
Manufakturhandler- foreningen i Københavns Almene Fond

Slotsholmsgade 1, 1216 København K

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 10 21 45 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 16/4
2021

Jørgen Rubæk Krebs
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Generelle oplysninger om fonden

Generelle oplysninger om fonden 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2020.

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

København, den 16. april 2021

Bestyrelse

Jørgen Rubæk Krebs
formand

Jørgen Nexøe Larsen
næstformand

Jan Wentzel

Sune Bjerno

Marie Riegels Melchior

Birgitte Lydik

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 16. april 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

Generelle oplysninger om fonden

Fonden	Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond Slotsholmsgade 1 1216 København K CVR-nr.: 10 21 45 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Jørgen Rubæk Krebs, formand Jørgen Nexøe Larsen Jan Wentzel Sune Bjerno Marie Riegels Melchior Birgitte Lydik
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Pengeinstitut	Nordea Bank Forvaltningsafdelingen Strandgade 3, 0900 København K

Ledelsesberetning

Fondens formål

Erhvervsmæssige formål

Fondens erhvervsmæssige aktiviteter består i udlejning af en bolig- og erhvervsjendom, samt udlejning af ferieboliger.

Ikke-erhvervsmæssige formål

Den fondsmæssige virksomhed har bestået i stillingtagen til uddelinger i overensstemmelse med vedtægternes § 2 samt administration og forvaltning af fondens midler.

Fondens fundatsmæssige formål består i at yde bevillinger til følgende:

- at yde støtte til fremme af tekstilbranchens almene interesser
- at yde støtte til værdigt trængende ansatte inden for tekstilbranchen
- at yde støtte til uddannelse og videre uddannelse, herunder studierejser og opholdt for yngre tekstilhandel medarbejdere
- hædersgaver til personer, der har gjort en særlig indsats inden for eller til støtte for tekstilbranchen.
- At yde støtte til andre almene formål i øvrigt.

Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 1.112.087, og fondens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 69.202.412.

Kapitalforhold / Særlige forhold

I forbindelse med sammenlægningen mellem Manufakturhandler-Foreningen i Københavns Almene Fond og MFK & DPT's Legatfond i 2011 blev der foretaget en fejlagtig forhøjelse af grundkapital.

Intentionen i forbindelse med sammenlægningen var at den bundne kapital i MFK & DPT's Legatfond på DKK 13.949.015 skulle tilføres den daværende grundkapital i Manufakturhandler-Foreningen i Københavns Almene Fond på DKK 4.000.000, således den nye grundkapital udgjorde DKK 17.949.015.

Ved en fejl blev der anmeldt en kapitalforhøjelse DKK 50.242.992.

Da fejlen blev konstateret orienteres Erhvervsstyrelsen om forholdet. Erhvervsstyrelsen har – efter påtale - efterfølgende givet tilladelse til nedsættelse af grundkapitalen i to tempi med i alt DKK 36.293.977, således grundkapitalen kom til at udgøre den tiltænkte grundkapital på DKK 17.949.015.

Kapitalnedsættelserne blev foretaget henholdsvis i oktober og december 2020.

Skattemyndigheder blev ligeledes orienteret om fejlregistreringen og kapitalnedsættelserne.

Skattestyrelsen har vejledende udtalt, at de mener kapitalnedsættelsen er skattepligtig.

Uddelinger

Der er i årets løb uddelt DKK 579.726 (2019: DKK 1.382.161), der efter fondens formål er fordelt således på hovedkategorier:

Ledelsesberetning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Støtte til værdigt trængende indenfor tekstilbranchen	169.941	257.972
Støtte til fremme af tekstilbranchens almene interesser	233.000	425.000
Almene formål i øvrigt	66.965	273.466
Støtte til uddannelse	<u>109.820</u>	<u>425.723</u>
Uddelinger i alt	<u>579.726</u>	<u>1.382.161</u>
Der er i året henlagt følgende til uddelingsrammen	<u>-1.600.000</u>	<u>500.000</u>

Redegørelse for god fondsledelse

Fonden følger bestemmelserne for god fondsledelse. Se "Skema for lovpligtig redegørelse for god fondsledelse jf. årsregnskabslovens § 77 a" på Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fonds hjemmeside <http://www.mfk-almene-fond.dk>.

