

*Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken
Gl. Rønnevej 17
3730 Nexø*

CVR-nummer: 27071406

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 - 31. december 2019*

Godkendt på årsregnskabsmødet, den 20/4 2020


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning mv.	
Fondsoplysninger.....	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse.....	15
Balance	16
Noter	18

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Næst, den 20. 4 2020

Direktion



Carsten Aalling

Bestyrelse



Jens Hansen
Formand



Brian Kofoed



Pernille Bülow Munch



Maria Haugaard Barslund
Næstformand



Frank Eriksen



Rie Hansen



Bjarne Hartung Kirkegaard



Lisbeth Kjellberg



Sissel Jensen

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at fondens fortsatte drift er betinget af en positiv indtjening svarende til 2019.

Ledelsen har udarbejdet budgetter som udviser en positiv drift og likviditet.

Årsregnskabet er i overensstemmelse med ovenstående udarbejdet under forudsætning af fondens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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.

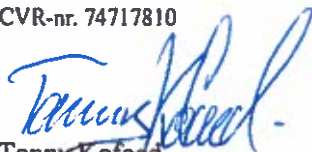
Rønne, den 2014 2020

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

CVR-nr. 74717810



Tonny Koføed
registreret revisor
mne7454
FSR - danske revisorer



Anders Koføed
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken Gl. Rønnevej 17 3730 Nexø
	CVR-nr.: 27 07 14 06 Kommune: Bornholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Hansen, formand Maria Haugaard Barslund, næstformand Bjarne Hartung Kirkegaard Brian Kofoed Frank Eriksen Lisbeth Kjellberg Pernille Bülow Munch Rie Hansen Sissel Jensen
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	Tonny Kofoed Anders Kofoed Arne Olsen

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 for mindre virksomheder at 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.

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.

I 2019 modtog Møbelfabrikken et kommunalt driftstilskud på i alt t.kr. 155. Det er bestyrelsens vurdering, at det kommunale tilskud fra 2012 til 2019 har været en forudsætning for Fondens nuværende drift og mulighed for at tilbyde startup virksomheder gode vilkår. Fonden har med sine faciliteter og bygningsmasse bidraget til den opblomstring af iværksætteri, som Bornholm har oplevet i samme periode.

Fonden har i perioden 2017 til 2019 indgået en samarbejdsaftale med Business Center Bornholm, med formålet om at øge erhvervsservicedelen på Østbornholm, og i fællesskab synliggøre Møbelfabrikken som et attraktivt, innovativt iværksætter- og kontorfællesskab med inspirerende erhvervsfremme aktiviteter. Samarbejdet har fungeret godt, men grundet besparelser vil samarbejdsaftalen ikke blive forlænget. Fondens bestyrelse ser dog frem til et fortsat godt samarbejde med Business Center Bornholm.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets 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. 365, mod et resultat i 2018 på t.kr. 151.

Årets resultat efter finansielle poster og værdiregulering af investeringsejendom udgør t.kr. 264 mod t.kr. 2.431 i 2018.

Egenkapitalen udgør ultimo 2019 t.kr. 6.154, mod t.kr. 5.889 i 2018.

Nettoomsætningen fra 2018 til 2019, før tilskud, er steget med t.kr 493. En stigning på knap 18 %.

Bestyrelsen finder resultatet tilfredsstillende.

LEDELSESBERETNING

2019 har på mange måder været et særdeles lærerigt år. Møbelfabrikken, Bornholms iværksætterhus, har haft en fantastisk opbakning fra lejere, kunder, borgere, turister og samarbejdspartnere, og det har givet travlhed og et positivt åndehul for alle, der har brugt iværksætterhuset. 2019, har også været forberedelsens år mod 2020, hvor stedet ikke længere vil modtage kommunalt tilskud.

Iværksætterhusets formål er at understøtte startups, iværksætteri og erhvervsfremme på Bornholm. Fra 2020 skal Møbelfabrikken, Bornholms iværksætterhus, stå på egne ben. Så vidt bestyrelsen er orienteret, bliver det et af de få eller måske eneste iværksætterhus uden offentligt tilskud.

