



Halvårsrapport

1. januar - 30. juni 2020

Borgervennen af 1788
Fortunstræde 1, 1065 København K, tlf. 33 13 46 04
CVR nr. 17 17 98 10

Borgervennen af 1788

Halvårsrapport 2020

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar - 30. juni 2020 for Borgervennen af 1788.

Halvårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. -

Det er vores opfattelse, at halvårsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for halvåret 1. januar - 30. juni 2020.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Borgervennen af 1788 har med virkning fra 1. januar 2020 ændret regnskabspraksis vedrørende leasingkontrakter som følge af ændrede krav i regnskabsbekendtgørelsen. Ændringen er gennemført retrospektivt, og der er derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

I forhold til tidligere skal Borgervennen af 1788 nu med få undtagelser indregne alle leasingaftaler i balancen, herunder operationelle leasingaftaler. Det betyder, at der skal indregnes en leasingforpligtelse målt til nutidsværdien af de fremtidige leasingbetalinger, som beskrevet nedenfor, og et tilsvarende leasingaktiv korigeret for betalinger foretaget til leasinggiver forud for leasingaftalens start samt modtagne incitamentsbetalinger modtaget fra leasinggiver. Borgervennen af 1788 har valgt ikke at foretage indregning af direkte relaterede omkostninger til leasingaktivet.

Ved tilbagediskontering af leasingbetalingerne til nutidsværdi anvender Borgervennen af 1788 sin alternative rente ved finansiering for et tilsvarende aktiv med en finansieringsperiode, som svarer til løbetiden af leasingaftalen.

Borgervennen af 1788 har ved implementering af de ændrede regnskabsregler indregnet et leasingaktiv på 912 t.kr. og en leasingforpligtelse på 872 t.kr., der alene består af den lejede ejendom i Fortunstræde.

Leasingaktivet afskrives lineært over den af ledelsen skønnede lejeperiode, der udgør 10 år.

Borgervennen af 1788 Halvårsrapport 2020

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

København, den 28. september 2020

Direktion



Ivar Gulbrandsen

Bestyrelse



Lone Brandt



William Kentzmann



Torben Visholm



Anne Marie Oksen



Henrik Larsen



Jens Kruse Mikkelsen

Borgervennen af 1788 Halvårsrapport 2020

Ledelsens beretning for halvåret 1. januar 2020-30. juni 2020

Resultatet for 1. halvår af 2020 viser et underskud på 1.151 t. kr. Halvårets resultat kan primært henføres til negativ kursregulering af værdipapirer.

Halvårets overskud *før* kursreguleringer på 924 t. kr. er bedre end forventet, da omkostningsniveauet har været lavere. En del af dette skyldes dog periodeforskydninger og budgetterede udgifter der realiseres i efteråret.

I forbindelse med Corona-udbruddet er der udbetalt 130 t. kr. fra Den Ekstraordinære Hjælpefond – disse midler er hensat for flere årtier siden og er derfor ikke medtaget som en udgift i dette regnskab.

I halvåret er der i Jubilæumsfonden og Dispositionsfonden bevilget i alt otte lån på samlet 261 t. kr.

Med en egenkapital på 43.795 t.kr. har selskabet en solvensgrad, der overholder lovgivningens krav.

Det er besluttet at ændre selskabets investeringsstrategi, således at der i 2020 konverteres til en PM-baseret ordning i Nordea med 40 % aktier. Denne konvertering foretages i løbet af 2020 i fire faser. To af disse faser er gennemført i henholdsvis marts og juni måned.

Forventet resultat for hele 2020

Administrationen forventer, at resultatet *før* kursregulering og uddelinger for hele 2020 vil blive et overskud.

Hovedtal (t. kr)	11-30. 6 2020	1.1-30.6 2019	1.1-30.6 2018	1.1-30.6 2017	1.1-30.6 2016
Netto rente-, udbytte- og gebyrindtægter	1.179	810	2.249	1.967	1.843
Udgifter til personale og administration	-428	-662	-732	-576	-567
Andre driftsindtægter	263	734	677	701	719
Andre driftsudgifter	-215	-127	-97	-155	-226
Uddelinger	-112	-312	-160	-183	-175
Kursreguleringer	-2.075	1.759	-2.534	-788	-954
Boliger	283				
Afskrivninger	-46				
Halvårets resultat	-1.151	2.202	-597	966	640
Aktiver i alt Borgervennen	43.726	43.461	42.752	42.749	40.831
Aktiver i alt Boligfonden	19.620	19.509	19.017	17.681	16.792
Aktiver i alt	63.346	62.970	61.769	60.430	57.623
Egenkapital Borgervennen	21.613	23.016	22.949	23.669	22.800
Egenkapital Boligfonden	22.182	21.600	20.620	18.737	16.149
Egenkapital i alt	43.795	44.616	43.569	42.406	38.949

