

**KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks
Ejendomsfond, København
Højskolevej 3
5500 Middelfart
CVR-nr. 25792742**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

Dirigent

Navn: Erik Clemensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 25792742

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Henrik Schubart, formand

Flemming Dalgaard, næstformand

Kjeld-Ole 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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strib, den 18.04.2016

Direktion

Erik Clemensen

Bestyrelse

Henrik Schubart
formand

Flemming Dalgaard
næstformand

Kjeld-Ole Munk

Jens Nielsen

Lars Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks Ejendomsfond, København for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 18.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jakob B. Ditlevsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Fondens aktivitet udgør opførelse, anskaffelse og udlejning af ejendomme i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Bestyrelsen har i 2015 behandlet og godkendt en forretningsorden for KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks Ejendomsfond, København. Der vil i 2016 blive arbejdet videre med ændring og tilretning af denne.

Fonden har i 2016 igangsat arbejdet med at få udarbejdet en hjemme side.

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 2015 udviklet sig negativt og især på grund af kursfald på virksomhedsobligationer og fondsobligationer. Grunden til kursfaldet på foranstående skyldes uro på finansmarkedet i løbet af året og svagt stigende renter. Der har været en mindre kursstigning på Nykredit Invest lange investeringsfor- eningsbeviser til fonden.

Fonden har i 2015 igangsat forarbejdet til projektering af ny værkstedsbygning til Kollegiet. Arkitekten har arbejdet på at få en aftale med ejer af nabogrunden med hensyn til at kunne bygge ud til skel. Dette har i februar vist sig, at det vil ejeren ikke give tilladelse til. Der arbejdes derfor videre med alternativ placering af værkstedet.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.396.365	994.231
Andre eksterne omkostninger		<u>(671.237)</u>	<u>(640.445)</u>
Bruttoresultat		725.128	353.786
Af- og nedskrivninger		<u>(31.944)</u>	<u>(81.425)</u>
Driftsresultat		693.184	272.361
Andre finansielle omkostninger		<u>(506.074)</u>	<u>(145.524)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		187.110	126.837
Skat af ordinært resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>187.110</u>	<u>126.837</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>187.110</u>	<u>126.837</u>
		<u>187.110</u>	<u>126.837</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		24.761.648	24.793.592
Materielle anlægsaktiver		24.761.648	24.793.592
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.175.575	5.884.786
Finansielle anlægsaktiver		5.175.575	5.884.786
Anlægsaktiver		29.937.223	30.678.378
Andre tilgodehavender		103.903	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	38.000
Tilgodehavender		103.903	38.000
Likvide beholdninger		1.664.292	776.659
Omsætningsaktiver		1.768.195	814.659
Aktiver		31.705.418	31.493.037

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.816.571</u>	<u>2.258.275</u>
Egenkapital		<u>3.116.571</u>	<u>2.558.275</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.081.113	23.219.375
Anden gæld		<u>3.640.780</u>	<u>2.557.139</u>
Langfristede gældsforpligtelser	1	<u>25.721.893</u>	<u>25.776.514</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	1.126.371	1.086.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>1.740.583</u>	<u>2.071.769</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.866.954</u>	<u>3.158.248</u>
Gældsforpligtelser		<u>28.588.847</u>	<u>28.934.762</u>
Passiver		<u>31.705.418</u>	<u>31.493.037</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	2.258.275	2.558.275
Værdireguleringer	0	371.186	371.186
Årets resultat	0	187.110	187.110
Egenkapital ultimo	300.000	2.816.571	3.116.571

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
1. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.126.371	1.086.479	22.081.113
Anden gæld	0	0	3.640.780
	1.126.371	1.086.479	25.721.893

2. 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.