



Ejendomsfonden København

Højskolevej 3
5500 Middelfart
CVR-nr. 25792742

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.05.2021

Erik Clemmesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsfonden København

Højskolevej 3

5500 Middelfart

CVR-nr.: 25792742

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Jens Pedersen, formand

Lars Christiansen

Kjeld-Ole Nielsen Munk

Ida Balling

Jakob Harbo Kastrup

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strib, den 10.05.2021

Direktion

Erik Clemensen

direktør

Bestyrelse

Jens Pedersen

formand

Lars Christiansen

Kjeld-Ole Nielsen Munk

Ida Balling

Jakob Harbo Kastrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsfonden København

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsfonden København for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 10.05.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Brorsbøl Jakobsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33233

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.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden har placeret hovedparten af fondens likvide midler i værdipapirer.

Afkastet af de placerede midler er faldet i forhold til sidste år. Der har været et mindre kursfald på beholdning af placerede midler.

Fonden har regnskabsåret 2020 refinansieret et lån i ejendomme.

Årets resultat er under disse forudsætninger tilfredsstillende.

Redegørelse for fondsledelse

KFUM`s Sociale Arbejde i Danmark`s Ejendomsfond, København, CVR-nr. 2579 2742, følger de anbefalinger, som komitéen for god Fondsledelse, der blev nedsat af Erhvervs- og Vækstministeriet i september 2014.

Redegørelsen er offentliggjort på fondens hjemmeside: https://www.ksaejendomsfond.dk/fileadmin/groupuid/68/dokumenter/Lovpligtig_redegoerelse_for_god_fondsledelse_for_2020.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 2020 udlejet til KFUM`s Kollegium i København til en husleje på kr. 3.431.120.

Fonden har besluttet, at der i 2020 hensættes 1.748.916 kr. til uddeling senere år. Uddelingen er jf. anvendt regnskabspraksis indeholdt i fondens resultat, som følge af laverer huslejeindtægt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		3.431.120	3.385.416
Andre eksterne omkostninger		(1.119.407)	(1.268.265)
Bruttoresultat		2.311.713	2.117.151
Af- og nedskrivninger		(31.944)	(31.944)
Driftsresultat		2.279.769	2.085.207
Andre finansielle indtægter		70.412	153.013
Andre finansielle omkostninger		(633.208)	(1.060.395)
Årets resultat		1.716.973	1.177.825
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.716.973	1.177.825
Resultatdisponering		1.716.973	1.177.825

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		26.890.113	26.922.056
Materielle aktiver		26.890.113	26.922.056
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.272.789	5.306.393
Finansielle aktiver		5.272.789	5.306.393
Anlægsaktiver		32.162.902	32.228.449
Andre tilgodehavender		0	199.500
Tilgodehavender		0	199.500
Likvide beholdninger		2.297.087	1.236.977
Omsætningsaktiver		2.297.087	1.436.477
Aktiver		34.459.989	33.664.926

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Henlagt til uddelinger	1	2.932.269	1.183.353
Overført overskud eller underskud		3.872.914	3.904.857
Egenkapital		7.105.183	5.388.210
Gæld til realkreditinstitutter		26.389.026	27.220.146
Langfristede gældsforpligtelser	2	26.389.026	27.220.146
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	941.780	997.814
Anden gæld		24.000	58.756
Kortfristede gældsforpligtelser		965.780	1.056.570
Gældsforpligtelser		27.354.806	28.276.716
Passiver		34.459.989	33.664.926
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde	5		
Tilknytning til erhvervsdrivende virksomhed eller anden fond	6		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	1.183.353	3.904.857	5.388.210
Årets resultat	0	1.748.916	(31.943)	1.716.973
Egenkapital ultimo	300.000	2.932.269	3.872.914	7.105.183

Noter

1 Henlagt til uddelinger

Henlæggelser uddeles efter fondens almen nyttige formål.

Der er henlagt 1.748.916 kr. i regnskabsåret 2020.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	941.780	997.814	26.389.026	22.291.369
	941.780	997.814	26.389.026	22.291.369

3 Personaleforhold

Der er ingen ansatte i 2019 og 2020.

Der er i 2020 indregnet bestyrelseshonorar på 12.000 kr. (2019: 15.105 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	18.151.797
Artillerivej 167, nom. 8.830.000	7.926.715
Belfastvej 15, nom. 1.395.000	1.252.295

5 Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde

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.

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.

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 renteomkostninger.

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.

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 børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Uddelinger

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. Fondens uddelinger er således indeholdt i fondens resultat via en lavere lejeindtægt.

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 proventet 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.