

# Borgervennens Ejendomsfond

Meldahlsgade 5, 1613 København V

CVR-nr. 56 48 93 12

## Årsrapport 2020

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Administratorpåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>13</b>
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Borgervennens Ejendomsfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten godkendes herved.

København, den 15. marts 2021  
Bestyrelse:

---

Anne Marie Oksen  
formand

---

Birgitte Ingeborg Raaschou-  
Nielsen

---

Erik Hedegaard Hansen

---

Anne Louise Goth Husen

### **Administratorpåtegning**

Som administrator i Borgervennens Ejendomsfond skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af fonden for regnskabsåret 1. januar –31. december 2020.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for fonden er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiviteter i regnskabsåret samt af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København, den 15. marts 2021  
Administrator:

---

CEJ Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til bestyrelsen i Borgervennens Ejendomsfond

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Borgervennens Ejendomsfond for regnskabsåret 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 selskabets 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 selskabet, 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. 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 regnskabsbrugerne 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 selskabets 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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.

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.

København, den 15. marts 2021  
EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 30 70 02 28

Anders Duedahl-Olesen  
statsaut. revisor  
mne24732

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om fonden

Navn	Borgervennens Ejendomsfond
Adresse, postnr., by	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1613 København V
CVR-nr. Regnskabsår	56 48 93 12 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anne Marie Oksen, formand Birgitte Ingeborg Raaschou-Nielsen Anne Louise Goth Husen Erik Hedegaard Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Fondens væsentligste aktiviteter

Borgervennens Ejendomsfond har siden 1972 ejet ejendommen Fortunstræde 1. Ejendommen blev erhvervet så Borgervennen kunne få gode, centralt beliggende og velanvendelige kontorlokaler, der samtidig gav plads til selskabets mødeaktiviteter.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Borgervennen er en erhvervsdrivende fond, årsrapporten er derfor udarbejdet i overensstemmelse med reglerne herfor.

Årets resultat udgør et overskud på 522 t.kr. mod et overskud i 2019 på 541 t.kr. Årets resultat er som forventet.

#### Redegørelse for god Fondsledelse

De erhvervsdrivende fonde skal forholde sig til anbefalingerne for god fondsledelse i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten. God fondsledelse skal forstås som et overordnet samlebegreb for en række handlemåder og initiativer, som indgår i "den gode ledelse" af erhvervsdrivende fonde. De erhvervsdrivende fonde kan vælge mellem enten at forholde sig til anbefalingerne for god fondsledelse i fondens årsrapport eller på fondens hjemmeside. Borgervennens Ejendomsfond har valgt at indarbejde redegørelsen i ledelsens beretning, jf. efterfølgende.

#### Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Borgervennens Ejendomsfond har til formål at administrere, vedligeholde og bevare ejendommen matr. Nr. 148 af Øster Kvarter, Fortunstræde 1, som er hjemsted for Borgervennen af 1788.

Borgervennens Ejendomsfond opfylder således ikke sit formål ved uddeling af midler, men ved anvendelse af sine midler til dækning af de omkostninger, som er nødvendige for at opfylde formålet om at vedligeholde og bevare ejendommen.

Det er derfor ikke relevant for Borgervennens Ejendomsfond at have en uddelingspolitik, ligesom fonden ikke kan udarbejde en legatarfortegnelse. Borgervennens Ejendomsfond finansierer primært sine aktiviteter gennem indtægter fra ejendommens drift.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Fonden forventer et positivt resultat i 2021.



## Ledelsesberetning

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>		
1.1. Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Bestyrelsesformanden udtaler sig på fondens vegne.	
<b>2. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>		
<b>2.1 Overordnede opgaver og ansvar</b>		
2.1.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Borgervennens Ejendomsfond opfylder sit formål ved anvendelse af sine midler til dækning af de omkostninger, som er nødvendige for at opfylde formålet om at vedligeholde og bevare ejendommen. Det er derfor ikke relevant for fonden at have en uddelingspolitik, ligesom fonden ikke kan udarbejde en legatarfor-tegnelse.	
<b>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen</b>		
2.2.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	Formanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne iht. forretningsordenen.	

