

## **Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm**

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

### **Årsrapport for 2016**



## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 2           |
| <br>  |             |
| Fondsoplysninger                                | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 9           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 | 13          |
| Balance 31. december 2016                       | 14          |
| Noter til årsrapporten                          | 16          |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

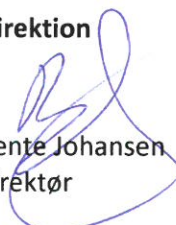
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

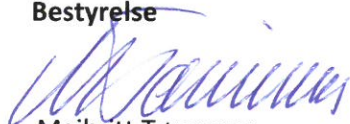
Nexø, den 10. april 2017

### Direktion



Bente Johansen  
direktør

### Bestyrelse



Majbritt Tønnesen  
formand



Pernille Bülow Munch  
næstformand



Bjarne Hartung Kirkegaard



Maria Haugaard Barslund



Lisbeth Kjellberg



Brian Kofoed



Frank Eriksen



Jens Christian Skovgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

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

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

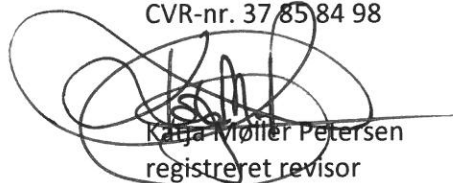
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 10. april 2017

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 85 84 98



Kaja Møller Petersen  
registreret revisor

## Fondsoplysninger

### Fonden

Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm  
Gl. Rønnevej 17  
3730 Nexø

Telefon: 70 22 08 98  
E-mail: info@brightparkbornholm.dk

CVR-nr.: 27 07 14 06  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Bornholm

### Bestyrelse

Majbritt Tønnesen, formand  
Pernille Bülow Munch, næstformand  
Bjarne Hartung Kirkegaard  
Maria Haugaard Barslund  
Lisbeth Kjellberg  
Brian Kofoed  
Frank Eriksen  
Jens Christian Skovgaard

### Direktion

Bente Johansen, direktør

### Revision

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Liseruten 1  
3730 Nexø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm(BPB) 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.

Bright Park Bornholm, der frem til året 2010 hed Møbelfabrikken, er således etableret for at kunne tilbyde en velegnet fysisk ramme for iværksætteri, kreativitet, virksomhedsdrift og netværksdannelse på Bornholm. Fondens formål er "at eje og udleje lokaler til uddannelses og erhvervmæssigt formål, samt understøtte erhvervsfremme lokalt og regionalt, herunder medvirke ved etablering af netværk og erhvervsudviklingsprojekter, alt med udgangspunkt i Bright Park Bornholm".

Det økonomiske grundlag for driften af Bright Park Bornholm har frem til året 2007 været dels udlejning af kontorer, værksteder, kursus og mødelokaler samt værelser. I perioden efter 2007 til 2012 har drift og likviditet udelukkende været baseret på egne drift midler og aktiviteter. Fra 2012 har Fonden hvert år modtaget drift støtte fra Bornholms Regionskommune.

Fondens likviditet var i første kvartal 2016 voldsomt udfordret, idet en ansøgning til Bornholms Regionskommune om øget drift tilskud i december 2015 først blev imødekommet 31. marts 2016. Indtil denne dato var Fondens fremtid yderst usikker.

Fonden har i 2016 modtaget kommunalt drift tilskud på i alt t.kr. 955. Det er bestyrelsens vurdering, at dette tilskud var en forudsætning for Fondens fortsatte drift.

Samtidig med drift tilskuddet fik Fonden d. 31. marts 2016 også en kommunegaranti på t.kr. 1.350. Det har bevirket, at ledelsen har kunnet forhandle sig til væsentlig lavere rente udgifter.

En del af kommunalbestyrelsens beslutning d. 31. marts 2016 giver Business Center Bornholm (BCB) en ramme på t.kr. 2.000 som fastfryses i 2017-2018, mod at BCB forpligter sig til at varetage iværksætteraktiviteter på BPB.



## Ledelsesberetning

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før finansielle poster udgør t.kr. 139 mod et resultat i 2015 på t.kr. 205 og i 2014 på t.kr. 645.

