

**Ejendomsfonden Startskuddet**

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

**Årsrapport 2018**

7. regnskabsår

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance pr. 31. december	17
Noter	19

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsfonden Startskuddet for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af fondens aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler fonden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Mern, den 15. maj 2019

### Bestyrelsen

  
Lars Jørgen Nielsen  
Anette Aabye  
Peter Andreas Thøgersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Startskuddet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Startskuddet for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 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

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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 til-sidesættelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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.

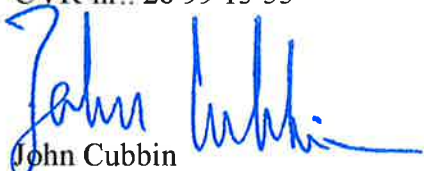
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

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.

Roskilde, den 15. maj 2019

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



John Cubbin  
Registreret revisor  
MNE-nr.: mne3105

## Fondsoplysninger

### Fonden

Ejendomsfonden Startskuddet  
Gl. Præstøvej 6  
4735 Mem

Telefon: 55 93 03 05  
Hjemmeside: [www.startskuddet.dk](http://www.startskuddet.dk)  
E-mail: [mail@startskuddet.dk](mailto:mail@startskuddet.dk)

CVR-nr.: 32 30 50 67  
Stiftet: 30. september 2011  
Hjemsted: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Lars Jørgen Nielsen  
Peter Andreas Thøgersen  
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 psykosociale 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.

### Bestyrelse

Navn	Lars Jørgen Nielsen	Peter Andreas Thøgersen	Anette Aabye
Stilling	Advokat	Økonom	Direktør
Alder	66	57	67
Køn	M	M	K
Dato for indtræden	30/9 2011	19/6 2013	30/9 2011
Genvalg	ja	ja	ja
Særlige kompetencer	Jura	Investering, økonomisk rådgivning	Lejernes driftenheder
Bestyrelseshonorar	30.000	15.000	15.000
Vederlag for sædvanligt arbejde udført for fonden	0	0	0



## Ledelsesberetning - fortsat

### Uddelingspolitik

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

Der er ikke foretaget eksterne uddelinger i året.

### Anbefalinger om god fondsledelse

Fonden er omfattet af "Anbefalinger for god fondsledelse". Fondens bestyrelse har gennemgået anbefalingerne og besluttet at følge anbefalingerne med få undtagelser, som fremgår af følgende skema.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>		
1.1. Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	X	Formanden kan udtale sig overfor offentligheden på fondens vegne, jf. forretningsordenen pkt. 7.
<b>2. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>		
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
2.1.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Bestyrelsen tager, jf. forretningsordenen pkt. 6 stilling hertil, og følger god skik herpå.	

## Ledelsesberetning - fortsat

2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	X	Møderne indkaldes af det bestyrelsesmedlem som har kontakt til daglig ledelse, mens mødernes ledes og afvikles af bestyrelsesformanden.
2.2.2 Det <b>anbefales</b> , at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.		Fondens arbejdsfordeling fremgår af den vedtagne Forretningsorden. Fondens har ikke udpeget nogen næstformand. Tages til efterretning.
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
2.3.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	X	
2.3.2 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	X	
2.3.3 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	X	
2.3.4 Det <b>anbefales</b> , at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:	X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• den pågældendes navn og stilling,</li> <li>• den pågældendes alder og køn,</li> </ul>		

## Ledelsesberetning - fortsat

<ul style="list-style-type: none"> <li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>• om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>		
<p>2.3.5 Det <b>anbefales</b>, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>	<p>Ejendomsfonden er ikke en del af en koncern.</p>	
<h3>2.4 Uafhængighed</h3>		
<p>2.4.1 Det <b>anbefales</b>, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p>		
<p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</p>		
<p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> </ul>	X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> </ul>		

## Ledelsesberetning - fortsat

<ul style="list-style-type: none"> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li> <li>• har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li> <li>• er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>• er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>	X	
<p>2.5 Udpegningsperiode</p>		
<p>2.5.1 Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	Jf. Ejendomsfonden vedtægter § 5.	
<p>2.5.2 Det <b>anbefales</b>, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>		<p>Ejendomsfondens fokus er rettet mod opnåelse af de stærkeste kompetencer og ikke mod et alderskriterie. Ejendomsfonden har ikke nogen hjemmeside.</p>
<p>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</p>		
<p>2.6.1 Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.</p>	X	
<p>2.6.2 Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.</p>		<p>Ejendomsfondens bestyrelse har indgået en administrationsaftale, herunder daglig ledelsesrutiner og resultater skabes.</p>

## Ledelsesberetning - fortsat

<b>3. Ledelsens vederlag</b>		
3.1.1 Det <b>anbefales</b> , at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	X	
3.1.2 Det <b>anbefales</b> , at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.	X	

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2018 udviser et resultat på t.kr. 236. Balancen viser en egenkapital på t.kr. 4.348 pr. 31. december 2018.