Bestyrelsens medlemmer udpeges for to år ad gangen, der er en øvre aldersgrænse på 70 år.

I følge anbefaling 2.3.4 og 2.4.1 kan der oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

Ledelsesberetning

	Jørgen Rubæk Krebs	Jørgen Nexøe Larsen	Sune Bjerno	Jan Wentzel	Marie Riegels Melchior	Birgitte Lydik
Stilling	Formand i fondsbestyrelsen	Næstformand				
Alder	60	71	45	55	47	52
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	2004	1979	2010	2016	2016	2016
Genvalg har fundet sted	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej
Udløb af valg-periode	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Butiksindehaver, finansiel indsigt	Tidligere butiksindehaver, særlige kontakter til museer m. m	Butiksindehaver, design m.m.	Cand. merc og ledelseshverv	Dansk mode og beklædningsindustriens og modens kulturhistorie	Fondsrådgiver på DTU - rådgivning til forsker om ansøgningmuligheder til forskningsophold, instrumenter, gæsteprofessorater, prisindstillinger. Fondsadministrator i Kongehuset for Dr. Margrethes og Prins Henriks Fond og Kong Frederik og Dr. Ingrid's Fond
Øvrige ledelseshverv	Formand i Dansk Detail og Skobranchen.dk		Ejendoms-mægler	Adm. Direktør i Paw SKO, bestyrelsesmedlem i Skobranchen.dk og detailforum	Bestyrelsesmedlem i D/S Orients Fond, A/S Motortramp, Stensbygaard Holding og Stensbygaard A/S. Direktør for land- og skovbrugs-ejendommen Stensbygaard A/S. Lektor i Europæisk etnologi, Københavns Universitet	Bestyrelsesmedlem i Munksgaard Fondet, Foreningen Høkerne's Hus og filantropiske virke i København
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej bestyrelsesmedlem i over 12 år	Nej bestyrelsesmedlem i over 12 år	Ja	Ja	Ja	Ja
Bestyrelses honorar	DKK 5.000	DKK 5.000	DKK 5.000	DKK 5.000	DKK 5.000	DKK 5.000

Ledelsesberetning

Redegørelse for uddelingspolitik

Fonden uddeler årligt legater m.m. efter ansøgning, der skal være i overensstemmelse med de formelle krav, der er beskrevet på fondens hjemmeside <<http://www.mfk-almene-fond.dk>>. Fonden tilstræber generelt at uddele bredt inden for vedtægtens formålsbestemmelser.

Strategi og målsætninger

Strategi

Fonden ønsker at skabe et stabilt afkast af de investerede midler gennem investeringen i ejendommen H.C. Andersens Boulevard 48 samt investering i aktie- og obligationsprodukter i samarbejde med fondens bankforbindelse til brug for uddelinger inden for vedtægtens formålsbestemmelse. Herunder er det væsentlig for fonden, at fondens ejendom vedligeholdes løbende, så denne bidrager aktivt til afkastet af de samlede investeringer.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er fondens mål i 2021 at uddele beløb svarende til uddelingsrammen. Fonden vil således via sin hjemmeside markedsføre fonden og dens formål.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Andre driftsindtægter		2.958.733	2.619.614
Andre eksterne omkostninger		-539.650	-414.153
Bruttoresultat		2.419.083	2.205.461
Personaleomkostninger	1	-30.000	-30.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-688.250	-688.250
Andre driftsomkostninger		-711.261	-1.250.636
Resultat før finansielle poster		989.572	236.575
Finansielle indtægter	2	718.527	1.221.128
Finansielle omkostninger		-96.502	-206.621
Resultat før skat		1.611.597	1.251.082
Skat af årets resultat		-499.510	0
Årets resultat		1.112.087	1.251.082

Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Udmøntede uddelinger	579.726	1.382.161
Konsolidering af fondsformuen	0	589.044
Regulering af uddelingsrammen	-1.600.000	500.000
Øvrige lovpligtige reserver	-688.250	-688.250
Overført resultat	2.820.611	-531.873
	1.112.087	1.251.082

