



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, SØTOFTE, 4100 RINGSTED
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 5. juli 2024

Kenth Hagen Poulsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-9
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-20

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Ejendomsfonden Virkefelt Søtoftevej 76 Søtofte 4100 Ringsted CVR-nr.: 77 35 55 10 Stiftet: 4. december 1984 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Julian Ploug, formand Zenia Jensen 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
Advokat	& FOLDSCHACK Skindergade 23, 4 1159 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 5. juli 2024

Bestyrelse:

Niels Julian Ploug
Formand

Zenia Jensen

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 5. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

LEDELSESBERETNING

Fondens hovedaktiviteter

Fondens formål er almennyttigt 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

Lovpligtig redegørelse for fondens uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Ifølge vedtægternes §4 kan fonden ”foretage udlodning af et eventuelt overskud til kulturelle, sociale og almennyttige 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 principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold	X	
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.
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	X	
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.	X	
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, 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.	X	
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år 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 anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	X	
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 blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	X	
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, hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder, hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder mv., og om medlemmet anses for uafhængigt. 	X	
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.	X	
2.4 Uafhængighed		
2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af;</p> <ul style="list-style-type: none"> op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt, mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige eller ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende f.eks.;</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 	X	

LEDELSESBERETNING

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<ul style="list-style-type: none"> 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 virksomheder 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. 		
2.5 Udpegningsperiode		
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.	(X)	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 ske for et år ad gangen
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		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		
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.	X	
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, 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.		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, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.	X	

Bestyrelsens sammensætning:

Medlem	Bestyrelsen	Kompetencer	Bestyrelsesposter	Ejerskab	Uafhængig
Kenth Hagen Poulsen Mand, født 1953	Indtrådt 01.01.2007 Valgt senest: 2014	36 års erfaring med sociale fællesskaber	Vinklubben VinoVenue.	Nej	Nej
Niels Ploug, født 1960	Indtrådt 23.04.2023	Ledelseserfaringer siden 1992 - Økonom	Adskillige bestyrelsesposter i ikke relaterede virksomheder	Nej	Ja
Zenia Jensen Kvinde, født 1989	Indtrådt 15.02.2021	Selverhvervende i landbrug og gartneri siden 2019		Nej	Ja

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
NETTOOMSÆTNING		2.547.299	2.589.624
Andre driftsindtægter.....		282.001	329.577
Andre eksterne omkostninger.....		-405.153	-688.817
BRUTTORESULTAT		2.424.147	2.230.384
Personaleomkostninger.....	1	-160.036	-75.590
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-175.726	-175.726
Andre driftsomkostninger.....		-43.418	-75.646
DRIFTSRESULTAT		2.044.967	1.903.422
Andre finansielle indtægter.....		13.361	15.000
Øvrige finansielle omkostninger.....		-209.322	-245.603
RESULTAT FØR SKAT		1.849.006	1.672.819
Skat af årets resultat.....	2	-393.480	-354.720
ÅRETS RESULTAT		1.455.526	1.318.099
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Regulering af uddelingsrammen.....		5.000.000	0
Overført resultat.....		-3.544.474	1.318.099
I ALT		1.455.526	1.318.099

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		21.867.341	22.043.067
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		502.596	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.369.937	22.043.067
Andre tilgodehavender.....		2.883.596	1.906.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	2.883.596	1.906.000
ANLÆGSAKTIVER.....		25.253.533	23.949.067
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		353.527	505.534
Andre tilgodehavender.....		145.784	0
Tilgodehavender.....		499.311	505.534
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	54.375	44.397
Værdipapirer og kapitalandele.....		54.375	44.397
Likvide beholdninger.....		4.289.624	450.307
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.843.310	1.000.238
AKTIVER.....		30.096.843	24.949.305

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grundkapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		11.563.236	15.107.710
Ramme for uddelinger.....		5.000.000	0
EGENKAPITAL.....		17.063.236	15.607.710
Hensættelser til udskudt skat.....		1.124.008	730.528
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.124.008	730.528
Ansvarlig lånekapital.....		867.550	807.203
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.931.159	5.172.128
Gæld til pengeinstitutter.....		665.315	714.927
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.464.024	6.694.258
Gæld til realkreditinstitutter.....		289.117	726.059
Gæld til pengeinstitutter.....		48.810	48.810
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		0	60.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		79.700	37.500
Anden gæld.....		1.027.948	1.044.093
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.445.575	1.916.809
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.909.599	8.611.067
PASSIVER.....		30.096.843	24.949.305
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Grundkapital	Overført resultat	Ramme for uddelinger	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	15.107.710	0	15.607.710
Forslag til resultatdisponering.....		-3.544.474	5.000.000	1.455.526
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	11.563.236	5.000.000	17.063.236

