknyttet virksomhed.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende lån, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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.

Ejendomsfonden Grennessminde i Tåstrup er som følge af en status som erhvervsdrivende fond ikke sambeskattet med de tilknyttede virksomheder. Til gengæld er dets tilknyttede virksomheder omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af danske selskaber. Casaverde ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode i form af en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Ved måling af ejendommene anvendes en afkastbaseret model med en gennemsnitlig afkastprocent for intervallet 6,2% til 7,5%. En udenlandsk ejendom indgår til forsigtigt skønnet dagsværdi. Eventuel stigning i afkastprocenten på 0,5 procentpoints medfører et fald i ejendommens værdi på 1.950 t.kr. Et fald på 0,5 procentpoints medfører en stigning i værdien på 2.200 t.kr.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervet tilknyttet virksomhed indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Ved erhvervelse anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter den nytilkøbte virksomheds aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Værdipapirer

Gældsbreve måles til kostpris henholdsvis den lavere dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser fondens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
NETTOOMSÆTNING		2.547.821	2.473.247
Driftsomkostninger ejendomme.....		-346.396	-479.999
Andre driftsindtægter.....		0	400.000
BRUTTORESULTAT		2.201.425	2.393.248
Personaleomkostninger.....	1	-781.475	-787.170
Administrationsomkostninger.....		-449.091	-1.281.810
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.625.000	913.502
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	214.466
DRIFTSRESULTAT		3.595.859	1.452.236
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		2.863.833	-752.927
Andre finansielle indtægter.....	2	1.351.620	1.351.620
Andre finansielle omkostninger.....		-238.087	-427.728
RESULTAT FØR SKAT		7.573.225	1.623.201
Skat af årets resultat.....	3	-212.400	-748.700
ÅRETS RESULTAT		7.360.825	874.501
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.863.833	-752.927
Uddelinger i 2015.....		3.199.013	2.399.615
Henlæggelse til uddelinger, ramme.....		0	10.000.000
Overført resultat.....		1.297.979	-10.772.187
I ALT		7.360.825	874.501

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		31.475.001	28.850.001
Materielle anlægsaktiver.....	4	31.475.001	28.850.001
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		9.022.354	6.158.521
Andre værdipapirer.....		70.000	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		26.252.430	26.252.430
Lejededpositum.....		26.512	26.512
Finansielle anlægsaktiver.....	5	35.371.296	32.437.463
ANLÆGSAKTIVER.....		66.846.297	61.287.464
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.654.746	681.760
Andre tilgodehavender.....		0	112.633
Periodeafgrænsningsposter.....		26.004	61.003
Tilgodehavender.....		1.680.750	855.396
Likvider.....		109.960	240.557
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.790.710	1.095.953
AKTIVER.....		68.637.007	62.383.417

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grundkapital.....		13.000.000	13.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		4.357.164	1.493.331
Henlæggelse til uddelinger, ramme.....		10.000.000	10.000.000
Overført overskud.....		18.435.883	17.137.904
EGENKAPITAL	6	45.793.047	41.631.235
Hensættelse til udskudt skat.....		6.171.100	5.958.700
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	6.171.100	5.958.700	
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.160.726	8.669.189
Anden gæld, gældsbev.....		1.916.339	1.766.339
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	10.077.065	10.435.528
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	610.082	610.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		70.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.127.009	986.069
Anden gæld.....		4.788.704	2.711.803
Kortfristede gældsforpligtelser.....	6.595.795	4.357.954	
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	16.672.860	14.793.482	
PASSIVER.....	68.637.007	62.383.417	
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat.....	7.360.825	874.501
Andre ændringer i langfristet gæld.....	-2.863.833	752.927
Skat af årets resultat tilbageført.....	212.400	748.700
Øvrige reguleringer.....	696.679	-1.310.373
Ændring i tilgodehavender.....	-668.528	606.503
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte).....	-1.587.383	388.517
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITETER.....	3.150.160	2.060.775
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-486.498	-486.498
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-70.000	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-556.498	-486.498
Afdrag på lån.....	-724.653	-724.653
Foretagne uddelinger, betalt.....	-1.999.615	-849.615
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-2.724.268	-1.574.268
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-130.606	9
Likvider 1. januar.....	240.566	240.557
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	109.960	240.566
Likvider 31. december specificeres således:	109.960	240.566
LIKVIDER, NETTOGÆLD.....	109.960	240.566

