



## Ejendomsfonden København

Højskolevej 3  
5500 Middelfart  
CVR-nr. 25792742

## Årsrapport 2022

Godkendt på fondens årsregnskabsmøde, den  
26.04.2023

---

**Erik Clemensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsfonden København  
Højskolevej 3  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 25792742

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Jens Pedersen, formand  
Jakob Harbo Kastrup  
Kjeld-Ole Nielsen Munk

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strib, den 26.04.2023

## Direktion

**Erik Clemensen**

direktør

## Bestyrelse

**Jens Pedersen**

formand

**Jakob Harbo Kastrup**

**Kjeld-Ole Nielsen Munk**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsfonden København

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden København for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 fondens i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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 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.

### 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 herudover 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 26.04.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Murat Güler**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46582

# 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.

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:

[www.ksaejendomsfond.dk/fileadmin/groupuid/120/dokumenter/God\\_fondsledelse\\_2022.pdf](http://www.ksaejendomsfond.dk/fileadmin/groupuid/120/dokumenter/God_fondsledelse_2022.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 2022 udlejet til KFUM`s Kollegium i København til en husleje på kr. 3.695.275.

Fonden har besluttet, at der i 2022 hensættes 0 til uddeling senere år.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		3.695.275	3.524.349
Andre eksterne omkostninger		(1.230.625)	(1.063.796)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.464.650</b>	<b>2.460.553</b>
Af- og nedskrivninger		(1.722.654)	(31.944)
<b>Driftsresultat</b>		<b>741.996</b>	<b>2.428.609</b>
Andre finansielle indtægter		23.247	50.931
Andre finansielle omkostninger		(882.739)	(440.708)
<b>Årets resultat</b>		<b>(117.496)</b>	<b>2.038.832</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(117.496)	2.038.832
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(117.496)</b>	<b>2.038.832</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger	26.826.224	26.858.169
<b>Materielle aktiver</b>	<b>26.826.224</b>	<b>26.858.169</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.874.593	5.171.647
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>3.874.593</b>	<b>5.171.647</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>30.700.817</b>	<b>32.029.816</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.557.880</b>	<b>3.365.006</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>3.557.880</b>	<b>3.365.006</b>
<b>Aktiver</b>	<b>34.258.697</b>	<b>35.394.822</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Henlagt til uddelinger	1	4.885.549	5.003.045
Overført overskud eller underskud		3.840.970	3.840.970
<b>Egenkapital</b>		<b>9.026.519</b>	<b>9.144.015</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.075.591	25.166.016
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>24.075.591</b>	<b>25.166.016</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	1.090.425	1.084.791
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.224	0
Anden gæld		7.938	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.156.587</b>	<b>1.084.791</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.232.178</b>	<b>26.250.807</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.258.697</b>	<b>35.394.822</b>
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde	5		
Tilknytning til erhvervsdrivende virksomhed eller anden fond	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Henlagt til uddelinger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	5.003.045	3.840.970	9.144.015
Årets resultat	0	(117.496)	0	(117.496)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>4.885.549</b>	<b>3.840.970</b>	<b>9.026.519</b>

## 1 Henlagt til uddelinger

Henlæggelser uddeles efter fondens almen nyttige formål.

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.090.425	1.084.791	24.075.591	20.058.192
	<b>1.090.425</b>	<b>1.084.791</b>	<b>24.075.591</b>	<b>20.058.192</b>

## 3 Personaleforhold

Der er ingen ansatte i 2022 og 2021.

Der er i 2022 indregnet bestyrelseshonorar på 18.000 kr. (2021: 13.500 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	17.039.054
Artillerivej 167, nom. 8.830.000	7.018.198
Belfastvej 15, nom. 1.395.000	1.108.764

## 5 Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde

Alle transaktioner foretaget på markedsmæssige vilkår.

Der har ikke været transaktioner med ledelsen ud over bestyrelseshonorar på 18.000 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 obligationer og investeringsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **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 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.

