


Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken
Gl. Rønnevej 17
3730 Nexø

CVR-nummer: 27071406

ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 - 31. december 2021

Godkendt på årsregnskabsmødet, den 11/4 2022


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Ledelsesberetning mv.

Fondsoplysninger	8
Ledelsesberetning	9

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken.

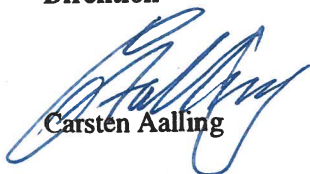
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Nexø, den 14 2022

Direktion



Carsten Aalling

Bestyrelse

Jens Hansen
Formand



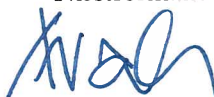
Else Merete Knoop



Rie Hansen



Sissel Jensen
Næstformand



Frank Eriksen

Bjarne Hartung Kirkegaard



Pernille Bülow Munch



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til fondsbestyrelsen i Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

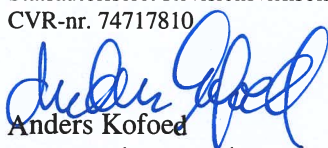
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 14 2022


Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 74717810


Anders Kofod
statsautoriseret revisor
mne7399

FSR - danske revisorer


Ole Bønderup
registreret revisor
mne34293
FSR - danske revisorer

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken Gl. Rønnevej 17 3730 Nexø
	E-mail: Carsten.aalling@moebelfabrikk01.dk
	CVR-nr.: 27 07 14 06
	Kommune: Bornholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Hansen, formand Sissel Jensen, næstformand Bjarne Hartung Kirkegaard Else Merete Knoop Frank Eriksen Pernille Bülow Munch Rie Hansen
Direktion	Carsten Aalling
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Store Torv 16-18 3700 Rønne
Revisor	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	Anders Kofoed Ole Bonderup

LEDELSESBERETNING

Fondens væsentligste aktiviteter

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

Fonden har siden 2001 stået for ombygningen af den tidligere Møbelfabrik med ønsket om at danne et kreativt, innovativt og fleksibelt miljø som mindre virksomheder kan etablere sig i og virke fra.

Møbelfabrikken danner således rammen om iværksætteri, kreativitet, virksomhedsdrift og videndeling på Bornholm.

Fondens formål er at eje og drive bygningsmassen og jorden på den tidligere møbelfabrik i Nexø, beliggende Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø, for derigennem at udleje erhvervslokaler og dermed understøtte iværksætteri og erhvervsfremme på Bornholm.

Eksempler på opgaver der falden inden for Fondens formål:

- Lokaleudlejning til nyopstartede og etablerede virksomheder.
- Vejledning om rådgivningsmuligheder for iværksættere og etablerede virksomheder.
- Afholdelse af workshops og møder m.v. med henblik på iværksætteri, erhvervsfremme og netværksdannelse.
- Udlejning af overnatningsfaciliteter til såvel workshopdeltagere, langtidsboende og potentielle turister.

Eventuelt overskud skal anvendes i overensstemmelse med fondens formål.

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 2007 til 2012 har drift og likviditet udelukkende været baseret på egne driftsmidler og aktiviteter.

Fra 2012 - 2019 har Fonden hvert år modtaget økonomisk tilskud fra Bornholms Regionskommune.

Fra 2020, står Fonden som planlagt, økonomisk på egne ben, idet Fonden ikke fremover vil modtage økonomisk tilskud fra Bornholms Regionskommune. Efter skiftet i direktionen for 3 år siden, har udviklingen, i form af flere lejere, større udnyttelse af Møbelfabrikkens område, øget brug af overnatningsfaciliteterne, samt et godt samarbejde med Fondens interessenter, afstedkommet en stadig mere bæredygtig økonomi. Bestyrelsen er tryk ved den nuværende udvikling og økonomiske retning. Der arbejdes mod en situation, hvor Møbelfabrikken for alvor kommer ud af den økonomiske sårbarhedszone.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i fondens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før finansielle poster, og værdiregulering af ejendom udgør t.kr. -131, mod et resultat i 2020 på t.kr. 454.

