

**Den Erhvervsdrivende Fond Møbelfabrikken**

Gl. Rønnevej 17  
3730 Nexø  
CVR-nr. 27 07 14 06

**Årsrapport for 2017**



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066  
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk  
CVR: DK-37 85 84 98  
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	12
Balance 31. december 2017	13
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Den Erhvervsdrivende Fond Møbelfabrikken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

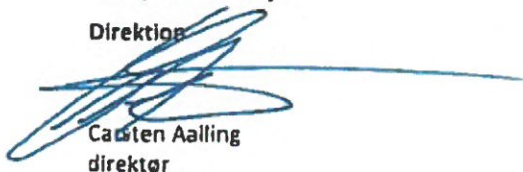
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Nexø, den 28. maj 2018

Direktion

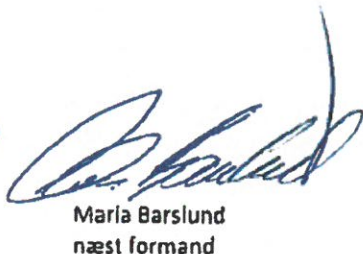


Carsten Aalling  
direktør

Bestyrelse



Majbritt Tønnesen  
formand



Maria Barslund  
næst formand



Pernille Bülow



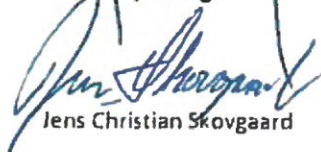
Lisbeth Kjølberg



Bjarne Hartung Kirkegaard



Brian Kofoed



Jens Christian Skovgaard



Sissel Jensen



Rie Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til ledelsen i Den Erhvervsdrivende Fond Møbelfabrikken*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Den Erhvervsdrivende Fond Møbelfabrikken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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, foretager 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 blandt andet 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 ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Nexø, den 28. maj 2018

Bornholms Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98



Katja Møller Petersen

registreret revisor

MNE-nr. mne31520

## Fondsoplysninger

<b>Fonden</b>	Den Erhvervsdrivende Fond Møbelfabrikken Gl. Rønnevej 17 3730 Nexø  CVR-nr.: 27 07 14 06 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Hjemsted: Bornholm
<b>Bestyrelse</b>	Majbritt Tønnesen, formand Maria Barslund, næstformand Pernille Bülow Lisbeth Kjellberg Bjarne Hartung Kirkegaard Brian Kofoed Jens Christian Skovgaard Sissel Jensen Rie Hansen
<b>Direktion</b>	Carsten Aalling, direktør
<b>Revision</b>	Bornholms Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Liseruten 1 3730 Nexø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Den Erhvervsdrivende Fond Møbelfabrikken blev etableret som et af flere erhvervspolitiske tiltag af Nexø Kommune i 1990'erne.

Fonden har siden året 2001 stået for ombygningen af den tidligere møbelfabrik med det formål at tilbyde mindre virksomheder et kreativt, innovativt og fleksibelt miljø at etablere sig i og virke fra.

Møbelfabrikken er således etableret for at kunne tilbyde en velegnet fysisk ramme om iværksætteri, kreativitet, virksomhedsdrift og netværksdannelse på Bornholm.

Fondens formål er at eje og udleje lokaler til uddannelses- og erhvervsmæssigt formål, samt at understøtte erhvervsfremme lokalt og regionalt, herunder medvirke til etablering af netværk og erhvervsudviklingsprojekter, alt med udgangspunkt på Møbelfabrikken.

Det økonomiske grundlag for driften af Møbelfabrikken har frem til året 2007 været dels udlejning af kontorer, værksteder, kursus og mødelokaler samt værelser. I perioden fra 2007 til 2012 har drift og likviditet udelukkende været baseret på egne driftsmidler og aktiviteter.

Fra 2012 har Fonden hvert år modtaget drift støtte fra Bornholms Regionskommune.

Fonden har i 2017 modtaget kommunalt drift tilskud på i alt kr. 465.000. Det er bestyrelsens vurdering at dette tilskud var en forudsætning for Fondens fortsatte drift.

Fonden har en samarbejdsaftale med Business Center Bornholm (BCB), hvor det fælles ansvar er at højne kendskabet til Møbelfabrikken og markedsføre Møbelfabrikken som et attraktivt, innovativt iværksætter- og kontorfællesskab med inspirerende erhvervsfremme aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før finansielle poster udgør kr. 301.926 mod et resultat i 2016 på kr. 138.817.

Årets resultat efter finansielle poster udgør kr. 203.999 mod kr. -11.321 i 2016.

Egenkapitalen udgør ultimo 2017 t.kr. 3.459, mod t.kr. 3.255 i 2016.

Årets resultat 2017 viser et overskud på kr. 203.999. Nettoomsætningen er steget med kr. 78.000 fra året 2016 til 2017. En stigning på knap 5 %.

Bestyrelsen finder resultatet tilfredsstillende.



## Ledelsesberetning

Aktivitetsniveauet på Møbelfabrikken har været tilfredsstillende.

Med Business Center Bornholm og Væksthus Hovedstaden som lejere og tilstedeværelse på Møbelfabrikken, har Møbelfabrikken oplevet en større aktivitet og liv i huset. Der blev afholdt 5 arrangementer, som Business Center Bornholm stod for.

Iværksætterdagen - skabt og ledet af Business Center Bornholm, blev afholdt i oktober måned og var en stor succes. Det forventes at denne dag også vil blive afholdt i fremtiden.

