

Ejendomsfonden Startskuddet

Gl. Præstøvej 6
4735 Mern
CVR-nr. 32 30 50 67

Årsrapport 2015

4. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegning	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsfonden Startskuddet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

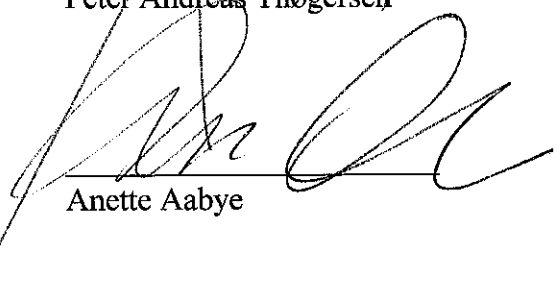
Vi kan tillige oplyse, at ingen af fondens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforhold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler fonden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Mern, den 4. maj 2016

Bestyrelsen



Peter Andreas Thøgersen


Lars Jørgen Nielsen
Anette Aabye

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Startskuddet

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Startskuddet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for fondens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

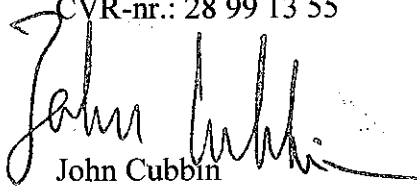
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til Årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, den 4. maj 2016

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55


John Cubbin
Registreret revisor

Fondsoplysninger

Fonden

Ejendomsfonden Startskuddet
Gl. Præstøvej 6
4735 Mern

Telefon: 55 93 03 05

Hjemmeside: www.startskuddet.dk

E-mail: mail@startskuddet.dk

CVR-nr.: 32 30 50 67

Stiftet: 30. september 2011

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Andreas Thøgersen
Lars Jørgen Nielsen
Anette Aabye

Revision

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bankforbindelse

Merkur Bank
Vesterbrogade 40
1620 København V

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Fonden har til formål at erhverve, drive og udleje boliger og erhvervslokaler primært til institutioner, der indenfor rammerne af Lov om Social Service ud fra et holistisk menneskesyn, arbejder på at skabe holdbare løsninger for børn, unge og voksne med komplekse psyko-sociale problemer.

Udlejningen skal primært tage sigte på at tilvejebringe opholdssteder og botilbud samt sikre lokaler til undervisnings-, udslnings- og efterværnsaktiviteter for målgruppen.

I forlængelse af hovedformålet kan fonden udleje lokaler til brug for den praktiske opøvelse af erhvervskompetencer inden for kulturelle aktiviteter, håndværksfærdigheder samt til produktion som følger heraf.

Fonden kan endvidere udleje lokaler til klub- og caféaktiviteter, der involverer målgruppen og det omkringliggende samfund.

Endelig kan fonden ved vakancer udleje til almindeligt boligformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været begivenheder i året, der medfører væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Uddelingspolitik

Alle fondens midler kan anvendes til såvel interne som eksterne projekter, som afvikles inden for fondens formål og i øvrigt direkte som indirekte iværksatte aktiviteter, som ligeledes fremmer formålet, som det fremgår af Ejendomsfondens Startskuddets vedtægter.

God fondsledelse

Fonden har udarbejdet skema for god fondsledelse, og der henvises til fondens vedtægter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2015 udviser et resultat på t.kr. 706. Balancen viser en egenkapital på t.kr. 3.836 pr. 31. december 2015.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsfonden Startskuddet er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger 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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen ved husleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis - fortsat

Personaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider og scrapværdier:

	Brugstid	Scrapværdi
Grunde og Bygninger	50 år	t.kr. 5.493

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 ekskl. moms pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis - fortsat

Skyldig 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

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.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTORESULTAT	2.821.662	3.734.162
1 Personaleomkostninger	-363.471	-513.123
2 Afskrivninger	-580.224	-580.224
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.877.967	2.640.815
3 Finansielle indtægter	88.000	73.760
4 Finansielle omkostninger	-1.068.327	-1.682.494
RESULTAT FØR SKAT	897.640	1.032.081
5 Skat af årets resultat	-192.000	-545.777
ÅRETS RESULTAT	705.640	486.304

Forslag til resultatdisponering

Uddelinger	0	699.817
Anvendt til afdrag internt	0	-2.202.800
Overført resultat	705.640	1.989.287
FORDELT	705.640	486.304

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Grunde og bygninger	<u>32.069.529</u>	<u>32.617.503</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>32.069.529</u>	<u>32.617.503</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>32.069.529</u>	<u>32.617.503</u>
Andre tilgodehavender	<u>1.868.725</u>	<u>1.987.823</u>
Tilgodehavender	<u>1.868.725</u>	<u>1.987.823</u>
Værdipapirer	<u>99.750</u>	<u>99.750</u>
Likvide beholdninger	<u>1.244.471</u>	<u>71.404</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.212.946</u>	<u>2.158.977</u>
AKTIVER	<u><u>35.282.475</u></u>	<u><u>34.776.480</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Fondskapital	350.000	350.000
Overført resultat	<u>3.486.355</u>	<u>2.780.715</u>
6 EGENKAPITAL	<u>3.836.355</u>	<u>3.130.715</u>
7 Hensættelser til udskudt skat	961.000	769.000
Andre hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>961.000</u>	<u>769.000</u>
Prioritetsgæld	11.546.705	11.957.208
Gæld til pengeinstitutter	12.797.911	12.797.911
Anden langfristet gæld	<u>2.760.955</u>	<u>3.151.956</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>27.105.571</u>	<u>27.907.075</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.370.665	555.208
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	463.676	810.342
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.545.208</u>	<u>1.604.140</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>3.379.549</u>	<u>2.969.690</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>30.485.120</u>	<u>30.876.765</u>
PASSIVER	<u>35.282.475</u>	<u>34.776.480</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1 Personalemkostninger		
Løn og gager	347.064	498.575
Andre omkostninger til social sikring	16.407	14.548
	363.471	513.123
2 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	580.224	580.224
	580.224	580.224
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	88.000	73.760
	88.000	73.760
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.068.327	1.682.494
	1.068.327	1.682.494
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	192.000	545.777
	192.000	545.777

Noter

6 Egenkapital

	Fonds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Hensættelse til senere uddeling kr.
Egenkapital, primo	350.000	2.780.715	0
Uddelt i året	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	705.640	0
Egenkapital, ultimo	350.000	3.486.355	0

7 Hensættelser til udskudt skat

	2015 kr.	2014 kr.
Hensættelser til udskudt skat, primo	769.000	223.223
Udskudt skat af årets resultat	192.000	545.777
	961.000	769.000

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Merkur Bank og alt Startskuddets Projekt og Udslusning ApS, Bostedet Venus ApS, Bostedet Uranus ApS og Startskuddets Uddannelses- og Udviklingsfonds mellemværende med banken, er der givet sikkerhed via ejerpantebreve på nominelt t.kr. 18.265 i ejendommene til en bogført værdi på t.kr. 32.070.

Værdipapirer t.kr. 100 (kursværdi) er stillet til sikkerhed for gæld til Merkur Bank.

Fonden har afgivet selvskyldnerkaution for alt Startskuddets mellemværende med Merkur Bank.

Fonden har afgivet henstandserklæring vedrørende afdrag på tilgodehavende hos Startskuddets Uddannelses- og Udviklingsfond, hos Bostedet Venus ApS og hos Startskuddet frem til den 4. april 2017.