Årets resultat efter finansielle poster udgør t.kr. -214 mod t.kr. 375 i 2020.

Egenkapitalen udgør ultimo 2021 t.kr. 6.315, mod t.kr. 6.528 i 2020.

LEDELSESBERETNING

Nettoomsætningen ekskl. tilskud er på trods af Corona steget med t.kr. 732 fra 2020 til 2021.

Bestyrelsen finder resultatet tilfredsstillende.

"Du bli'r stolt af dig".

Sådan lyder Møbelfabrikkens slogan, som bestyrelsen og ledelsen kom frem til, på et Branding seminar, hos Eriksen & Brands i 2020. Vi er stadigvæk stolte over de fremskridt vi ser på Møbelfabrikken.

Møbelfabrikken omfavner startups, og iværksætteriet som en mor omfavner og elsker sine børn, på godt og ondt. Vi bruger overskuddet til løbende at skabe nye faciliteter, og klargøre gamle m2 til igen at gøre tjeneste for Bornholms fortsatte udvikling.

Vores handlekraftige bestyrelsen står ikke tilbage for selv at forlade bestyrelseslokalet og give en hånd med. I foråret tog bestyrelsen malerrullen i egen hånd og brugte en hel weekend, sammen med 8 ekstra frivillige på at male Møbelfabrikken. En oforglemmelig indsats og hyggelig weekend, der gjorde en stor forskel og var startskuddet til den store maleropgave der ligger foran os. Første delmål er gennemført, de trætte bygninger er nu forvandlet til enestående flotte og opdaterede facader, med synlige logoer. En kæmpe stor tak for hjælpen, skal lyde til vores dynamiske bestyrelse.

Som enhver anden iværksætter, der kæmper hver dag for at lykkes, kæmper Møbelfabrikken. Vi er i virkelighedsnær øjenhøjde med iværksætteriet, og ved hvad der skal til. Vi er stolte af Bornholms iværksætterhusets udvikling og de resultater vi skaber, sammen med vores interessenter. Tak til bestyrelsen for en enestående indsats i 2021.

Bestyrelsen.

Ingen ændring i bestyrelsens sammensætning i 2021. Sissel Truelsen Jensen, Pernille Bülow, og Rie Hansen har ønsket at blive genudpeget for en ny 2 årig periode. Resultatet af efterårets regionsvalg vil i 2022 give ændringer i bestyrelsens sammensætning, da nuværende KB medlemmer enten ikke er blevet genvalgt, eller har modtaget andre poster, er ikke forliger sig med samtidig virke i MF's bestyrelse.

Bygningsmassen og de grønne områder

2021, blev renoveringen af Hal 2 færdig. Resultatet blev særdeles godt. Brug af genbrugsbyggematerialer og stor loyalitet til materialer "made of Bornholm" viser sig på allerbedste vis. I forbindelse med afslutningen af projektet, har Pernille Bülow, doneret 2 smukke lysekroner og 4 væglamper, lavet af genbrugsglas, og Anne Marie Helger har doneret et skønt kunstværk "genbrugsgimpen". Donationerne er prikket over i ét, med mange positive kommentarer fra de mange gæster, der har været igennem i 2021. Dertil har vi renoveret de 2 køkkener på Nexø Hostel, malet 10 værelser på Harbour Sleep, renoveret, stueetagen i tårnet, sammen med bygning af en varemottagelse i forlængelse af tårnet, lavet et depotrum i glasgangen, og forberedt Karnappen til ny lejer. Vi har også igangsat byggeri af en produktions godkendt køkken i hal 11A, samt ikke mindst malet Møbelfabrikken i modige og flotte farver, med skarpe logoer, der viser hvilket fantastisk hus vi har.

FGU's grønne værksted har løst en del opgaver med vedligeholdelse og hyggeliggørelse af gårdhaven. Flot borgerhave er forberedt til opblomstring i 2022. Et samarbejde vi er rigtig glade for.

Sæson nr. 3 med Harbour Sleep på Nexø Havn er forløbet godt - Mange gæster har fundet de små solterrasser ud mod havnen hyggelige. Både Nexø Hostel og Harbour Sleep har bidraget med en afgørende økonomi til driften af Bornholms iværksætterhus, og dermed til Bornholms erhvervsfremme og startups.