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	739.715	731.490	
Pensioner.....	41.760	55.680	
	781.475	787.170	
Gennemsnitligt antal beskæftigede 1 person (2014: 1 person). Vederlag til bestyrelsesmedlemmer:			
Knud Foldschack, formand	95.500	95.500	
Peter Bjerregaard	75.000	75.000	
Eva Graff	75.000	75.000	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	1.351.620	1.351.620	
	1.351.620	1.351.620	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	212.400	748.700	
	212.400	748.700	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2015.....		28.702.876	
Kostpris 31. december 2015.....		28.702.876	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		519.452	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		519.452	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		666.576	
Årets værdireguleringer.....		2.625.001	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		3.291.577	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		31.475.001	
Fonden ejer følgende ejendomme:			
Buenos Vista, Spanien			
Konga, Sverige			
Snubbekorsvej 18, Tåstrup			
Havdrupvej 11A, Lille Skensved			

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder	Andre værdipapir- er
Kostpris 1. januar 2015.....	4.665.190	0
Tilgang.....	0	70.000
Kostpris 31. december 2015.....	4.665.190	70.000
Opskrivninger 1. januar 2015.....	1.493.331	0
Årets resultat.....	2.863.833	0
Opskrivninger 31. december 2015.....	4.357.164	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	9.022.354	70.000

Finansielle anlægsaktiver

5

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Lejedepositum
Kostpris 1. januar 2015.....	26.252.430	26.512
Kostpris 31. december 2015.....	26.252.430	26.512
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	26.252.430	26.512

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Casaverde ApS, København.....	8.431.602	2.775.180	100 %
Casa Rosso ApS, Høje Tåstrup.....	507.319	88.653	100 %
Egendomsadministrationssällskapet Kongagården AB, Malmö, Sverige.....	83.433	0	100 %

På tidspunktet for årsrapportens aflæggelse foreligger der ikke endeligt årsregnskab for den svenske dattervirksomhed Egendomsadministrationssällskapet Kongagården AB, Malmö, Sverige.

NOTER

						Note
Egenkapital						6
		Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Henlæggelse til uddelinger, ramme	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	13.000.000	1.493.331	10.000.000	17.137.904	41.631.235	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.863.833		1.297.979	4.161.812	
Egenkapital 31. december 2015.....	13.000.000	4.357.164	10.000.000	18.435.883	45.793.047	
Langfristede gældsforpligtelser						7
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter ...	9.129.271	8.770.808	460.082	7.186.902		
Anden gæld, gældsbev.	1.916.339	1.916.339	150.000	1.166.339		
	11.045.610	10.687.147	610.082	8.353.241		
Eventualposter mv.						8
Fonden står som selvskyldnerkautionist for datterselskabet CasaVerde Aps' mellemværende med banken, herunder en renteswap på tDKK 8.161.						
Fonden står som selvskyldnerkautionist for en leasingkontrakt til Fonden Projektskolen Grennessminde i Tåstrup begrænset til kr. 914.458,- excl. moms.						
Fonden har bevilget en samlet donation/tilskud i for af et årligt tilskud i fire år på tDKK 400 pr. år, eller ialt tDKK 1.600. Udbetalingen sker alene under den klare forudsætning, at donationen/tilskuddet reduceres helt eller delvist, såfremt en overskudsdrift i væsentligt omfang måtte overflødiggøre donationen/tilskuddet.						
Fonden har givet en driftsgaranti på årligt op til 200tkr for regnskabsårene 2016 og 2017 til Den selvejende institution BO- og Opholdsstedet Grennessminde i Tåstrup. Garantiens størrelse afhænger af de regnskabsmæssige resultater, og eventuelle overskud vil blive fratrukket i de enkelte år.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						9
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Realkreditinstitutter og anden langfristet gæld:						
			2015 kr.	2014 kr.		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på.....			31.475.001	28.850.001		
Til sikkerhed for prioritetslån med restgæld på.....			8.770.808	9.129.271		

NOTER

Note

Nærtstående parter

10

Fondens nærtstående parter udgøres af bestyrelsen samt af datterselskaberne Casaverde ApS, Casa Rosso ApS og Ejendomsadministrationsselskabet Kongagården AB

Transaktioner med nærtstående parter

Bestyrelsesmedlem, advokat Knud Foldschack, der er partner i Advokatfirmaet Foldschack & Forchhammer, har i årets løb ydet almindelig rådgivning til fonden for i alt 236 tkr., til datterselskabet Casaverde ApS for 138 tkr. og til Casa Rosso ApS for 131 tkr. Rådgivningen faktureres på normale markedsmæssige vilkår.

Fonden har i årets løb foretaget uddeling af 1.115 tkr. til Casa Rosso ApS.

Fonden har modtaget renteindtægt på 1.352 tkr. fra datterselskabet Casaverde ApS at tilgodehavende i h.t. gældsbevægelse på 26.252 tkr. Der er endvidere løbende mellemregninger med de tilknyttede virksomheder af handelsmæssig karakter.

Transaktionerne er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.