

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	9
Balance pr. 31.12.2024	10
Egenkapitalopgørelse for 2024	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsfonden København
Højskolevej 3
5500 Middelfart

CVR-nr.: 25792742

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2024- 31.12.2024

Hjemmeside: <https://www.ksaejendomsfond.dk/om-os>

Redegørelser på virksomhedens hjemmeside

Redegørelse for fondsledelse:

https://www.ksaejendomsfond.dk/fileadmin/groupuid/120/dokumenter/God_fondsledelse_2024.pdf

Bestyrelse

Jan Rasmussen, formand
Niels Danneborg Kristensen, Bestyrelsesmedlem
Jakob Harbo Kastrup, næstformand
Jens Pedersen

Direktion

Erik Clemensen, 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 01.01.2024 - 31.12.2024 for Ejendomsfonden København.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strib, den 28.04.2025

Direktion

Erik Clemensen
direktør

Bestyrelse

Jan Rasmussen
formand

Niels Danneborg Kristensen
Bestyrelsesmedlem

Jakob Harbo Kastrup
næstformand

Jens Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsfonden København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden København for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 pr. 31.12.2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 fondens 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 for 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28.04.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Lars Jørgen Viskum Madsen

Registreret revisor
MNE-nr. mne18495

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Fondens aktivitet udgør opførelse, anskaffelse og udlejning af ejendomme i København. Ejendommene anvendes af institutioner, der yder social og diakonal indsats og bidrager til at skabe værdige kår for mennesker i København.

Redegørelse for fondsledelse

I henhold til §60 i Lov om erhvervsdrivende fonde skal fondens bestyrelse tage stilling til komiteen for god fondsledelses anbefalinger efter følg eller forklar princippet. Fondens bestyrelse har gennemgået og taget stilling til hver enkelt anbefaling. Den lovpligtige redegørelse for god fondsledelse fremgår af Fondens hjemmeside og kan ses ved at tilgå følgende link:

https://www.ksaejendomsfond.dk/fileadmin/groupuid/120/dokumenter/God_fondsledelse_2024.pdf

Redegørelse for uddelingspolitik

Fondens ejendomme anvendes af institutioner, der yder social og diakonal indsats og bidrager til at skabe værdige kår for mennesker i København.

Fondens ejendomme i københavn var i 2024 udlejet til KFUM's Kollegium i København til en leje, der var lavere end markedslejen. Markedslejen er indregnet som omsætning i resultatopgørelsen forskellen mellem markedslejen og den betalte leje er behandlet som en uddeling.

Fonden har besluttet, at der i 2024 hensættes 4.101 t.kr. til uddeling i efterfølgende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		5.455.862	4.090.839
Andre eksterne omkostninger		(1.028.103)	(1.507.013)
Bruttoresultat		4.427.759	2.583.826
Af- og nedskrivninger		(21.756)	(31.095)
Driftsresultat		4.406.003	2.552.731
Andre finansielle indtægter		239.023	171.369
Andre finansielle omkostninger		(544.068)	(506.674)
Årets resultat		4.100.958	2.217.426
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.100.958	2.217.426
Resultatdisponering		4.100.958	2.217.426

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		26.773.372	26.795.128
Materielle aktiver		26.773.372	26.795.128
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.795.756	4.105.048
Finansielle aktiver		3.795.756	4.105.048
Anlægsaktiver		30.569.128	30.900.176
Likvide beholdninger		6.364.643	4.541.221
Omsætningsaktiver		6.364.643	4.541.221
Aktiver		36.933.771	35.441.397

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Henlagt til uddelinger	1	8.086.143	4.585.185
Overført overskud eller underskud		3.840.970	3.840.970
Egenkapital		12.227.113	8.726.155
Gæld til realkreditinstitutter		22.145.807	23.161.125
Langfristede gældsforpligtelser	2	22.145.807	23.161.125
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	1.015.319	996.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.562	35.386
Anden gæld		0	3.975
Periodeafgrænsningsposter		1.468.970	2.517.790
Kortfristede gældsforpligtelser		2.560.851	3.554.117
Gældsforpligtelser		24.706.658	26.715.242
Passiver		36.933.771	35.441.397
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Transaktioner med nærtstående parter	5		
Tilknytning til erhvervsdrivende virksomhed eller anden fond	6		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	4.585.185	3.840.970	8.726.155
Ordinære uddelinger	0	(600.000)	0	(600.000)
Årets resultat	0	4.100.958	0	4.100.958
Egenkapital ultimo	300.000	8.086.143	3.840.970	12.227.113

1 Henlagt til uddelinger

Henlæggelser uddeles efter fondens almen nyttige formål.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.015.319	996.966	22.145.807	17.861.158
	1.015.319	996.966	22.145.807	17.861.158

3 Personaleforhold

Der er ingen ansatte i 2024 og 2023.

Der er i 2024 indregnet bestyrelseshonorar på 12.000 kr. (2023: 9.000 kr.)

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebrev på kr. 6,2 mio. i bygninger matr. Nr. 165. Eksercerpladsen, København, beliggende Artillerivej 161.

Islands Brygges Vejlaug har pant kr. 62.000 tinglyst på grundarealerne matr. Nr. 165.

Realkredit Danmark har pant i: Restgæld:

Artillerivej 167, nom. 18.429.000 15.910.186

Artillerivej 167, nom. 8.830.000 6.261.692

Belfastvej 15, nom. 1.395.000 989.248

5 Transaktioner med nærtstående parter

Alle transaktioner foretaget på markedsmæssige vilkår.

