

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

Årsrapport 2016

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den 19.04.2017

Dirigent



Navn: Erik Clemmensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 25792742

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Redegørelser på virksomhedens hjemmeside

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

Bestyrelse

Jens Maibom 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strib, den 19.04.2017

Direktion



Erik Clemensen

Bestyrelse



Jens Marbom Pedersen
formand



Jens Nielsen



Flemming Dalgaard Hansen
næstformand



Lars Christiansen



Kjeld-Ole Nielsen Munk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 19.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

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

Bestyrelsen har i 2016 endeligt godkendt en forretningsorden for KFUM's Sociale Arbejde i Danmarks Ejendomsfond, København.

Fonden har i 2016 fået udarbejdet en hjemmeside.

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 2016 udviklet sig positivt, hvilket har betydet at kursfaldet i 2015 delvist er indhentet.

Fonden har i 2015 igangsat forarbejdet til projektering af ny værkstedsbygning til Kollegiet. Københavns Kommune har godkendt placering af værkstedsbygningen. Der blev ultimo året afholdt licitation. På grund af grundforholdene samt de høje tilbudspriser vi fik ind, valgte Ejendomsfonden at afholde en ny licitation i begyndelsen af februar måned 2017. Der forhandles p.t. med billigste tilbudsgiver og byggeriet forventes at kunne igangsættes omkring 1. marts 2017.

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 2016.

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 2016 udlejet til KFUM's Kolligium i København til en husleje på 1.330.945 kr. Fondens ledelse skønner markedslejen til ca. 2.318.000 kr. Fonden har således i 2016 uddelt i alt ca. 987.055 kr. Uddelingen er jf. anvendt regnskabspraksis indeholdt i fondens resultat, som følge af lavere huslejeindtægt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning		1.330.945	1.396.365
Andre eksterne omkostninger		(723.921)	(671.237)
Bruttoresultat		607.024	725.128
Af- og nedskrivninger		(31.944)	(31.944)
Driftsresultat		575.080	693.184
Andre finansielle indtægter		556.123	1.138.540
Andre finansielle omkostninger		(612.942)	(1.644.614)
Årets resultat		518.261	187.110
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		518.261	187.110
		518.261	187.110

Balance pr. 31.12.2016

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	24.729.704	24.761.648
Materielle anlægsaktiver under udførelse	195.920	0
Materielle anlægsaktiver	24.925.624	24.761.648
Andre værdipapirer og kapitalandele	6.116.379	5.175.575
Finansielle anlægsaktiver	6.116.379	5.175.575
Anlægsaktiver	31.042.003	29.937.223
Andre tilgodehavender	0	103.903
Tilgodehavender	0	103.903
Likvide beholdninger	1.231.161	1.664.292
Omsætningsaktiver	1.231.161	1.768.195
Aktiver	32.273.164	31.705.418

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.270.392</u>	<u>2.816.571</u>
Egenkapital		<u>3.570.392</u>	<u>3.116.571</u>
Gæld til realkreditinstitutter		20.958.288	22.081.113
Anden gæld		<u>4.778.530</u>	<u>3.640.780</u>
Langfristede gældsforpligtelser	1	<u>25.736.818</u>	<u>25.721.893</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	1.129.361	1.126.371
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>1.836.593</u>	<u>1.740.583</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.965.954</u>	<u>2.866.954</u>
Gældsforpligtelser		<u>28.702.772</u>	<u>28.588.847</u>
Passiver		<u>32.273.164</u>	<u>31.705.418</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		
Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde	3		
Tilknytning til erhvervsdrivende virksomhed eller anden fond	4		
Transaktioner med nærtstående parter	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	2.816.571	3.116.571
Værdireguleringer	0	(64.440)	(64.440)
Årets resultat	0	518.261	518.261
Egenkapital ultimo	300.000	3.270.392	3.570.392

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
1. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.129.361	1.126.371	20.958.288	1.130.678
Anden gæld	0	0	4.778.530	N/A
	1.129.361	1.126.371	25.736.818	1.130.678

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.

3. Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde

Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

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

4. 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.

	Andre nærtstående parter kr.
5. Transaktioner med nærtstående parter	
Køb af varer og tjenesteydelser	134.750
Lejeindtægter	1.330.945

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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.