



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSFONDEN VIRKEFELT
SØTOFTEVEJ 76, 4100 RINGSTED
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 14. juni 2018

Theiss Henrik Tølløse

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-11
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Pengestrømsopgørelse.....	15
Noter.....	16-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-20

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Ejendomsfonden Virkefelt Søtoftevej 76 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 77 35 55 10 Stiftet: 4. december 1984 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Annelis Birgita Poulsen Theiss Henrik Tølløse Kent Hagen Poulsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Nygade 1 4220 Korsør
	Merkur Bank Vesterbrogade 40, 1. 1620 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsfonden Virkefelt.

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 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Holbæk, den 14. juni 2018

Bestyrelse:

Annelis Birgita Poulsen

Theiss Henrik Tølløse

Kenth Hagen Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ledelsen i Ejendomsfonden Virkefelt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Virkefelt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og 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 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 14. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne6161

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Fondens hovedaktiviteter

Fondens formål er almenyttigt og almengørende, herunder at støtte og/eller etablere driften af institutioner blandt andet oprettet i henhold til servicelovens bestemmelser, som arbejder for borgere med psykiske, sociale og/eller fysiske problemer.

Formålet opnås blandt andet ved at erhverve, drive og udleje beboelses-, erhvervs-, landbrugs- og fritidsejendomme og ved undervisning og konsulentvirksomhed.

Fonden har derudover til formål direkte eller indirekte at støtte og iværksætte aktiviteter og foretage investeringer af enhver art, som forbedrer livskvaliteten for ressourcetsvage borgere og for andre borgere eller på anden måde fremmer formålet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for fondens finansielle stilling.

Redegørelse for uddelingspolitik

Lovligt reddegørelse for fondens uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Ifølge vedtægternes §4 kan fonden "foretage udlodning af et eventuelt overskud til kulturelle, sociale og almenyttige formål.

Desuden kan fonden direkte eller indirekte foretage udlodning af enhver art, eventuelt i form af investeringer, men henblik på at fremme formålet."

Ifølge vedtægternes §3 er formålet: "at støtte etableringen og/eller driften af institutioner bl.a. oprettet i henhold til servicelovens bestemmelser, som arbejder med borgere med psykiske, sociale og/eller fysiske problemer.

Formålet opnås bl.a. ved at erhverve, drive og udleje beboelses-, erhvervs-, landbrugs- og fritidsejendomme og ved undervisning og konsulentvirksomhed.

Fonden har derudover til formål direkte eller indirekte at støtte og iværksætte aktiviteter og foretage investeringer af enhver art, som forbedrer livskvaliteten for ressourcetsvage borgere og for andre borgere eller på anden måde fremmer formålet. Dette værende direkte eller indirekte relateret til disse borgeres bolig-, erhvervs- og fritidsforhold eller øvrige fysiske eller sociale omgivelser. Endvidere er det fondens formål at drive almindelig udlejningsvirksomhed."

Beslutninger om eventuelle uddelinger foretages på fondens bestyrelsesmøder på baggrund af en vurdering af om de opfylder vedtægternes udlodningsbestemmelser.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for god fondsledelse mv.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77a

Fonden er omfattet af anbefalinger for god fondsledelse. I det følgende redegøres for, om fonden følger anbefalingerne, og vedrørende de anbefalinger, som ikke følges, forklares dette nærmere.

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
1.1. Det anbefales, 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.	Fonden følger anbefalingen.	
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar		
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
2.1.1 Det anbefales, 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.	Fonden følger ikke anbefalingen.	Fondens formål er meget langsigtet, og den overordnede strategi tages op, når der sker ændringer i væsentlige forhold eller udfordringer - dog minimum hvert 3. år.
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det anbefales, 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.	Fonden følger anbefalingen.	
2.2.2 Det anbefales, 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.	Fonden følger anbefalingen.	
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	Fonden følger anbefalingen.	
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	Fonden følger anbefalingen.	
2.3.3 Det anbefales, 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.	Fonden følger anbefalingen.	
2.3.4 Det anbefales, 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: <ul style="list-style-type: none"> den pågældendes navn og stilling, den pågældendes alder og køn, dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, medlemmets eventuelle særlige kompetencer, den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder mv., og om medlemmet anses for uafhængigt. 	Fonden følger anbefalingen.	
2.3.5 Det anbefales, 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.	Fonden følger anbefalingen.	
2.4 Uafhængighed		

LEDELSESBERETNING

<p>2.4.1 Det anbefales, 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"> 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, 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, 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, er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller 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. 	Fonden følger anbefalingen.	
2.5 Udpegningsperiode		
<p>2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	Fonden følger delvist anbefalingen.	Bestyrelsen er selvsupplerende og udpeges for to år ad gangen, dog med den begrænsning at, hvis man er fyldt 70 år skal genvælgelsen sker for et år ad gangen.
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>	Fonden følger ikke anbefalingen.	Af hensyn til fondens langsigtede formål vægtes hensynet til kontinuitet meget højt. Så længe de øvrige hensyn til bestyrelsens sammensætning og samlede kompetencer og bredde er opfyldt, er alder et uvæsentligt spørgsmål.
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		