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat.....	1.455.526	1.318.099
Årets afskrivninger tilbageført.....	175.726	175.726
Urealiserede kursavancer tilbageført.....	-9.978	1.079
Skat af årets resultat tilbageført.....	393.480	354.720
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	6.223	44.808
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-520.044	-297.815
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	1.500.933	1.596.617
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-502.596	-503.133
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-977.596	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-1.480.192	-503.133
Ændringer i ansvarlig lånekapital.....	60.347	0
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	3.759.031	0
Afdrag på lån.....	0	-1.046.774
Andre ændringer i langfristet gæld.....	-802	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	3.818.576	-1.046.774
ÆNDRING I LIKVIDER.....	3.839.317	46.710
Likvider 1. januar.....	450.307	403.597
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	4.289.624	450.307
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	4.289.624	450.307
LIKVIDER.....	4.289.624	450.307

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	154.462	73.313	
Pensioner.....	3.525	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.933	1.467	
Andre personaleomkostninger.....	116	810	
	160.036	75.590	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	393.480	354.720	
	393.480	354.720	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	28.196.160	960.870	
Tilgang.....	0	502.596	
Kostpris 31. december 2023.....	28.196.160	1.463.466	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	6.153.093	960.870	
Årets afskrivninger	175.726	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	6.328.819	960.870	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	21.867.341	502.596	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Lejedespositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2023.....		1.906.000	
Tilgang.....		977.596	
Kostpris 31. december 2023.....		2.883.596	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		2.883.596	

NOTER
Note
Andre værdipapirer og kapitalandele
5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Unoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2023.....	54.375
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	9.977

Langfristede gældsforpligtelser
6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	867.550	0	0	867.550
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.220.276	289.117	7.652.749	5.898.187
Gæld til pengeinstitutter.....	714.125	48.810	470.075	763.737
	10.801.951	337.927	8.122.824	7.529.474

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 9.799 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 21.867 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.150 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Et ejerpantebrev på 1.150 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

NOTER**Note****Nærtstående parter****8**

Fondens nærtstående parter omfatter følgende:

- S/I Hørhaven & Fond, hvor der i ledelsen er personsammenfald med personer i fondens ledelse.
- VinoVenue ApS, hvor der i ledelsen er personsammenfald med personer i fondens ledelse.
- fonden Søtoftes Jordbrug, hvor der i ejerkreds og ledelse sidder nære familiemedlemmer til medlemmer i fondens ledelse.
- Søtoftes Jordbrug v/ Michel Tommas Daniel Poulsen, hvor der i ejerkreds og ledelse sidder nære familiemedlemmer til medlemmer i fondens ledelse.
- S/I Hørhaven, hvor hvor der i bestyrelse og ejerkreds sidder nære familiemedlemmer til medlemmer i fondens ledelse.
- The Vinovenue ApS, hvor hvor der i bestyrelse og ejerkreds sidder nære familiemedlemmer til medlemmer i fondens ledelse.
- Kenth Hagen Poulsen, forretningsfører i fonden.

Transaktioner med nærtstående parter

Fonden har haft væsentlige transaktioner med I/S Hørhaven & Fond i form af:

- huslejeindtægter på i alt 1.754 tkr.

Lejeaftalen er indgået på normale markedsmæssige vilkår.

Fonden har haft væsentlige transaktioner med VinoVenue ApS i form af:

- huslejeindtægter på i alt 52 tkr.

Lejeaftalen er indgået på normale markedsmæssige vilkår.

Fonden har haft væsentlige transaktioner med fonden Søtoftes Jordbrugsfond i form af:

- Ydelse af lån på i alt 2.884 tkr.

Låneaftalen er indgået på normale markedsmæssige vilkår og der har i året ikke været foretaget nedskrivninger på tilgodehavendet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsfonden Virkefelt for 2023 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter ejendommens driftsindtægter og indtægter fra ophold samt undervisning.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå fonden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

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

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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

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.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

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.