

**Den Ny Maltfabrik (Erhvervsdrivende
Fond)**

CVR-nr. 35486127

Adelgade 39

8400 Ebeltoft

Årsrapport 2015

Godkendt på fondens årsmøde, den 13.05.2016

direktør

Navn: Kristian Krog

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Den Ny Maltfabrik (Erhvervsdrivende Fond)

Adelgade 39

8400 Ebeltoft

CVR-nr.: 35486127

Hjemsted: Ebeltoft

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Anders Byriel, formand

Bent Fredberg

Dagmar Helles Brendstrup

Lisbeth Westergaard

Peter Lund Torjussen

Direktion

Kristian Krog, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Den Ny Maltfabrik (Erhvervsdrivende Fond).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Ebeltoft, den 13.05.2016

Direktion

Kristian Krog
direktør

Bestyrelse

Anders Byriel
formand

Bent Fredberg

Dagmar Helles Brendstrup

Lisbeth Westergaard

Peter Lund Torjussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Den Ny Maltfabrik (Erhvervsdrivende Fond)

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Den Ny Maltfabrik (Erhvervsdrivende Fond) for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 13.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Bach
statsautoriseret revisor

Lars Jørgen Madsen
registreret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Den Erhvervsdrivende fond Den Ny Maltfabrik har med almennyttig sigte til formål, at erhverve og istandsætte Maltfabrikken beliggende i centrum af den gamle købstad Ebeltoft, og afledt heraf udleje lokalerne til (fortrinsvis) kunstnere, kulturelle organisationer, kreative erhverv og lignende, samt drive ejendommens fællesfaciliteter.

Eventuelt overskud fra fonden uddeles til fremme af kulturel- og kunstnerisk udvikling i Syddjurs Kommune eller overføres til egenkapitalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Hovedaktiviteterne i 2015 har været følgende:

- At fundraise til ovenstående formål primært hos private fonde.
- At udvikle en to-faset arkitektkonkurrence sammen med bygherrerådgiver, Syddjurs Kommune samt projektets hoveddonatorer. I den forbindelse at udvikle et inspirerende byggekonkurrenceprogram.
- At opstarte den to-fasede arkitektkonkurrence (december 2015).
- At foretage nødvendige løbende udbedringer af skader for at begrænse nedbrydningen af Maltfabrikken.
- At have løbende dialog med kommende potentielle interessenter/lejere.

Ledelsen opfatter sammenfattende 2015 som tilfredsstillende, da Fonden Den ny Maltfabrik har haft succes med at tilvejebringe tilskud fra fonde til det samlede anlægsprojekt således at projektet for alvor er påbegyndt en realisering med den igangværende to-fasede arkitektkonkurrence som omdrejningspunkt.

Det er noteret, at en række af landets største fonde har vurderet projektet så solidt lokalt forankret og samtidig visionært samt velbeskrevet, at det har afstedkommet substantielle tilsagn, der samlet gør at processen som ovennævnt er gået ind i realiseringsfasen.

Den samlede økonomi for projektet inklusiv bibliotek/Museum (tilhørende Syddjurs Kommune) såvel som byrum/udearealer beløber sig alt i alt til 155 mio. kr., hvoraf ca. 75% for indeværende er finansieret inden arkitektkonkurrencen. Der arbejdes i direkte kobling til den igangværende arkitektkonkurrence på at tilvejebringe den fornødne restfinansiering med det mål, at projektet opnår fuld egenfinansiering inden forventet indvielse primo 2019.

Parallelt hermed har fonden dialog med potentielle fremtidige lejere, som på markedsvilkår ønsker at blive en del af Den ny Maltfabrik. Denne dialog forventes i det kommende år at tage form ved betingede lejeaftaler.

Ledelsesberetning

Oplysninger om ikke-finansielle forhold

Bestyrelsen for fonden forholder sig til Komitéen for god Fondsledelses anbefalinger på Fondens hjemmeside: <http://www.nymalt.dk/upl/website/den-ny-maltfabrik1/godfondsledelseskematilrapporteringmaltfabrikken.pdf>

Fondens politik for uddelinger omfatter uddelinger, eksterne såvel som interne, der opfylder fondens formål, som består i at:

- erhverve og istandsætte Maltfabrikken i Ebeltoftog udleje ejendommens lokaler til (fortrinsvis) kunstnere, kulturelle organisationer, kreative erhverv og lignende,
- drive ejendommens fælles faciliteter som eksempelvis kantine m.v., hvis dette efter bestyrelsens vurdering er hensigtsmæssigt og fremmer udlejningen, og
- ved uddeling af Fondens overskud at fremme kulturel- og kunstnerisk udvikling i Syddjurs Kommune

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har fonden modtaget første fondsudbetaling, som tilføres fondens grundkapital og afledt sikrer fonden den fornødne kreditfacilitering i den fremadrettede proces, så fondens likviditet i hele anlægsprocessen vurderes at være afdækket.

Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter tilskud, gaver samt indsamlinger til driften af fonden. Indregning af tilskud sker når der er opnået endeligt tilsagn fra tilskudsgiver, og det er sandsynligt, at de betingelser der er tilknyttet tilskuddet, vil blive opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Driftstilskud indtægtsføres, i det år de modtages, uanset at udgifter afholdes på et senere tidspunkt.

Tilskud, der er ydet til anskaffelse og istandsættelse af aktiver indregnes som periodeafgrænsningspost i takt med at tilgange aktiveres, og indtægtsføres i takt med afskrivninger på anlægsaktivet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører fondens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner og lign. for fondens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de anses for nødvendige for at opnå og sikre aktivet. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Periodeafgrænsningsposter omfatter tilskud til anskaffelse og istandsættelse af anlægsaktiver. Disse tilskud indtægtsføres i takt med afskrivning af anlægsaktivet hvortil tilskuddet er ydet.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Nettoomsætning		302.600	461.821
Andre driftsindtægter		1.055.238	1.869.883
Andre eksterne omkostninger		<u>(761.459)</u>	<u>(791.764)</u>
Bruttoresultat		596.379	1.539.940
Personaleomkostninger		(655.844)	(1.031.831)
Af- og nedskrivninger		<u>(163.318)</u>	<u>(122.488)</u>
Driftsresultat		(222.783)	385.621
Andre finansielle omkostninger		<u>(4.588)</u>	<u>(4.054)</u>
Årets resultat		<u>(227.371)</u>	<u>381.567</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(227.371)</u>	<u>381.567</u>
		<u>(227.371)</u>	<u>381.567</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Grunde og bygninger		20.428.305	19.679.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>530.783</u>	<u>694.101</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>20.959.088</u>	<u>20.373.351</u>
 Anlægsaktiver		 <u>20.959.088</u>	 <u>20.373.351</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.175	179.467
Andre tilgodehavender	2	<u>951.834</u>	<u>139.209</u>
Tilgodehavender		<u>962.009</u>	<u>318.676</u>
 Likvide beholdninger		 <u>209.336</u>	 <u>336.996</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.171.345</u>	 <u>655.672</u>
 Aktiver		 <u><u>22.130.433</u></u>	 <u><u>21.029.023</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Virksomhedskapital		20.000.000	2.500.000
Overført overskud eller underskud		154.196	381.567
Egenkapital		<u>20.154.196</u>	<u>2.881.567</u>
Anden gæld		0	17.500.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>17.500.000</u>
Deposita		27.000	23.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.915	0
Anden gæld	3	1.183.266	624.456
Periodeafgrænsningsposter	4	749.056	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.976.237</u>	<u>647.456</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.976.237</u>	<u>18.147.456</u>
Passiver		<u>22.130.433</u>	<u>21.029.023</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.500.000	381.567	2.881.567
Kapitalforhøjelse	17.500.000	0	17.500.000
Årets resultat	0	(227.371)	(227.371)
Egenkapital ultimo	20.000.000	154.196	20.154.196

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	19.679.250	816.589
Tilgange	749.055	0
Kostpris ultimo	20.428.305	816.589
Af- og nedskrivninger primo	0	(122.488)
Årets afskrivninger	0	(163.318)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(285.806)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.428.305	530.783
	2015 kr.	2013/14 kr.
2. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	951.834	139.209
	951.834	139.209
Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavende tilskud på 749 t.kr. vedrørende tilgang på grunde og bygninger i 2015.		
	2015 kr.	2013/14 kr.
3. Anden gæld		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	21.117	33.562
Feriepengeforpligtelser	74.596	86.208
Andre skyldige omkostninger	1.087.553	504.686
	1.183.266	624.456

Noter

4. Periodeafgrænsningsposter

	2015
	kr.
Indregnet tilskud vedrørende tilgang på grunde og bygninger	749.056
	749.056

Fonden har modtaget tilsagn om nedenstående tilskud. Tilskuddene indregnes i balancen i takt med, at tilgange aktiveres på grunde og bygninger. I år er der således indregnet 749 t.kr. af i alt modtagne tilsagn på 57.000 t.kr.

Lokale og Anlægsfonden	5.000.000
Købmand Herman Sallings Fond	7.000.000
A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal	25.000.000
Realdania	20.000.000
	57.000.000

5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2015	2013/14
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	21.000	21.000

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser omfatter forpligtigelser i henhold til huslejekontrakt med 6 mdr. opsigelse.