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		75.690.000	34.184.000
Materielle anlægsaktiver	3	75.690.000	34.184.000
Anlægsaktiver		75.690.000	34.184.000
Andre tilgodehavender		305.969	69.549
Tilgodehavender		305.969	69.549
Værdipapirer	4	20.202.375	19.488.379
Værdipapirer		20.202.375	19.488.379
Likvide beholdninger		1.640.547	663.296
Omsætningsaktiver		22.148.891	20.221.224
Aktiver		97.838.891	54.405.224

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grundkapital		17.949.015	54.242.992
Reserve for opskrivninger		50.810.940	0
Uddelingsrammen		400.000	0
Overført resultat		42.457	-6.799.652
Egenkapital		69.202.412	47.443.340
Hensættelse til udskudt skat	5	12.982.865	0
Hensatte forpligtelser		12.982.865	0
Gæld til realkreditinstitutter		5.708.451	5.701.753
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.708.451	5.701.753
Fondsskat		8.484.184	0
Anden gæld		1.460.979	1.260.131
Kortfristede gældsforpligtelser		9.945.163	1.260.131
Gældsforpligtelser		15.653.614	6.961.884
Passiver		97.838.891	54.405.224
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Konsolidering af fonds- formuen	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
2020						
Egenkapital 1. januar	54.242.992	0	0	0	-6.799.652	47.443.340
Kapitalnedsættelse 1	-6.799.652	0	0	0	5.303.729	-1.495.923
Kapitalnedsættelse 2	-29.494.325	23.240.970	0	2.000.000	-2.235.396	-6.488.751
Udmøntede uddelinger	0	0	0	-579.726	0	-579.726
Årets opskrivning	0	42.194.250	0	0	0	42.194.250
Skat af årets opskrivning	0	-12.982.865	0	0	0	-12.982.865
Øvrige reguleringer	0	-953.165	0	0	953.165	0
Årets af- og nedskrivning	0	-688.250	0	0	0	-688.250
Årets resultat	0	0	0	-1.020.274	2.820.611	1.800.337
Egenkapital 31. december	17.949.015	50.810.940	0	400.000	42.457	69.202.412
2019						
Egenkapital 1. januar	17.949.015	17.025.757	5.684.012	1.500.000	5.415.635	47.574.419
Korrektion som følge af fejlregistrering	36.293.977	-16.337.507	-6.273.056	-2.000.000	-11.683.414	0
Korrigeret egenkapital 1. januar	54.242.992	688.250	-589.044	-500.000	-6.267.779	47.574.419
Udmøntede uddelinger	0	0	0	-1.382.161	0	-1.382.161
Årets af- og nedskrivning	0	-688.250	0	0	0	-688.250
Årets resultat	0	0	589.044	1.882.161	-531.873	1.939.332
Egenkapital 31. december	54.242.992	0	0	0	-6.799.652	47.443.340

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og honorarer	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>718.527</u>	<u>1.221.128</u>
	<u>718.527</u>	<u>1.221.128</u>

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>11.896.492</u>
Kostpris 31. december	<u>11.896.492</u>
Opskrivninger 1. januar	27.793.508
Årets opskrivninger	<u>42.194.250</u>
Opskrivninger 31. december	<u>69.987.758</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.506.000
Årets afskrivninger	<u>688.250</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.194.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>75.690.000</u>

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi af ejendomme udgør DKK 75.690.000.

Værdiregulering (eksklusiv skat) ført over egenkapital udgør DKK 42.194.250

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdi af ejendommen H.C. Andersens Boulevard 48, København er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et relevant afkastkrav. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende restlevetid.

Afkastkravet udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen. Uafhængige vurderingsmænd har medvirket ved fastlæggelse af afkastkravet.

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger. Indvendig og udvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra henholdsvis den skønnede indtægt fra lejer på indvendig, og udvendig vedligeholdelse er fastsat i henhold til ejendommens vedligeholdelsesplan.

Dagsværdien reguleres for forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 2,5 % for 2020.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør TDKK 74.500 pr. 31. december 2020 svarende til DKK 24.817 pr. kvm.