LEDELSESBERETNING

<p>2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.</p>	<p>Fonden følger anbefalingen. Ved udpegningen tilstræbes det, at bestyrelsen tilsammen kommer til at repræsentere de uddannelsesmæssige og/eller erfaringsmæssige kompetencer, som vil fremme fondens drift bedst muligt, under gyldig hensyntagen til alder og køn. Dette sikres ved den årlige evaluering af de enkelte bestyrelsesmedlemmers og den samlede bestyrelses evner og kompetencer set i forhold til de udfordringer fonden forventes at møde i de kommende år. Hvis evalueringen viser mangler eller særlige behov vil dette være udgangspunktet for de handlinger bestyrelsen sætter i værk. Det kan være ved udvidelse eller udskiftning af bestyrelsesmedlemmer eller aftaler med eksterne rådgivere. Såfremt bestyrelsen beslutter at tiltrække nye bestyrelsesmedlemmer skal der tages stilling til:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Det nye medlems kompetencer. •Det nye medlems tid og muligheder for at deltage i arbejdet. •Det nye medlems indstilling til at arbejde engageret for fondens formål. •Det nye medlems afhængighed af væsentlige forhold, som bestyrelsen har ansvar for. •Behovet for fornyelse i forhold til behovet for kontinuitet i bestyrelsesarbejdet. <p>Valg af et nyt bestyrelsesmedlem kræver enstemmighed i</p>	
---	--	--

LEDELSESBERETNING

	den siddende bestyrelse.	
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Fonden følger ikke anbefalingen.	Der er ingen ansat direktion eller administrator
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde 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.	Fonden følger ikke anbefalingen.	Der udbetales ikke fast vederlag til bestyrelsen. Bestyrelsesarbejdet er ulønnet pga. fondens formål, hvilket efter bestyrelsens opfattelse er i overensstemmelse med det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.
3.1.2 Det anbefales, 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.	Fonden følger anbefalingen. Der henvises til note 1.	

Bestyrelsens sammensætning:

Medlem	Bestyrelsen	Kompetencer	Bestyrelsesposter	Uafhængig
Kenth Hagen Poulsen Mand 64 år.	Indtrådt 01.01.2007	35 års erfaring med sociale fællesskaber	S/I Hørhaven & fond, Vinklubben VinoVenue.	Ja
Annelis Birgita Poulsen Kvinde 69 år.	Indtrådt 01.01.2007	35 års erfaring med sociale fællesskaber	Vinklubben VinoVenue.	Ja
Theiss Henrik Tølløse Mand 59 år.	Indtrådt 01.01.2007	Uddannet civiløkonom og valuar, Statsautoriseret Ejendomsmægler.	Merkur Andelskasse Vinklubben VinoVenue.	Ja

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
NETTOOMSÆTNING		2.323.752	2.285.924
Andre driftsindtægter.....		138.008	56.717
Eksterne omkostninger.....		-480.407	-454.457
BRUTTORESULTAT		1.981.353	1.888.184
Personaleomkostninger.....	1	-206.069	-105.713
Af- og nedskrivninger.....		-378.475	-378.475
DRIFTSRESULTAT		1.396.809	1.403.996
Andre finansielle indtægter.....		16.614	24.058
Andre finansielle omkostninger.....		-617.438	-455.554
RESULTAT FØR SKAT		795.985	972.500
Skat af årets resultat.....	2	-175.000	-214.000
ÅRETS RESULTAT		620.985	758.500
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		620.985	758.500
I ALT		620.985	758.500

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		21.800.897	21.965.634
Produktionsanlæg og maskiner.....		25.266	50.265
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		173.013	361.752
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.999.176	22.377.651
Andre tilgodehavender.....		173.965	223.354
Finansielle anlægsaktiver.....	4	173.965	223.354
ANLÆGSAKTIVER.....		22.173.141	22.601.005
Beholdning landbrug.....		0	39.500
Varebeholdninger.....		0	39.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		39.500	3.150
Andre tilgodehavender.....		1.200	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.995	0
Tilgodehavender.....		42.695	3.150
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		46.280	56.063
Værdipapirer.....		46.280	56.063
Likvider.....		1.023.303	521.537
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.112.278	620.250
AKTIVER.....		23.285.419	23.221.255