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>2.2.2 Det <b>anbefales</b>, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrollfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.</p>	<p>Bestyrelsesformanden varetager ikke opgaver udover selve formandskabet for fonden.</p>	<p>Bestyrelsesformanden er direktør i den virksomhed, der administrerer fonden. Bestyrelsen har vurderet, at dette forhold ikke er omfattet af nærværende anbefaling, og at bestyrelsen i øvrigt har bevaret den uafhængige overordnede ledelse og kontrol af fonden.</p>
<p><b>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</b></p>		
<p>2.3.1 Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</p>	<p>Bestyrelsen vurderer løbende hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over.</p>	
<p>2.3.2 Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.</p>	<p>Bestyrelsen sikrer at udvælgelse af bestyrelsesmedlemmer sker iht. vedtægternes § 5.</p>	
<p>2.3.3 Det <b>anbefales</b>, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>	<p>Bestyrelsen sikrer at 3 bestyrelsesmedlemmer udpeges af Borgervennens Repræsentantskab og et medlem uafhængig af Borgervennen på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer.</p>	<p>Forholdet er reguleret i fondens vedtægter. Fonden efterlever anbefalingen ved fastsættelse af bestyrelse.</p>

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<p>2.3.4 Det <b>anbefales</b>, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den pågældendes navn og stilling,</li> <li>• den pågældendes alder og køn,</li> <li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>• om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>		<p>Grundet fondens begrænsede aktivitet samt de specifikke udpegningsregler iht. Vedtægterne jfr. pkt. 2.3.3 findes det ikke relevant at redegøre yderligere for bestyrelsens sammensætning.</p>
<p>2.3.5 Det <b>anbefales</b>, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>		<p>Fonden har ingen dattervirksomheder.</p>
<p><b>2.4 Uafhængighed</b></p>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</p>	<p>Fondens bestyrelse består af 4 medlemmer, hvoraf én er uafhængig af fondens stifter (Borgervennen).</p>	<p>Se ad 2.3.3.</p>

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:</li> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,</li> <li>• inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li> <li>• har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li> <li>• er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>• er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>		
<b>2.5 Udpegningsperiode</b>		
2.5.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.	Valgperioden for fondens bestyrelsesmedlemmer er 3 år iht. vedtægten.	
2.5.2 Det <b>anbefales</b> , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		Bestyrelsen ønsker ikke at aldersdiskriminere og har derfor ikke fastsat en aldersgrænse.

Anbefalinger for god Fondsledelse		
Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>		
2.6.1 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.		Bestyrelsen vil grundet fondens størrelse alene evaluere og drøfte medlemmernes bidrag og resultater hvert 5. år.
2.6.2 Det <b>anbefales</b> , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.		Se ad 2.6.1.
<b>3. Ledelsens vederlag</b>		
3.1.1 Det <b>anbefales</b> , at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.		Bestyrelsesmedlemmerne aflønnes ikke, da det er frivilligt arbejde udført for Borgervennen af 1788.
3.1.2 Det <b>anbefales</b> , at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.		Se ad 3.1.1.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Nettoomsætning</b>	980.497	870.408
	Andre eksterne omkostninger	-376.241	-275.333
	<b>Bruttoresultat</b>	604.256	595.075
5	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32.518	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	571.738	595.075
3	Finansielle omkostninger	-49.619	-54.527
	<b>Resultat før skat</b>	522.119	540.548
4	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	522.119	540.548
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	522.119	540.548
		522.119	540.548

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	5.045.664	3.452.278
	Materielle anlægsaktiver under opførelse	0	1.107.478
		<u>5.045.664</u>	<u>4.559.756</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.045.664</u>	<u>4.559.756</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	27.296	18.182
		<u>27.296</u>	<u>18.182</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>625.950</u>	<u>877.430</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>653.246</u>	<u>895.612</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>5.698.910</u></u>	<u><u>5.455.368</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Virksomhedskapital	436.499	436.499
	Overført resultat	2.924.008	2.401.888
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.360.507</u>	<u>2.838.387</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Andre hensatte forpligtelser	0	37.767
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>37.767</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.541.383	1.789.246
		<u>1.541.383</u>	<u>1.789.246</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	199.785	219.813
	Forudbetalt leje og deposita	420.283	394.092
	Anden gæld	176.953	176.063
		<u>797.020</u>	<u>789.968</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.338.403</u>	<u>2.579.214</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>5.698.910</u></u>	<u><u>5.455.368</u></u>
1	Anvendt regnskabspraksis		
2	Personaleomkostninger		
8	Sikkerhedsstillelser		
9	Nærtstående parter		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	436.499	1.861.341	2.297.840
Overført, jf. resultatdisponering	0	540.548	540.548
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	436.499	2.401.889	2.838.387
Overført, jf. resultatdisponering	0	522.119	522.119
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<u>436.499</u>	<u>2.924.008</u>	<u>3.360.507</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borgervennens Ejendomsfond for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelse 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