LEDELSESBERETNING

Administrationen.

Det overordnede mål med at alt administration skal digitaliseres. Det er en løbende proces der er godt i gang. I 2021 har vi færdiggjort www.nexøhostel.dk og www.Harboursleep.dk.

Økonomi.

En proces, der startede i september 2019, og som havde til formål at styrke økonomien, har været lang og kompliceret. Udefrakommende interesser, har med alle midler forsøgt at bremse muligheden for at Møbelfabrikken kunne forstærke økonomien, via lån og låne omlægninger. I 2021 lykkedes det at indgå et samarbejde med en långiver, der kunne se det gode i Møbelfabrikkens virke for Bornholm. Dette har resulteret i et lån, der har sikret Møbelfabrikken en langt stærkere økonomi og samtidig gør det muligt, at tilbyde endnu flere faciliteter til iværksættere og startups.

Lejere.

Trods et udfordrende Corona år, har lejerne klaret sig godt igennem 2021. Den opadgående konjunktur på Bornholm har endda afstedkommet flere lejere og virksomheder i huset. En udvikling, vi er særdeles tilfredse med, da lokale kapaciteten på Østbornholm, er øget betragteligt, fra andre kanter.

Brugere.

Udlejning af lokaler til møder, konferencer, workshops, udstillinger, m.m. har været rimelig set i forhold til Corona nedlukninger over året. I den forbindelse har vi kunnet bruge kapaciteten til udlejning af lokaler til kvik og PCR testcentre. Vi er glade for at BCB, GATE 21, Destinationen og andre har brugt os i flere sammenhænge. En positiv udvikling vi forventer øget i 2022.

De grønne tiltag.

Værkstedet.

Reparationsfællesskabet Værkstedet, der har bæredygtighed og cirkulær økonomi i borgernær øjenhøjde, som fokus, har i de Corona åbne perioder haft tilfredsstillende opbakning. Ifm. åbningen af Hal2, afholdte Værkstedet i pinsen messe med udstillinger og foredrag om genbrug på mange plan.

Byg Brugt Bornholm.

Møbelfabrikken står i spidsen for et samarbejde med BRK, BOFA, STM Enterprise, Bornholmermarked, Byggemarkeder, RUC, mf., om udvikling af et servicecenter for genbrugsbyggematerialer, til gavn for Bornholms målsætning om en grønnere ø.

LIFE ID, Beyond Waste.

I december, blev et stort nationalt EU projekt ved navn, Beyond Waste, godkendt. Projektet løber over 8 år, og Møbelfabrikken skal i de næste 3 år, byde ind med løsninger til genanvendelse af udvalgte affaldsfraktioner.

Redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77a

Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken har redegjort for god fondsledelse på fondens hjemmeside. Redegørelsen kan ses her www.møbelfabrikken.dk/regnskaber1

Redegørelse for uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken ledelse har redegjort for fondens uddelingspolitik på fondens hjemmeside. Redegørelsen kan ses her www.møbelfabrikken.dk/regnskaber1

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

LEDELSESBERETNING

Den gode stemning og de mange tiltag fra Møbelfabrikkens side, er begyndt at virke. Flere organisationer, virksomheder, og interessenter har fået øjnene op for husets potentiale, det giver mere trafik, og indtægter til driften. Forudsætningen for opretholdelse af Møbelfabrikkens fortsatte drift, er mest mulig udnyttelse af det gode momentum, med stadig mere opbakning og brug af vores faciliteter. Det er jo usædvanlig uselvisk at støtte Bornholms iværksætterier via for et, for et Iværksætterhus, alternativ forretningsmodel. Vores usikre faktorer er en dårlig sommersæson, hvilket Iværksætterhus i Danmark har den faktor at tage hensyn til.

Af hjertet tak til alle, der bidrager til Møbelfabrikken, Bornholms iværksætterhus virke.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter medregnes for den periode som huslejen vedrører uanset betalingstidspunkt. Nettoomsætningen omfatter herudover modtagne tilskud m.v.. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Omkostninger til vareforbrug omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til fondens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7% - 8%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består dels af oprindelig grundkapital inklusive efterfølgende forhøjelser samt konsolidering af fondsformuen i henhold til vedtægterne.