Bygningsmassen

I foråret fik Møbelfabrikken færdiggjort snedkeriet dvs. sat rulleport op, og dermed blev "Værkstedet, dit reparationsfællesskab på Møbelfabrikken" klar til iværksættere og borgere. Bygning 6 fik monteret nye energivinduer, og kold-hallen blev isoleret og istandsat med blandt andet nyt fortov til bagindgangen. Det er her den Bornholms Keramik Fabrik lejer sig ind i dag. Bygningens toiletter og alle belysningsarmaturer blev renoveret. I bygning 1 er Maskinrummet blevet malet og sat i stand med input fra Pernille Bülow. Lokale 118 er blevet lydæmpet og forvandlet til yogalokale.

Samarbejdet med FGU, det grønne værksted, har fungeret rigtig godt. Gårdhaven og øvrige grønne arealer er blevet passet, hække og træer beskåret, fliser rensat, højbede lavet og biodiversiteten forbedret ved såning af udvalgte markblomster. Alt dette til stor nydelse og glæde for vores lejere og gæster.

Den første sæson 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.

Administrationen

Fra februar overgik hovedparten af bogholderiet til ekstern bogholder, og vores første år med fuld anvendelse af suitcase, som styresystem for 2 overnatningssteder, forløb tilfredsstillende.

Lejere, og brugere

Flere nye lejere er kommet til. Bornholms Keramikfabrik opkøbte konkursboet fra DDKF, og startede op i februar. En afdeling af FGU er flyttet ind for en 2-årig periode, og i hovedbygningen har der været lidt udskiftning, men alt i alt en god udnyttelse af kontorene.

Igen i år har det vigtige samarbejdet med Business Center Bornholm og Copenhagen Business Hub fungeret godt til gavn for iværksætteri på Bornholm. Samarbejdet med BCB gør Møbelfabrikken til et unikt iværksætterhus med alt under et tag, til gavn for Bornholms erhvervsfremme. I 2019 har BCB afviklet 588 iværksætterprogram, og flere erhvervsfremmeevents på Møbelfabrikken, hvilket vi sætter stor pris på.

Møbelfabrikken har en stærk holdning til bæredygtighed og cirkulær økonomi. Dette ses blandt andet i vores prioritering af aktiviteterne, som RepairCafe og Plastik Pose Fri Bornholm. To gange om ugen kan borgerne bruge vores snedker og sy-værksted. Vores frivillige grønne vejledere står til rådighed for at hjælpe alle der ønsker at passe på miljøet. Her er det genbrug, upcycling, reparationer og forlængelse af forbrugsgoderne levetid, der er i højsædet. Tilbuddet er gratis, og er tiltænkt alle borgere på Bornholm. Værkstedet har haft åbent 2 dage om ugen i 40 uger. I perioden er der afholdt 30 events, og i omegnen af 1500 borgere har brugt Værkstedet. Tiltaget er blevet taget godt imod, og har dækket et behov for en aktiv borgernær inddragelse og medansvar for et bedre miljø.

I bestræbelserne på hele tiden at sigte mod det bedst mulige resultat, startede Møbelfabrikken et forløb med Gate 21, ved navn Bæredygtig Bundlinje. Formålet for Møbelfabrikken er at se på mulighederne for at nedbringe forbrug af el, vand, og varme samt øge sorteringsgraden af affald på stedet. Dette spændende

LEDELSESBERETNING

forløb rækker ind i 2020.

Ideen med at åbne op for Møbelfabrikken ved at invitere bornholmerne til design- og sæsonmarkeder (påske og jul), har vist sig at være en succes. Til hver begivenhed har der været over 1000 besøgende samt stor opbakning fra udstillere og øvrige erhvervsdrivende i Nexø. Ligeledes har der været 500 bornholmerne fra foreninger, organisationer, VL grupper og private til rundvisning på Møbelfabrikken og en introduktion til, hvad det er for et sted. Interessen fra universiteterne i at bruge stedet som udgangspunkt på deres ture i felten, resulterede i, at RUC havde overtaget det meste af Møbelfabrikken i en hel uge i efteråret. Dette er en interessant udvikling, da det passer godt ind i vores DNA som et hus for vidensdeling og innovation.