Årets resultat efter finansielle poster udgør t.kr. - 11 mod t.kr. -1 i 2015 og t.kr. 422 i 2014

Egenkapitalen udgør ultimo 2016 t.kr. 3.255, mod t.kr. 3.266 i 2015.

Likviditeten ultimo 2016 var t.kr. -821, mod t.kr. -1.378 i 2015 og t.kr. - 1.409 i 2014.

Hostel havde i 2016 en omsætning på t.kr. 637 mod i 2015 t.kr. 426 og t.kr. 460 i 2014

Årets resultat viser et underskud på t.kr. 11 og betragtes som meget tilfredsstillende sammenlignet med 2015, hvor underskuddet udgjorde t.kr. 1, idet det i 2016 lykkedes at forbedre resultatet før tilskud og af- og nedskrivninger med t.kr. 392 i forhold til 2015.

Ejendommens værdi er i 2016 nedskrevet med kr. 857.545 mod t.kr. 0 i 2015.

Aktivitetsniveauet på Bright Park Bornholm var i første kvartal meget lavt. Der var mange fraflytninger fra kontorfællesskaberne og ingen mødeaktivitet. Flere af husets store virksomheder kom dog allerede i årets begyndelse ind i en god udvikling og kunne ansætte flere medarbejdere. En enkelt helt ny virksomhed startede 1. januar op i et mindre kontor og efter en intern flytning på Bright Park Bornholm, flyttede de ud til endnu større lokaler.

Efter en lidt langsom opstart i andet kvartal, har årets to sidste kvartaler været anderledes positive. I august blev der indgået nye lejeaftaler med Business Center Bornholm og med Væksthus Hovedstaden om leje af større kontorer og mere tilstedeværelse på Bright Park Bornholm. Der er indgået en samarbejdsaftale mellem Business Center Bornholm (BCB) og Bright Park Bornholm (BPB), hvor det fælles ansvar er at højne kendskabet til BPB og markedsføre BPB som et attraktivt, innovativt iværksætter- og kontorfællesskab med inspirerende erhvervsfremme aktiviteter. BCB har i efteråret afholdt 4 Start Up kurser med mange deltagere og BCB's kontor har dagligt flere besøgende som følge af aftalen om, at BCB skal have daglig tilstedeværelse på BPB.

2016 blev et rigtig godt år for Hostel som øgede sin omsætning med 49 %.

Cafeen er genåbnet og drives nu af Bright Park Bornholms personale. Det betyder, at vi kan tilbyde morgenmad til alle gæster samt forplejning ved møder.

## Ledelsesberetning

Tidligere ledelsesberetningers målsætning om at skabe en bæredygtig drift ser ud til at lykkes, idet 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.

De gode resultater fra 2016 er i fortsat udvikling, med stadig flere aktiviteter og nye lejere i huset, hvorfor det forventes, at 2017 vil vise et endnu bedre resultat.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Bestyrelsen på BPB vil fremadrettet fokusere på, hvordan driften kan optimeres, og dels hvordan BPB kan blive et mere attraktivt sted for iværksætteri og innovative entreprenører.

Endvidere ønsker bestyrelsen, at noget af bygningsmassen bliver renoveret med midler fra fonde, som vil betyde, at der er mulighed for at få udlejet endnu flere af de lokaler, som eksisterer på BPB. Dette betyder også, at Fonden vil få en større indtægt, som kan bruges til udvikling af nye forretningssegmenter og koncepter, med det formål at skabe endnu bedre rammer for virksomhederne på BPB.

Vi mærker en stor interesse for stedet, selvom vi fortsat har ledige lokaler. Selvom vi er et iværksætter hus, er der stadig blads til bestående virksomheder. Denne kombination giver en god synergi imellem nye og bestående virksomheder, som er vigtigt for stedet.