Den disponible egenkapital består af henlæggelser til senere uddelinger samt overført resultat.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.758.211	1.810
2 Personaleomkostninger.....	-1.843.329	-1.328
Af- og nedskrivninger.....	-45.994	-28
DRIFTSRESULTAT	-131.112	454
Andre finansielle omkostninger	-82.436	-79
RESULTAT FØR SKAT	-213.548	375
Skat af årets resultat.....	0	0
ÅRETS RESULTAT	-213.548	375
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-213.548	375
DISPONERET I ALT	-213.548	375

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
3 Investeringsejendomme.....	10.000.000	10.001
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	236.724	109
Materielle anlægsaktiver.....	10.236.724	10.110
ANLÆGSAKTIVER.....	10.236.724	10.110
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	136.888	12
Andre tilgodehavender.....	69.370	622
Periodeafgrænsningsposter.....	8.738	6
Tilgodehavender.....	214.996	640
Likvide beholdninger.....	5.038	274
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	220.034	914
AKTIVER.....	10.456.758	11.024

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Grundkapital.....	6.235.988	6.236
Overført resultat.....	78.829	293
EGENKAPITAL.....	6.314.817	6.529
Prioritetsgæld.....	1.732.704	1.794
Kreditinstitutter	169.880	255
Anden gæld.....	61.951	62
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.964.535	2.111
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	114.115	260
Kreditinstitutter	291.820	107
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	357.180	1.033
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	1.414.291	984
Kortfristede gældsforpligtelser	2.177.406	2.384
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.141.941	4.495
PASSIVER	10.456.758	11.024
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	6.235.988	6.236
Virksomhedskapital ultimo	6.235.988	6.236
Overført resultat, primo	292.377	-82
Årets resultat.....	-213.548	375
Overført resultat ultimo.....	78.829	293
EGENKAPITAL.....	6.314.817	6.529

NOTER

	2021	2020 kr. 1000
1 Særlige poster		
Der er i forbindelse med covid-19 modtaget t.kr. 139 i kompensation for hjemsendelse af medarbejdere. Beløbet er indregnet i bruttofortjeneste (andre driftsindtægter).		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	5	4
Lønninger	1.735.728	1.247
Pensioner	27.072	25
Andre omkostninger til social sikring	80.529	56
Personaleomkostninger i alt	<u>1.843.329</u>	<u>1.328</u>
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	21.067.963	833.368
Tilgang i årets løb	0	173.380
Kostpris 31. december 2021	<u>21.067.963</u>	<u>1.006.748</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-11.067.963	-724.031
Årets af-/nedskrivninger	0	-45.993
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	<u>-11.067.963</u>	<u>-770.024</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>236.724</u>

Selskabets ejendom består af Møbelfabrikken i Nexø som er et iværksætterhus med udlejning til såvel eksisterende virksomheder som nyetablering af virksomheder, konferencer mv. Ejendommens udlejning er variabel.

Værdiansættelsen er baseret på fondens udlejning med fradrag af omkostninger. Der er anvendt en forrentning af afkast på mellem 7% - 8% i værdiansættelsen.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.971.630	1.762.219	29.515	726.000
Kreditinstitutter	337.430	254.480	84.600	0
Anden gæld	61.951	61.951	0	0
	<u>2.371.011</u>	<u>2.078.650</u>	<u>114.115</u>	<u>726.000</u>

5 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Fonden har udskudt skatteaktiv på t. kr. 1.898 som ikke er indregnet i balancen.

Fonden råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke fonden forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 6.203 i grunde og bygninger, med en bogført værdi pr. 31. december 2021 på t.kr. 10.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der deponeret ejerpantebreve i alt nom. t.kr. 1.500 i ovenstående grunde og bygninger.

7 Nærtstående parter

Fonden har i året haft transaktioner med medlemmer af bestyrelsen for t.kr. 191. Transaktionerne består af udlejning af lokaler som sker på markedsvilkår. Der er ingen mellemværender pr. 31. december 2021.