

Ejendomsfonden Startskuddet

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

Årsrapport 2016

5. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance pr. 31. december	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsfonden Startskuddet for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af fondens aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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 5. maj 2017

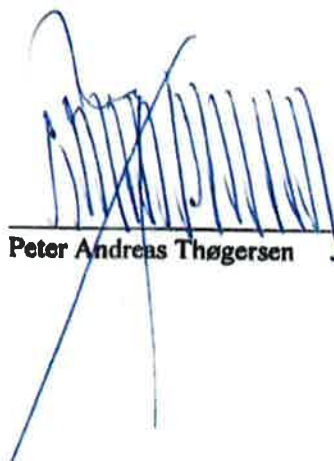
Bestyrelsen



Lars Jørgen Nielsen



Anette Aabye



Peter Andreas Thøgersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsfonden Startskuddet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Startskuddet for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 selskabet, 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

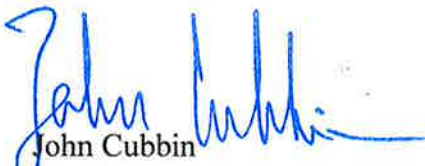
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

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 5. maj 2017

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

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 psyko-sociale problemer.

Udlejningen skal primært tage sigte på at tilvejebringe opholdssteder og botilbud samt sikre lokaler til undervisnings-, udslynings- 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	64	55	65
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 iværksatte aktiviteter, som ligeledes fremmer formålet, som det fremgår af Ejendomsfondens Startskuddets vedtægter.

Der er i året uddelt t.kr. 656, til Startskuddets Uddannelses- og Udviklingsfond.

Anbefalinger om god fondsledelse

Fonden er omfattet af "Anbefalinger for god fondsledelse". Fondens bestyrelse har gennemgået anbefalingerne og besluttet at følge alle anbefalinger, bortset fra følgende punkter:

2.5.2. Fondens fokus er rettet mod opnåelse af de stærkeste kompetencer og ikke mod et alderskriterium. Fonden har ikke nogen hjemmeside.

2.6.1. Fondens bestyrelse har indgået en administrationsaftale, hvor den daglige ledelses rutiner og resultatet skabes.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2016 udviser et resultat på t.kr. 823. Balancen viser en egenkapital på t.kr. 4.003 pr. 31. december 2016.

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, 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. 12.900 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 salgsmomskostninger 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

Værdipapirer

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

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 nettorealisation sværdi.

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>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
BRUTTORESULTAT	<u>2.889.330</u>	<u>2.821.662</u>
1 Personaleomkostninger	-356.582	-363.471
2 Afskrivninger	<u>-611.908</u>	<u>-580.224</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.920.840	1.877.967
3 Finansielle indtægter	85.700	88.000
4 Finansielle omkostninger	<u>-1.108.998</u>	<u>-1.068.327</u>
RESULTAT FØR SKAT	897.542	897.640
5 Skat af årets resultat	<u>-75.000</u>	<u>-192.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>822.542</u>	<u>705.640</u>

Forslag til resultatdisponering

Uddelinger	655.622	0
Overført resultat	<u>166.920</u>	<u>705.640</u>
FORDELT	<u>822.542</u>	<u>705.640</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger	32.584.538	32.069.529
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.667	0
Materielle anlægsaktiver	32.603.205	32.069.529
ANLÆGSAKTIVER	32.603.205	32.069.529
Andre tilgodehavender	1.497.172	1.868.725
Tilgodehavender	1.497.172	1.868.725
Værdipapirer	99.750	99.750
Likvide beholdninger	994.382	1.244.471
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.591.304	3.212.946
AKTIVER	35.194.509	35.282.475

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Fondskapital	350.000	350.000
Overført resultat	3.653.275	3.486.355
6 EGENKAPITAL	<u>4.003.275</u>	<u>3.836.355</u>
7 Hensættelser til udskudt skat	1.036.000	961.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>1.036.000</u>	<u>961.000</u>
Prioritetsgæld	10.852.534	11.546.705
Gæld til pengeinstitutter	12.797.911	12.797.911
Anden langfristet gæld	2.255.661	2.760.956
Langfristede gældsforpligtelser	<u>25.906.106</u>	<u>27.105.572</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.011.149	1.370.665
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	588.648	463.675
Periodeafgrænsningsposter	1.649.331	1.545.208
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>4.249.128</u>	<u>3.379.548</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>30.155.234</u>	<u>30.485.120</u>
PASSIVER	<u>35.194.509</u>	<u>35.282.475</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	339.552	347.064
Andre omkostninger til social sikring	17.030	16.407
	356.582	363.471
2 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	602.575	580.224
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.333	0
	611.908	580.224
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	85.700	88.000
	85.700	88.000
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.108.998	1.068.327
	1.108.998	1.068.327
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	75.000	192.000
	75.000	192.000

Noter

6 Egenkapital

	Fonds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Hensættelse til senere uddeling kr.
Egenkapital, primo	350.000	3.486.355	0
Uddelt i året	0	0	-655.622
Forslag til resultatdisponering	0	166.920	655.622
Egenkapital, ultimo	350.000	3.653.275	0

7 Hensættelser til udskudt skat

	2016 kr.	2015 kr.
Hensættelser til udskudt skat, primo	961.000	769.000
Udskudt skat af årets resultat	75.000	192.000
	1.036.000	961.000

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. 32.585.

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

Fonden har afgivet henstandserklæring vedrørende afdrag på tilgodehavende hos Startskuddets Uddannelses- og Udviklingsfond frem til den 31. december 2017.