

Hjulsøgård Ejendomsfond

c/o Steen Rosendahl Liestmann, Kaj Munks Vej 11, 6800 Varde

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 25 43 43 58

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/5-16



Steen Liestmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Hjulsgård Ejendomsfond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets 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.

Varde, den 18. maj 2016

Bestyrelse



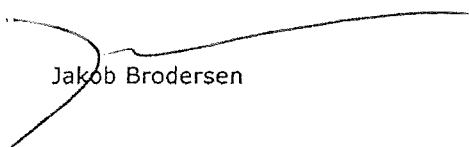
Frands Kristensen



Steen Liestmann



Lars Sørensen



Jakob Brodersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i Hjulsøgård Ejendomsfond

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hjulsøgård Ejendomsfond 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets 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.

Esbjerg, den 18. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hjulsøgård Ejendomsfond
c/o Steen Rosendahl Liestmann
Kaj Munks Vej 11
6800 Varde

Telefon: 75 25 50 63

Telefax: 75 25 61 26

CVR-nr.: 25 43 43 58

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
15. regnskabsår

Bestyrelse

Frands Kristensen
Steen Liestmann
Lars Sørensen
Jakob Brodersen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Bankforbindelser

Sparekassen for Nørre Nebel og Omegn, Bredgade 46, 6830 Nørre
Nebel
Nykredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

Dattervirksomhed

Psykoterapeutuddannelsen A/S, Varde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Fondens formål er at yde praktisk og pædagogisk støtte til socialt truede gennem familiepræget fællesskab omkring dagligt arbejde, herunder husdyrhold, stutteri, landbrugsarbejde samt forskellige værkstedsaktiviteter. Der lægges vægt på muligheden for benyttelse af de tilbud, som lokalmiljøet indebærer med uddannelse- og praktikpladser tilpasset den enkeltes behov.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 452 t.kr. mod 656 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -108 t.kr. mod -736 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjulsøgård Ejendomsfond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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 ejendomsdrift samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Vindmølleandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

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

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.

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 investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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	451.867	656.484
Værdiregulering af investeringsejendomme	-56.653	-175.240
1 Personaleomkostninger	-311.279	-345.092
Driftsresultat	83.935	136.152
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-61.608	-45.131
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	0	16.788
Andre finansielle indtægter	180.905	163.551
Andre finansielle omkostninger	-311.479	-1.006.899
Resultat før skat	-108.247	-735.539
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-108.247	-735.539
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-20.101	-45.131
Disponeret fra overført resultat	-88.146	-690.408
Disponeret i alt	-108.247	-735.539

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.628	0
3	Investeringsejendomme	8.000.000	8.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.034.628</u>	<u>8.000.000</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	458.493	520.101
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>458.493</u>	<u>520.101</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.493.121</u>	<u>8.520.101</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	133.958	698.140
	Tilgodehavender i alt	<u>133.958</u>	<u>698.140</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.274.598	1.075.999
	Værdipapirer i alt	<u>2.274.598</u>	<u>1.075.999</u>
	Likvide beholdninger	2.692.079	3.781.643
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.100.635</u>	<u>5.555.782</u>
	Aktiver i alt	<u>13.593.756</u>	<u>14.075.883</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
6 Grundkapital	300.000	300.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	20.101
8 Overført resultat	5.796.591	5.884.737
Egenkapital i alt	<u>6.096.591</u>	<u>6.204.838</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.069.137	6.354.761
Deposita	318.064	332.314
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.387.201</u>	<u>6.687.075</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	279.421	270.452
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.700	14.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.418	53.420
Anden gæld	686.425	845.448
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.109.964</u>	<u>1.183.970</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.497.165</u>	<u>7.871.045</u>
Passiver i alt	<u>13.593.756</u>	<u>14.075.883</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	311.100	339.712
Andre omkostninger til social sikring	0	720
Personaleomkostninger i øvrigt	179	4.660
	<u>311.279</u>	<u>345.092</u>
Bestyrelse	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang		<u>34.628</u>
Kostpris ultimo		<u>34.628</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>34.628</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.850.492	11.675.252
Tilgang i årets løb	<u>56.653</u>	<u>175.240</u>
Kostpris ultimo	<u>11.907.145</u>	<u>11.850.492</u>
Regulering til dagsværdi primo	-3.850.492	-3.675.252
Årets regulering til dagsværdi	<u>-56.653</u>	<u>-175.240</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-3.907.145</u>	<u>-3.850.492</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt afkastprocenter på 4-12%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Anskaffelsessum primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Kostpris ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Opskrivninger primo	20.101	65.232
Årets resultat før skat	<u>-61.608</u>	<u>-45.131</u>
Opskrivninger ultimo	<u>-41.507</u>	<u>20.101</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>458.493</u>	<u>520.101</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Psykioterapeutuddannelsen A/S	Varde	100 %

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Vindmølleandele		
Anskaffelsessum primo	0	1.258.520
Afgang i årets løb	0	-1.258.520
Anskaffelsessum ultimo	0	0
Opskrivninger primo	0	-635.771
Årets resultat	0	16.788
Udbytte	0	-105.600
Regulering til indre værdi	0	724.583
Opskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
6. Grundkapital		
Grundkapital primo	300.000	300.000
	300.000	300.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	20.101	65.232
Resultatandel	-20.101	-45.131
	0	20.101
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.884.737	6.575.145
Årets overførte overskud eller underskud	-88.146	-690.408
	5.796.591	5.884.737

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	279.421	4.949.383	6.348.558	6.625.212
Deposita	0	0	318.064	332.314
	<u>279.421</u>	<u>4.949.383</u>	<u>6.666.622</u>	<u>6.957.526</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.349 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.600 t.kr.