Ledelsen på BPB ser de nye aftaler, der er skabt, som en grobund for, at Fonden kan overleve og vores vision er, at Fonden kan blive selvfinansierende i løbet af de næste 5 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 Bright Park Bornholm for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

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 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   |

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 2016 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 gældsmetode 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 2016

|   | Note | 2016             | 2015           |
|---|------|------------------|----------------|
|   |      | kr.              | kr.            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.713.249</b> | <b>966.164</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -721.927         | -751.907       |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                         |      | <b>991.322</b>   | <b>214.257</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | 5.040            | -10.203        |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>        |      | <b>996.362</b>   | <b>204.054</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                          |      | -857.545         | 0              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>138.817</b>   | <b>204.054</b> |
| Finansielle indtægter   |      | 529              | 0              |
| Finansielle omkostninger  |      | -150.667         | -205.202       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-11.321</b>   | <b>-1.148</b>  |
| Skat af årets resultat  |      | 0                | 0              |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-11.321</b>   | <b>-1.148</b>  |
|   |      | 2016             | 2015           |
|   |      | kr.              | kr.            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                |
| Overført resultat   |      | -11.321          | -1.148         |
|   |      | <b>-11.321</b>   | <b>-1.148</b>  |

## Balance 31. december 2016

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br>kr.             | <u>2015</u><br>kr.             |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                                |                                |
| Investeringsjendomme                        |             | 7.600.000                      | 8.476.544                      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |             | <u>58.552</u>                  | <u>73.112</u>                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <u><b>7.658.552</b></u>        | <u><b>8.549.656</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <u><b>7.658.552</b></u>        | <u><b>8.549.656</b></u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 46.445                         | 41.696                         |
| Andre tilgodehavender                       |             | 1.068                          | 42.516                         |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | <u>1.003</u>                   | <u>45.334</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <u><b>48.516</b></u>           | <u><b>129.546</b></u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <u><b>2.727</b></u>            | <u><b>1.805</b></u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <u><b>51.243</b></u>           | <u><b>131.351</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <u><u><b>7.709.795</b></u></u> | <u><u><b>8.681.007</b></u></u> |



## Balance 31. december 2016

|  | Note | 2016             | 2015             |
|--|------|------------------|------------------|
|  |      | kr.              | kr.              |
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Fondskapital                                       |      | 6.235.988        | 6.235.988        |
| Overført resultat                                  |      | -2.981.290       | -2.969.969       |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>3.254.698</b> | <b>3.266.019</b> |
| Banker   |      | 542.700          | 631.605          |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 2.486.573        | 2.632.065        |
| Deposita   |      | 82.516           | 65.405           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 2    | <b>3.111.789</b> | <b>3.329.075</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2    | 236.600          | 272.916          |
| Banker   |      | 821.871          | 1.377.719        |
| Anden gæld   |      | 284.837          | 435.278          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.343.308</b> | <b>2.085.913</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>4.455.097</b> | <b>5.414.988</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>7.709.795</b> | <b>8.681.007</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 3    |                  |                  |
| Nærtstående parter                                 | 4    |                  |                  |

## Noter

|  | 2016           | 2015           |
|--|----------------|----------------|
|  | kr.            | kr.            |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                 |                |                |
| Lønninger                                      | 660.177        | 658.670        |
| Pensioner                                      | 24.774         | 69.899         |
| Andre omkostninger til social sikring          | 19.599         | 18.038         |
| Andre personaleomkostninger                    | 17.377         | 5.300          |
|  | <b>721.927</b> | <b>751.907</b> |
| <br>   |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 3              | 2              |

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

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2016 | Gæld<br>31. december<br>2016 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker                         | 631.605                | 542.700                      | 65.000             | 0                      |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.841.640              | 2.658.173                    | 171.600            | 1.826.011              |
| Deposita                       | 65.405                 | 82.516                       | 0                  | 0                      |
|                                | <b>3.538.650</b>       | <b>3.283.389</b>             | <b>236.600</b>     | <b>1.826.011</b>       |

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.658, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 7.600.

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

## Noter

### 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. 3.960 i 2016. Der ingen mellemværende pr. 31/12 2016.

Nærtstående til direktøren har været aflønnet på timebasis i henhold til udført arbejde, aflønningen er sket på markedsvilkår. Der er udbetalt udbetalt på løn på i alt kr. 4.388.

Der har ikke været øvrige transaktioner med nærtstående parter.