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grundkapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		10.035.871	9.414.885
EGENKAPITAL.....	5	10.535.871	9.914.885
Hensættelse til udskudt skat.....		801.000	626.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		801.000	626.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.585.938	8.277.736
Banklån.....		949.461	950.056
Anden gæld.....		1.640.000	1.718.427
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.175.399	10.946.219
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	942.413	926.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.873	34.023
Anden gæld.....		632.466	612.955
Periodeafgrænsningsposter.....		157.397	160.229
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.773.149	1.734.151
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.948.548	12.680.370
PASSIVER.....		23.285.419	23.221.255
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2017	2016
	kr.	kr.
Årets resultat.....	620.985	758.500
Årets afskrivninger tilbageført.....	378.475	378.475
Regulering af andre finansielle indtægter.....	0	-3.788
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	994	1.846
Skat af årets resultat tilbageført.....	175.000	214.000
Ændring i varebeholdninger.....	39.500	-10.700
Ændring i tilgodehavender.....	-39.545	159.611
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	23.529	-161.213
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	1.198.938	1.336.731
Afdrag på langfristede udlån og værdipapirer.....	49.389	45.628
Salg af værdipapirer.....	8.790	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	58.179	45.628
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	8.410.313	0
Afdrag og indfrielse af lån.....	-9.165.664	-1.013.259
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-755.351	-1.013.259
ÆNDRING I LIKVIDER.....	501.766	369.100
Likvider 1. januar.....	521.537	152.437
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	1.023.303	521.537
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	1.023.303	521.537
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	1.023.303	521.537

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	196.124	98.456	
Pensioner.....	8.266	3.619	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.679	1.655	
Andre personaleomkostninger.....	0	1.983	
	206.069	105.713	
Vederlag til bestyrelse.....	0	0	
	0	0	
Vederlag for administration og bogholderiassistance til bestyrelsesmedlem udgør 47.544 kr.			
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	175.000	214.000	
	175.000	214.000	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017.....	27.097.338	202.171	1.041.449
Kostpris 31. december 2017.....	27.097.338	202.171	1.041.449
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	5.131.704	151.906	679.697
Årets afskrivninger	164.737	24.999	188.739
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	5.296.441	176.905	868.436
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..	21.800.897	25.266	173.013
Finansielle anlægsaktiver			4
			Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2017.....			223.354
Afgang.....			-49.389
Kostpris 31. december 2017.....			173.965
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....			173.965

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Grundkapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 31. december 2016.....		500.000	10.040.886	10.540.886	
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....			-626.000	-626.000	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....		500.000	9.414.886	9.914.886	
Forslag til årets resultatdisponering.....			620.985	620.985	
Egenkapital 31. december 2017.....		500.000	10.035.871	10.535.871	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.966.847	8.410.313	824.375	4.301.006	
Banklån.....	1.030.511	989.072	39.611	769.780	
Anden gæld.....	1.875.805	1.718.427	78.427	1.640.000	
	11.873.163	11.117.812	942.413	6.710.786	
 Eventualposter mv.					7
Ingen.					
 Eventualforpligtelser					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 8.410 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 21.801 t.kr.					
Til sikkerhed for banklån og gæld til pengeinstitutter i alt 989 t.kr. er der udstedt pantebreve på i alt 1.150 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Herudover er der afgivet pant i andre anlæg, driftsmateriel og inventar for 900 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 173 t.kr.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Fondens nærtstående parter udgør bestyrelse og S/I Hørhaven & Fond samt VinoVenue ApS.					
 Nærtstående parter					9
Fondens nærtstående parter omfatter S/I Hørhaven & Fond og VinoVenue ApS - bestyrelse og ledende medarbejdere.					
 Transaktioner med nærtstående parter					
Fonden har haft opkrævning af husleje i alt t.kr. 1.968. Huslejen er indgået på markedsmæssige vilkår. Fonden har et udlån på 174 t.kr til VinoVenue ApS. Vilkår og forrentning af udlånet er sket på markedsmæssige vilkår.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsfonden Virkefelt for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C og de særlige tilpasninger som følge af, at der er tale om en erhvervsdrivende fond.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen for regnskabsposten skat af årets resultat er tilpasset med regulering af udskudt skat.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er foretaget korrektion af udskudt skat.

Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Ændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. januar 2017 er reduceret med 626.000 kr. Sammenligningstal er tilpasset jf. ovenfor.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter ejendommens driftsindtægter og indtægter fra ophold samt undervisning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	5-10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender omfatter udlån, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles efter satserne for normalhandelsværdier bekendtgjort af SKAT.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Fonden er underlagt skattelovgivningen for fonde, og den skattepligtige indkomst opgøres i overensstemmelse hermed. Skattelovgivningen for fonde tillader skattemæssige fradrag for hensættelser til senere uddelinger. Som følge heraf har fonden muligheden for at reducere en eventuel skattepligtig positiv indkomst til nul. Det skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling tillades ikke indregnet regnskabsmæssigt, hvorfor der opstår en udskudt skatteforpligtelse herpå.

Da fondens hensigt er at uddele de indtjente midler i overensstemmelse med formålet, er det ikke sandsynligt, at denne skatteforpligtelse fremover vil blive beskattet. Derfor hensættes denne skatteforpligtelse ikke i årsregnskabet. Skat af årets resultat indeholder også udbytteskatter som ikke kan eller vil blive refunderet.

Udskudt skat vedrørende forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser indregnes som hovedregel i årsregnskabet. Der foretages imidlertid en vurdering af fondens mulighed for som følge af de skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling at disponere den skattepligtige indkomst til nul for regnskabsåret og kommende regnskabsår. Denne vurdering kan medføre, at der ligeledes ikke i årsregnskabet indregnes udskudt skat på forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.