Der har ikke været transaktioner med ledelsen ud over bestyrelseshonorar på 12.000 for året.

6 Tilknytning til erhvervsdrivende virksomhed eller anden fond

KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks Ejendomsfond er tilknyttet KFUM's Sociale Arbejde i Danmark, da det er vedtægtsbestemt, at 2 ud af fondens 5 bestyrelsesmedlemmer udpeges af KFUM's Sociale Arbejde i Danmark. Dermed er KFUM's Sociale Arbejdes Ejendomsfond vedtægtsmæssigt tilknyttet KFUM's Sociale Arbejde i Danmark.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Fonden har ændret regnskabspraksis vedrørende regnskabsmæssig behandling af indirekte uddelinger.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er foretaget med henblik på at give et mere retvisende billede af fondens aktiviteter og uddelinger.

Indirekte uddelinger foretages ved at give lejere af fondens ejendomme rabat på husleje. Tidligere har den uddelte rabat på husleje været modregnet direkte i huslejeindtægten under nettoomsætningen. I regnskabsåret 2024 er huslejen indregnet uden fradrag af rabat under nettoomsætningen.

Den rabat, der ydes, behandles som en uddeling i det år, hvor fassættelse af huslejens størrelse foretages.

Fondens sammenligningstal for 2023 er tilpasset i overensstemmelse med ovenstående.

Praksisændringen medfører en forøgelse af nettoomsætningen med 1.049 t.kr. og da skatteeffekten er 0 kr. er den samlede virkning af praksisændringen en forøgelse af årets resultat på 1.049 t.kr.

Praksisændringen medfører en forøgelse af periodeafgrænsningsposter under passiverne med 1.469 t.kr., en reduktion af henlagt til uddelinger under egenkapitalen på 3.740 t.kr. og en forøgelse af øvrig egenkapital på

2.271 t.kr. Den samlede egenkapital er således reduceret med 1.469 t.kr.

Balancesummen er ikke påvirket af ændringen i regnskabspraksis.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke skatteeffekt i årsrapporten.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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 virksomheden, 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 virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen.

I posten indgår de af fondens omkostninger, der løbende afholdes til de formålsdrevne aktiviteter i overensstemmelse med fondens vedtægter, hvor der enten ikke kan identificeres en modtager, eller værdien for modtager ikke kan opgøres pålideligt.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Balancen

Materielle aktiver

Bygninger 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Udskiftning af vinduer på Artillerivej i 2013 20 år

Opsætning af hegn på Artillerivej i 2013 10 år

Tagudskiftning på Irlandsvej i 2013 30 år

Bygningerne på Belfastvej, Irlandsvej og Artillerivej er færdigafskrevet til scrapværdi.

Afskrivningsgrundlaget for Artillerivej er forskellen mellem byggesummen og en forventet scrapværdi på kr. 20.700.000.

Afskrivningsgrundlaget for Belfastvej er forskellen mellem kostpris og en forventet scrapværdi på

kr. 2.300.000.

Afskrivningsgrundlaget for Irlandsvej er forskellen mellem kostpris og en forventet scrapværdi på kr. 2.700.000.

Værkstedbygning opført i 2017 på Artillerivej afskrives ikke, da forventet scrapværdi fastsættes til kostprisen på kr. 2.288.000 kr.

Sofienhøjvej 1 er købt for midler der var hensat tidligere år til udlodning, Sofienhøjvej 1 er en ejer-lejlighed som lejes ud til KFUMs Kollegium i København.

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

Kurstab ved lånomlægningen i 2006 er aktiveret og afskrevet over de nye låns løbetid.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer omfatter obligationer og investeringsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Uddelinger

Henlagt til uddelinger er den uddelingsramme, som bestyrelsen i forbindelse med godkendelse af årsrapporten,

reserverer til fremtidige uddelinger, og som muliggør, at bestyrelsen kan vedtage og udbetale ordinære uddelinger frem til det efterfølgende ordinære årsregnskabsmøde. Bestyrelsen er ikke forpligtet til at anvende uddelingsrammen.

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og meddelt modtageren senest på balancedagen, fragår egenkapitalen via posten henlagt til uddelinger og indregnes under andre hensættelser eller anden gæld indtil det tidspunkt, hvor de udbetales til modtageren.

Uddelinger, som foretages ud over uddelingsrammen, indregnes som ekstraordinære uddelinger og fragår direkte i overført overskud og underskud.

Indirekte uddelinger omfatter enhver formålsbestemt begunstigelse, brugsret eller anden ydelse, som kommer en modtager uden for fonden til gode. Ved en indirekte uddeling sker der ikke formelt overførsel af kontanter eller formuegoder, hvorfor en indirekte uddeling både indregnes som en indtægt og som en uddeling i årsrapporten. Fondens ejendomme i København udlejes i henhold til fondens formål til institutioner, der yder social og diakonal indsats og bidrager til at skabe værdige kår for mennesker i København. Udlejningen sker til en husleje der ligger under markedslejen.

Indirekte uddelinger måles til markedsværdien.

Værdien af indirekte uddelinger indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætning og medtages tilsvarende i resultatdisponeringen som uddelinger.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Skyldige uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og meddelt modtageren på balancedagen, men som ikke er udbetalt på balancedagen, indregnes i balancen under anden gæld.

Skyldige uddelinger, der forventes udbetalt inden for et år fra balancedagen, er i balancen indregnet som kortfristede gældsforpligtelser, mens skyldige uddelinger, der forventes udbetalt efter et år fra balancedagen, er indregnet som langfristede gældsforpligtelser i balancen.

Periodeafgrænsningsposter

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

