


KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks Ejendomsfond, København

Højskolevej 3
5500 Middelfart
CVR-nr. 25792742

Årsrapport 2017

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den 25.04.2018

Dirigent



Navn: Erik Clemmensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31.12.2017	10
Egenkapitalopgørelse for 2017	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks Ejendomsfond, København
Højskolevej 3
5500 Middelfart

CVR-nr.: 25792742

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Redegørelser på virksomhedens hjemmeside

Redegørelse for fondsledelse: <http://www.ksaejendomsfond.dk/god-fondsledelse/>

Bestyrelse

Jens Pedersen, formand
Flemming Dalgaard Hansen, næstformand
Kjeld-Ole Nielsen Munk
Jens Nielsen
Lars Christiansen

Direktion

Erik Clemensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks Ejendomsfond, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strib, den 25.04.2018

Direktion



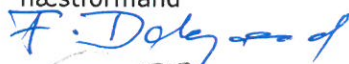
Erik Clemensen

Bestyrelse

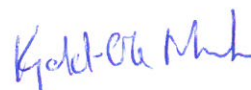


Jens Pedersen
formand

Flemming Dalgaard Hansen
næstformand



Kjeld-Ole Nielsen Munk



Jens Nielsen



Lars Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks Ejendomsfond, København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks Ejendomsfond, København for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 regnskabsbrugere 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 25.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden har placeret hovedparten af fondens likvide midler i værdipapirer. Der har i løbet af året været omplaceret investerede midler i forskellige obligationer i forbindelse med større udtrækninger i fondsobligationer.

Afkastet af de placerede midler har i 2017 udviklet sig positivt. Der har i 2017 været en kursstigning på beholdning af placerede midler.

Fonden har opført en ny værkstedsbygning til Kollegiet. Værkstedbygningen blev indviet sommeren 2017.

Lejekontrakter med Kollegiet skal således i løbet af foråret 2018 genforhandles.

Årets resultat er 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 for regnskabsåret 2017.

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 formål understøttes ved, at fonden udlejer ejendommene til under markedslejen. Fondens ejendomme i København var i 2017 udlejet til KFUM's Kollegium i København til en husleje på 1.326.631 kr. Fondens ledelse skønner markedslejen til ca. 2.318.000 kr. Fonden har således i 2017 uddelt i alt ca. 991.369 kr. Uddelingen er jf. anvendt regnskabspraksis indeholdt i fondens resultat, som følge af lavere huslejeindtægt.

Redegørelse for virksomhedsledelse

Bestyrelsens sammensætning er således:

Jens Maibom Pedersen – formand

Forstander, 58 år, mand, indtrådt i bestyrelsen 31/10-2017. Valgperiode udløber i 2020.

Forstander på Diakonhøjskolen i Århus, næstformand i Jysk Børneforsorg, formand for Dansk Diakoniråd, næstformand i Unitas Rejser m.fl.

Særlige kompetencer: Diakonalfaglig viden og kompetence ift. ledelse af ansatte og frivillige, kompetence ift. arbejde med værdibaserede projekter og projektledelse.

Ledelsesberetning

Udpeget af Hovedbestyrelsen i KFUM`s Sociale Arbejde.

Flemming Dalgaard – næstformand

Ingeniør. 70 år, mand, indtrådt i bestyrelsen i 2002, Valgperiode udløber i 2019.

Formand for Brønshøj Sogns Menighedsråd.

Særlige kompetencer: Projektledelse

Udpeget af bestyrelsen i KFUM`s Sociale Arbejdes Ejendomsfond, København.

Kjeld-Ole Munk – bestyrelsesmedlem

Sognepræst, 61 år, mand, indtrådt i bestyrelsen i 2008. Valgperiode udløber i 2019.

Medlem af Greve-Solrød Provstiudvalg. Medlem af TV2/Lorrys repræsentantskab mm

Særlige kompetencer: ledelseserfaring.

Udpeget af bestyrelsen i Kollegiet.

Jens Nielsen – bestyrelsesmedlem

Pensionist, 70 år, mand, indtrådt i bestyrelsen 3/5-2011, Valgperiode udløber i 2020.