I løbet af året er der også kommet nye virksomheder til stedet. Blandt andet kan nævnes Blomsterverden og BUPL. Disse virksomheder er begge meget aktive og engagerede i Møbelfabrikken.

For at opnå en fornuftig lejeindtægt er det Møbelfabrikkens vision, at der skabes en sammenhæng mellem iværksættere og etablerede virksomheder på stedet.

Kulturugen var Møbelfabrikken også en del af. Under temaet fra "rum til rum" besøgte 59 personer Møbelfabrikken og blev klogere på stedet.

ITU har vi også haft besøg af. De afholdte sommerskole på Møbelfabrikken. Dette var en stor succes, og det forventes at de kommer tilbage.

Dronningen var ligeledes på besøg i forbindelse med hendes besøg på Bornholm. Hun besøgte DDKF – Den Danske Keramik Fabrik.

Tidligere ledelsesberetningers målsætning om at skabe en bæredygtig drift, ser ud til at lykkes. Det er bestyrelsens hensigt ved udlejning af dele af huset til markedspriser og ansøgninger til forskellige fonde, at skabe bæredygtig økonomi, som gør det muligt at vedligeholde fondens aktiver, nemlig bygningerne og samtidig skabe mulighed for at iværksættere kan etablere sig i huset på særdeles lempelige vilkår.

Det er bestyrelsens vision, at fondens drift kan blive selvfinansierende i løbet af de næste par år.

### **Redegørelse for god fondsledelse**

Fondens redegørelse for god fondsledelse findes på [www.møbelfabrikken.dk/regnskaber](http://www.møbelfabrikken.dk/regnskaber)

### **Redegørelse for fondens uddelingspolitik**

Fondens redegørelse for uddelingspolitik findes på [www.møbelfabrikken.dk/regnskaber](http://www.møbelfabrikken.dk/regnskaber)

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den Erhvervsdrivende Fond Møbelfabrikken for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

#### Bruttofortjeneste

Fonden anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter fondens omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter medregnes for den periode som huslejen vedrører uanset betalingstidspunkt. Der foretages således regulering for tilgodehavende husleje såvel som for forudbetalt leje fra lejere.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen

## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme. Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en valuar vurdering foretaget af EDC Bornholm. Valuar vurderingen er foretaget ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budgetterede indtægter samt de driftsudgifter, en investor ville have ved drift af bygningerne. Afkastprocenten er fastsat til 11,9% bl.a. med udgangspunkt i det nuværende rente- og inflationsniveau samt ejendommens beliggenhed, stand, vilkår i lejekontrakt m.v.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.233.149</b>	<b>1.729.871</b>
Personaleomkostninger	1	-918.465	-738.549
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>314.684</b>	<b>991.322</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-12.758	5.040
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>301.926</b>	<b>996.362</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-857.545
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>301.926</b>	<b>138.817</b>
Finansielle indtægter		300	529
Finansielle omkostninger		-98.227	-150.667
<b>Resultat før skat</b>		<b>203.999</b>	<b>-11.321</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>203.999</b>	<b>-11.321</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		203.999	-11.321
		<b>203.999</b>	<b>-11.321</b>

## Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		7.600.000	7.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>63.794</u>	<u>58.552</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.663.794</u></b>	<b><u>7.658.552</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.663.794</u></b>	<b><u>7.658.552</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.080	46.445
Andre tilgodehavender		35.010	1.068
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.716</u>	<u>1.003</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>56.806</u></b>	<b><u>48.516</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.181</u></b>	<b><u>2.727</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>59.987</u></b>	<b><u>51.243</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.723.781</u></u></b>	<b><u><u>7.709.795</u></u></b>

## Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		6.235.988	6.235.988
Overført resultat		-2.777.291	-2.981.290
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.458.697</u></b>	<b><u>3.254.698</u></b>
Banker		448.906	542.700
Gæld til realkreditinstitutter		2.317.854	2.486.573
Deposita		<u>0</u>	<u>86.116</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b><u>2.766.760</u></b>	<b><u>3.115.389</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	253.955	236.600
Banker		752.220	821.871
Anden gæld		422.438	281.237
Periodeafgrænsningsposter		<u>69.711</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.498.324</u></b>	<b><u>1.339.708</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.265.084</u></b>	<b><u>4.455.097</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.723.781</u></b>	<b><u>7.709.795</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Nærtstående parter	4		



## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	865.881	660.177
Pensioner	0	24.774
Andre omkostninger til social sikring	33.689	28.456
Andre personaleomkostninger	<u>18.895</u>	<u>25.142</u>
	<b><u>918.465</u></b>	<b><u>738.549</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2017	31. december 2017	næste år	efter 5 år
Banker	542.700	531.571	82.665	118.246
Gæld til realkreditinstitutter	2.658.173	2.489.144	171.290	1.631.920
Deposita	<u>82.516</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.283.389</u></b>	<b><u>3.020.715</u></b>	<b><u>253.955</u></b>	<b><u>1.750.166</u></b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.489, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 7.600.

Fonden har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.500 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## 4 Nærtstående parter

### Transaktioner

Fondens bestyrelsesformand lejer kontorlokaler hos fonden. Udlejningen sker på markedsvilkår som de øvrige lejere. Der er betalt en husleje på kr. 1.160 i 2017. Der ingen mellemværende pr. 31/12 2017.

Der har ikke været øvrige transaktioner med nærtstående parter.