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af valuar Nordicals på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af den væsentligste forudsætning er illustreret nedenfor.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,50%-point vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 9,8 mio., således at markedsværdien bliver TDKK 64.700 og egenkapitalen bliver reduceret med TDKK 7.644) (værdi pr. kvm. DKK 21.553).

Ved et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 2.550 mio., således at markedsværdien bliver TDKK 97.050, og egenkapitalen bliver TDKK 17.890 større (værdi pr. kvm DKK 32.329).

Fonden ejer herudover 4 ferieboliger som er indregnet med TDKK 1.190. Den indregnede værdi svarer til den forventede salgssum i det nuværende marked.

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
4 Værdipapirer		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	19.488.379	17.639.357
Tilgang i årets løb	5.414.679	14.018.588
Afgang i årets løb	-4.862.252	-12.885.128
Realiseret kursgevinst/-tab ved salg	-519.078	-138.187
Urealiserede kursreguleringer	680.647	853.749
	20.202.375	19.488.379

Dagsværdi af værdipapirer udgør pr. 31. december 2020 DKK 20.202.375 (2019: DKK 19.488.379)

Værdireguleringer ført over resultatopgørelsen i 2020 DKK 158.190 (2019: DKK 715.561)

5 Hensættelse til udskudt skat

Der er ikke hensat til udskudt skat af den foretagne skattemæssige hensættelse til senere uddeling TDKK 2.600. Det er bestyrelsens hensigt, at der foretages uddelinger til udligning af eventuel skattebetaling.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.708.451	5.701.753
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	5.708.451	5.701.753
Inden for 1 år	0	0
	5.708.451	5.701.753

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	74.500.000	32.994.000

Eventualforpligtelser

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2020 i henhold til boligreguleringslovens §18 og §18 b på henholdsvis DKK -41.143 og DKK -10.622.346. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

8 Nærtstående parter

Grundlag

Øvrige nærtstående parter

Jørgen Rubæk Krebs	Bestyrelsesmedlem
Jan Wentzel	Bestyrelsesmedlem
Sune Bjerno	Bestyrelsesmedlem
Marie Riegels Melchior	Bestyrelsesmedlem
Birgitte Lydik	Bestyrelsesmedlem
Jørgen Nexøe Larsen	Bestyrelsesmedlem
Dansk Detail	Administrator

Transaktioner

Der er i årets løb udbetalt bestyrelses vederlag TDKK 30 jf. ledelsesberetningen

Der er i året betalt administrationsvederlag til Dansk Detail med TDKK 285 (inkl. moms)

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Manufakturhandlerforeningen i Københavns Almene Fond for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Rettelse af væsentlige fejl

Som omtalt under ledelsesberetningen – kapitalforhold – har fonden fået tilladelse til at få bragt kapitalforholdene på plads vedrørende den registrerede grundkapital. Ændringen medfører at fondens grundkapital pr. 31. december 2019 udgjorde DKK 54.242.992. Opskrivninger og øvrige henlæggelser er opløst og overført til overført resultat, der herefter udgør DKK – 6.799.652.

Ændringen er foretaget i sammenligningstallene for 2019. Egenkapitalen er uændret og det har ingen påvirkning på resultatopgørelsen.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post, jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder drift af udlejningsejendom samt avance og tab ved salg af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2020 er for udlejningsejendommen opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år.

Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Ferielejligheder er indregnet til hvad tilsvarende handles til i samme område.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-7 år
Udlejningsejendom	80 %
Ferielejligheder	100 %

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende blandt andet forsikringspræmier mv.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og investeringsbeviser, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består af oprindelig grundkapital inklusive forhøjelser samt konsolidering i henhold til vedtægter.

Fondens disponible egenkapital består af udelingsrammen samt overført resultat.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Ind- og udvendigvedligeholdeskonti

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter lejelovens § 22 med fradrag af årets forbrug.

Der foretages hensættelser til udvendigvedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens § 18b, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Merforbrug af udvendigvedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen, men omtales i noten for eventuel forpligtelser.

Uddelinger

Udbetalte uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Skyldige uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Uddelingsrammen

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

Hensættelser vedrørende uddelinger

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.