Regionsledelse Y's Men international Region Danmark, 2014-18.

Særlige kompetencer: Administration, regnskab, ledelse frivillig organisation.

Udpeget af Hovedbestyrelsen i KFUM`s Sociale Arbejde.

Lars Christiansen – bestyrelsesmedlem

Direktør, 52 år, mand, indtrådt i Bestyrelsen 24/11-2014. Valgperiode udløber i 2019.

Repræsentant i Famrcompany, Medejer af arkitektfirmaet Wemmelund A/S

Særlige kompetencer: inden for byggeri samt ejendoms vedligehold

Udpeget af bestyrelsen i Kollegiet.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Kollegiet har ved udgangen af januar måned 2018 opsagt overenskomsten med Københavns kommune. Kollegiet går pr. 1. januar 2019 privat. Dette betyder, at fonden senest ved udløbet af driftsoverenskomsten skal indfri sin gæld til Københavns kommune. Der skal i løbet af 2018 arbejdes på en løsning for refinansiering af denne gæld ved evt. optagelse af nyt kreditforeningslån.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.326.631	1.330.945
Andre eksterne omkostninger		<u>(799.505)</u>	<u>(723.921)</u>
Bruttoresultat		527.126	607.024
Af- og nedskrivninger		<u>(31.944)</u>	<u>(31.944)</u>
Driftsresultat		495.182	575.080
Andre finansielle indtægter		764.166	556.123
Andre finansielle omkostninger		<u>(822.248)</u>	<u>(612.942)</u>
Årets resultat		<u>437.100</u>	<u>518.261</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>437.100</u>	<u>518.261</u>
		<u>437.100</u>	<u>518.261</u>

Balance pr. 31.12.2017

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	26.985.944	24.729.704
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	195.920
Materielle anlægsaktiver	<u>26.985.944</u>	<u>24.925.624</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.294.289	6.116.379
Finansielle anlægsaktiver	<u>5.294.289</u>	<u>6.116.379</u>
Anlægsaktiver	<u>32.280.233</u>	<u>31.042.003</u>
Likvide beholdninger	<u>452.872</u>	<u>1.231.161</u>
Omsætningsaktiver	<u>452.872</u>	<u>1.231.161</u>
Aktiver	<u>32.733.105</u>	<u>32.273.164</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		3.866.765	3.270.392
Egenkapital		4.166.765	3.570.392
Gæld til realkreditinstitutter		19.838.012	20.958.288
Anden gæld		5.908.721	4.778.530
Langfristede gældsforpligtelser	2	25.746.733	25.736.818
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.129.361	1.129.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.690.246	1.836.593
Kortfristede gældsforpligtelser		2.819.607	2.965.954
Gældsforpligtelser		28.566.340	28.702.772
Passiver		32.733.105	32.273.164
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde	4		
Tilknytning til erhvervsdrivende virksomhed eller anden fond	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	0	3.270.392	3.570.392
Ordinære uddelinger	0	(991.369)	0	(991.369)
Værdireguleringer	0	0	159.273	159.273
Øvrige egenkapitalposter	0	991.369	0	991.369
Årets resultat	0	0	437.100	437.100
Egenkapital ultimo	300.000	0	3.866.765	4.166.765

Henlagt til uddelinger vedrører merværdien af huslejeindtægter i forhold til markedsværdien. Merværdien er defineret som uddelinger, jf. ledelsesberetningen.

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	Ledelses- vederlag 2017 kr.	Ledelses- vederlag 2016 kr.
Bestyrelse	<u>15.105</u>	<u>15.105</u>
	15.105	15.105

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	1.129.361	1.129.361	19.838.012	15.488.147
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.908.721</u>	<u>0</u>
	1.129.361	1.129.361	25.746.733	15.488.147

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

4. Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde

Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Der har ikke været transaktioner med ledelsen ud over bestyrelseshonorar på kr. 15.105 for året.

5. 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.

Årsregnskabet 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

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og 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 klar-
gøring 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.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæs-
sige værdi.

Kurstab ved låneomlægningen 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 balanceda-
gen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 finan-
siel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.