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, inkl. 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.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde, bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	t.kr. 5.493
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	t.kr. 0

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Tilgodehavender

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

## **Regnskabspraksis - fortsat**

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancen dagen.

### **Likvider**

Likvider omfatter kontante bankindeståender.

### **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 underskud, 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter forudbetalt husleje fra lejere samt skyldigt deposita.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.077.636</b>	<b>2.163.278</b>
1 Personaleomkostninger	-328.772	-279.586
2 Afskrivninger	-675.287	-657.745
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.073.577</b>	<b>1.225.947</b>
3 Finansielle indtægter	78.600	95.350
4 Finansielle omkostninger	-897.495	-1.039.733
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>254.682</b>	<b>281.564</b>
5 Skat af årets resultat	-19.000	-23.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>235.682</b>	<b>258.564</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Uddelinger	0	150.000
Overført resultat	235.682	108.564
<b>FORDELT</b>	<b>235.682</b>	<b>258.564</b>

**Balance pr. 31. december****Aktiver**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger	31.482.938	32.096.438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	152.172	9.334
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>31.635.110</b>	<b>32.105.772</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>31.635.110</b>	<b>32.105.772</b>
Andre tilgodehavender	1.293.160	1.697.788
Periodeafgrænsningsposter	5.813	54.777
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.298.973</b>	<b>1.752.565</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>146.160</b>	<b>106.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.445.133</b>	<b>1.859.365</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>33.080.243</b>	<b>33.965.137</b>

**Balance pr. 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Fondskapital	350.000	350.000
Overført resultat	3.997.521	3.761.839
<b>6 EGENKAPITAL</b>	<b>4.347.521</b>	<b>4.111.839</b>
7 Hensættelser til udskudt skat	1.078.000	1.059.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.078.000</b>	<b>1.059.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.661.592	10.132.411
Gæld til pengeinstitutter	13.197.025	13.142.380
Anden langfristet gæld	1.253.342	1.747.412
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>24.111.959</b>	<b>25.022.203</b>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.650.852	1.921.179
Andre kreditinstitutter	94.563	0
Anden gæld	291.281	370.704
Periodeafgrænsningsposter	1.506.067	1.480.212
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.542.763</b>	<b>3.772.095</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>27.654.722</b>	<b>28.794.298</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>33.080.243</b>	<b>33.965.137</b>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	1.222.129	1.317.425
Andre omkostninger til social sikring	18.476	21.221
Fordelt løn	-911.833	-1.059.060
	<b>328.772</b>	<b>279.586</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede ansatte	2,75	3,58
<b>2 Afskrivninger</b>		
Grunde og bygninger	649.125	648.412
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.162	9.333
	<b>675.287</b>	<b>657.745</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	78.600	95.350
	<b>78.600</b>	<b>95.350</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	897.495	1.039.733
	<b>897.495</b>	<b>1.039.733</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	19.000	23.000
	<b>19.000</b>	<b>23.000</b>

## Noter

### 6 Egenkapital

	Fonds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Hensættelse til senere uddeling kr.
Egenkapital, primo	350.000	3.761.839	0
Uddelt i året	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	235.682	0
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>350.000</b>	<b>3.997.521</b>	<b>0</b>

### 7 Hensættelser til udskudt skat

	2018 kr.	2017 kr.
Hensættelser til udskudt skat, primo	1.059.000	1.036.000
Udskudt skat af årets resultat	19.000	23.000
	<b>1.078.000</b>	<b>1.059.000</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.962.568	10.318.891	657.299	7.014.473
Gæld til pengeinstitutter	13.831.069	13.731.243	534.218	0
Pantebrev	2.149.745	1.712.677	459.335	0
	<b>26.943.382</b>	<b>25.762.811</b>	<b>1.650.852</b>	<b>7.014.473</b>

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Merkur Bank og alt Jupiter ApS, Bostedet Venus ApS, Uranus ApS og Fonden Startskuddet mellemværende med banken, er der givet sikkerhed via ejerpantebreve på nominelt t.kr. 19.550 i ejendommene til en bogført værdi på t.kr. 31.483.

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

Fonden har afgivet henstandserklæring vedrørende afdrag på tilgodehavende t.kr. 1.201 hos Fonden Startskuddet 12 måneder frem fra dato for aflæggelse af regnskab.