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

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Vil Bornholm udvikle og tiltrække nye arbejdspladser, skal der være et iværksætterhus med faciliteter og rammer, der kan give support til nye ideer og måder at arbejde på. Der findes ikke nok traditionelle arbejdspladser for de 2500 nye bornholmere, kommunalbestyrelsen har visioner om at tiltrække til øen inden 2028. Der skal skabes nye utraditionelle arbejdspladser, nye måder at udnytte øens kapacitet på, nye ideer og nye bornholmere, der tænker og arbejder på andre måder. Diversiteten af arbejdsstyrken og arbejdspladser skal sikre stabiliteten i konjunkturerne. Møbelfabrikken er stedet, hvor alle erhvervsfremmetiltag og aktiviteter skal/bør tage sit udgangspunkt. Men hvis Møbelfabrikken skal være med til at løfte det ansvar, kræver det et godt samarbejde med øens etablerede erhvervsliv, BRK, og andre interessenter. Vi er nået et godt stykke af vejen, men er ikke i mål endnu.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Den Erhvervsdrivende Fond, Møbelfabrikken for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 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.

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.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

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

Materielle anlægsaktiver 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:

	<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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode 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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.745.632	1.200
2 Personaleomkostninger.....	-1.360.683	-1.032
Afskrivninger.....	-19.659	-17
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT AF DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER	365.290	151
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	2.373
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	365.290	2.524
Andre finansielle indtægter.....	764	1
Andre finansielle omkostninger.....	-101.727	-94
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	264.327	2.431
Skat af årets resultat.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	264.327	2.431
	<hr/>	<hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	264.327	2.431
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	264.327	2.431
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
 AKTIVER

	2019	2018 kr. 1000
3 Investeringsejendomme	10.000.000	10.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	73.170	48
Materielle anlægsaktiver	10.073.170	10.048
ANLÆGSAKTIVER	10.073.170	10.048
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.655	41
Andre tilgodehavender	220.837	37
Periodeafgrænsningsposter	6.877	6
Tilgodehavender	288.369	84
Likvide beholdninger	10.721	5
OMSÆTNINGSAKTIVER	299.090	89
AKTIVER	10.372.260	10.137

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018 kr. 1000
Grundkapital	6.235.988	6.236
Overført resultat	-82.226	-346
EGENKAPITAL	6.153.762	5.890
Prioritetsgæld	1.968.154	2.145
Kreditinstitutter	291.515	370
Anden gæld	47.010	0
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.306.679	2.515
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	259.342	257
Kreditinstitutter	914.338	1.022
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	14
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.099	77
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	690.040	362
Kortfristede gældsforpligtelser	1.911.819	1.732
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.218.498	4.247
PASSIVER	10.372.260	10.137
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

NOTER

	2019	2018 kr. 1000
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Fondens fremtidige drift er betinget af en fortsat positiv udvikling i fondens indtægter til dækning af de kommende års afdragsforpligtelser. På baggrund af fondens budgetter er det ledelsens vurdering, at fonden har tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften for 2020.		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	4	4
Lønninger.....	1.304.153	989
Andre omkostninger til social sikring.....	56.530	43
Personaleomkostninger i alt.....	<u>1.360.683</u>	<u>1.032</u>
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	21.067.963	723.439
Tilgang i årets løb	0	44.939
Kostpris 31. december 2019	<u>21.067.963</u>	<u>768.378</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-11.067.963	-675.554
Årets af-/nedskrivninger	0	-19.654
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	<u>-11.067.963</u>	<u>-695.208</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>73.170</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.318.031	2.145.510	177.356	1.294.033
Kreditinstitutter.....	453.521	373.501	81.986	0
Anden gæld.....	0	47.010	0	0
	<u>2.771.552</u>	<u>2.566.021</u>	<u>259.342</u>	<u>1.294.033</u>

5 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Fonden har udskudt skatteaktiv på t. kr. 2.148 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. 2.146 i grunde og bygninger, med en bogført værdi pr. 31. december 2019 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.

Der er tinglyst afgiftspantebrev i fondens ejendom med t.kr. 82.

7 Nærtstående parter

Fonden har i året haft transaktioner med medlemmer af bestyrelsen for t.kr. 160.

Transaktionerne består af udlejning af lokaler som sker på markedsvilkår. Der er ingen mellemværender pr. 31. december 2019.