Regnskabsposten omfatter huslejeindtægter vedrørende regnskabsåret, idet huslejeindtægter indgået før statustidspunktet, der vedrører efterfølgende regnskabsår, indregnes under posten forudbetalte leje.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende fondens primære aktivitet, herunder ejendommens driftsomkostninger som vedligeholdelsesomkostninger ejendomsskatter mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra udlån.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger vedrørende prioritetsgæld.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

##### Tilgodehavender

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

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter blandt andet hensættelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 22.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

##### Gældsforpligtelser

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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### 2 Personaleomkostninger

Fondens ledelse har ikke modtaget vederlag.

kr.	2020	2019
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	49.619	54.527
	<u>49.619</u>	<u>54.527</u>

#### 4 Skat af årets resultat

Specificeres således:

##### Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22 %skat af resultat før skat

183.911      159.736

##### Skatteeffekt af:

Andre skattemæssige reguleringer

-183.911      -159.736

0      0

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2020	3.452.278	1.107.478	4.559.756
Tilgange	518.426	0	518.427
Overført	1.107.478	-1.107.478	0
Kostpris 31. december 2020	<u>5.078.182</u>	<u>0</u>	<u>5.078.182</u>
Afskrivninger 1. januar 2020	0	0	0
Årets afskrivninger	32.518	0	32.518
Afskrivninger 31. december 2020	<u>32.518</u>	<u>0</u>	<u>32.518</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>5.045.664</u>	<u>0</u>	<u>5.045.664</u>

##### Afskrives over

50 år

Der afskrives ikke på grunde og materielle anlægsaktiver under udførelse.

Før oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Virksomhedskapital

Fondens grundkapital har uændret været 436.499 kr. de seneste 5 år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år	Indfrie s i år	Rente p.a %
Realkredit lån	1.634.156	139.549	1.494.607	918.693	2031	1,25 %
Gl lån	107.012	60.236	46.776	0	2022	4%
	1.741.168	199.785	1.541.383	918.693	-	-

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for i alt 1.741.168 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.045.664 kr.

#### 9 Nærtstående parter

Fonden har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Nærtstående part	Grundlag for nærtstående part	Indhold af transaktion	2020 kr.
<b>Transaktioner med nærtstående parter</b>			
Borgervennen af 1788	Stifter af fonden	Huslejeindtægter	87.221
CEJ Ejendomsadministration	Sammenfald i ledelse	Administrationshonorar	78.200

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Hanne Rosenkilde

Administrator (CEJ Ejendomsadministration A/S)

På vegne af: Borgervennens Ejendomsfond

Serienummer: CVR:29803250-RID:17048557

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-04-07 06:29:44Z

NEM ID 

## Anne Louise Goth Husen

Bestyrelse

På vegne af: Borgervennens Ejendomsfond

Serienummer: PID:9208-2002-2-940427586717

IP: 85.235.xxx.xxx

2021-04-07 06:51:38Z

NEM ID 

## Erik Hedegaard Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Borgervennens Ejendomsfond

Serienummer: CVR:26618622-RID:14467604

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-07 10:26:20Z

NEM ID 

## Anne Marie Oksen

Bestyrelse

På vegne af: Borgervennens Ejendomsfond

Serienummer: PID:9208-2002-2-446392442806

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-04-07 12:56:09Z

NEM ID 

## Birgitte Ingeborg Raaschou-Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Borgervennens Ejendomsfond

Serienummer: PID:9208-2002-2-036082675917

IP: 83.88.xxx.xxx

2021-04-07 14:59:38Z

NEM ID 

## Anders Duedahl-Olesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267520507476

IP: 62.66.xxx.xxx

2021-04-07 21:44:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 14EIG-36NFV-WMT51-F2LTQ-AW6JC-QT15Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>