Borgervennen af 1788
Halvårsrapport 2020

Resultatopgørelse		01.01. - 30.6	01.01.-30.6	01.01.-31.12
	Note	2020 (kr.)	2019 (kr.)	2019 (kr.)
Renteindtægter		-1.098	0	422
Renteudgifter	1	-71.283	-88.690	-177.333
Nettorenteindtægter		-72.381	-88.690	-176.911
Udbytte af investeringsfondsbeviser		1.251.675	898.848	1.055.392
Netto rente- og gebyrindtægter		1.179.294	810.158	878.481
Kursreguleringer	2	-2.075.274	1.759.419	2.781.121
Andre driftsindtægter		263.150	734.199	1.188.861
Udgifter til personale og administration mv.	3	-427.721	-661.966	-1.441.520
Andre driftsudgifter		-215.281	-127.211	-232.885
Af- og nedskrivninger på materielle aktiver		-45.576	0	0
Uddelinger til fonde og legater		0	-200.000	-400.000
Øvrige uddelinger		-112.211	-112.211	-112.211
Boliger	4	283.088		
Resultat før skat (inkl. boliger)		-1.150.531	2.202.388	2.661.847
Skat		0	0	0
Periodens resultat		-1.150.531	2.202.388	2.661.847
Resultatdisponering				
Resultat vedr. boligområdet overført til boligområdet		283.088	205.238	503.948
Resultat eksklusiv boligområdet overført til Dispositionsfonden		-1.433.619	1.997.150	2.157.899
		-1.150.531	2.202.388	2.661.847

Borgervennen af 1 788
Halvårsrapport 2020

Balance 30. 6. 2020				
		30.06	30.06	31.12
	Note	2020 (kr.)	2019 (kr.)	2019 (kr.)
Anlægsaktiv	10	865.953	0	0
Kassebeholdning		0	865	0
Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	5	453.382	472.725	572.522
Udlån og andre tilgodehavender	6	591.731	292.200	369.931
Partialobligation		25.200	25.200	25.200
Investering - aktier, obligationer m.m.	7	41.937.574	42.695.136	43.112.419
Investeringsejendomme	8	19.435.017	19.435.017	19.435.017
Andre aktiver		0	0	18.123
Periodeafgrænsningsposter		36.908	49.000	38.989
Aktiver		63.345.765	62.970.143	63.572.201
Indlån	9	17.997.588	17.686.642	17.824.299
Gæld, leasingforpligtelser	10	871.615	0	0
Andre passiver		681.407	667.264	672.216
Gæld i alt		19.550.610	18.353.906	18.496.515
Grundfond		1.885.143	1.885.143	1.885.143
Bundne reserver		823.625	953.624	953.625
Frie reserver		41.086.387	41.777.470	42.236.918
Egenkapital	11	43.795.155	44.616.237	45.075.686
Passiver		63.345.765	62.970.143	63.572.201

Borgervennen af 1788

Halvårsrapport 2020

Note		01.01-30.06 2020 (kr.)	01.01-30.06 2019 (kr.)	01.01-30.06 2018 (kr.)	01.01-31.12 2018 (kr.)
1	Forrentning af indskudsfond afdeling A				
	Indskud fra medlemmer i indskudsfonden forrentes med et halvt års opsigelse. Rente 2019: 1,0 % p.a., 2020: 0,75 % p.a.	-67.040	-88.690	-89.216	-176.960
2	Kursregulering				
	Obligationer og investeringsfondsbeviser	-2.075.274	1.759.419	-2.533.783	-3.355.172
3	Udgifter til personale og administration mv.				
	Personaleudgifter	411.496	377.579	374.232	756.201
	Administrationsudgifter	16.226	284.387	357.991	571.602
		427.722	661.966	732.223	1.327.803
		inkl. ikke boliger	inkl. boliger	inkl. boliger	inkl. boliger
4	Resultat af boliger				
	Huslejeindtægter	435.359	418.457	406.300	819.637
	Ejendomsomkostninger				
	Ejendomsskatter og afgifter mv.	-21.445	-20.202	-19.153	-44.963
	Andel af ejerforeningernes fællesomkostninger	-81.386	-81.274	-108.764	-150.235
	Reparation og vedligeholdelse	-19.167	-25.735	-10.497	-31.265
	Huslejetab samt omkostninger ved fraflytninger	-5.798	0	-123	-23.127
	Ejendomsadministration	506	-57.480	0	-56.863
	Revision	-24.981	0	0	-22.891
		-152.271	-184.691	-138.537	-329.344
	Resultat af ejendommenes drift	283.088	233.766	267.763	490.293
	Andre driftsomkostninger				
	Andel i Borgervennens fællesomkostninger	0	-28.438	0	-27.998
	Andre driftsomkostninger	0	0	0	-19.913
	Kurtage samt øvrige gebyrer	0	0	-22	0
		0	-28.438	-22	-47.911
	Finansielle poster				
	Dagsværdiregulering af ejendomme	0		0	560.571
	Resultat	283.088	205.328	267.741	1.042.779

Borgervennen af 1 788
Halvårsrapport 2020

Note		30.06 2020 (kr.)	30.06 2019 (kr.)	31.12 2019 (kr.)
5	Tilgodehavende hos kreditinstitutioner og centralbanker			
	Restløbetid på tilgodehavender hos kreditinstitutter			
	Anfordringstilgodehavende	453.382	472.725	572.552
6	Udlån			
	Rentefrie lån til medlemmer optaget til dagsværdi			
	Restløbetid			
	Til og med 3 måneder	45.960	23.700	23.100
	Over 3 måneder op til et år	134.380	66.300	71.300
	Over et år op til og med 5 år	411.391	152.200	275.531
		591.731	242.200	369.931
7	Aktier, obligationer og investeringsfondsbeviser	41.937.574		
	I åbent depot:			
	Danske aktier:	633.399		
	Udenlandske aktier:	4.030.648		
	Danske obligationer:	13.527.254		
	Udenlandske obligationer:	3.463.885		
	Kontant:	8.152		
	I alt:	21.663.338		
	I PM-depot:			
	Aktier:	8.014.723		
	Obligationer:	12.162.041		
	Kontant:	97.472		
	I alt:	20.274.236		
8	Investerings ejendomme	19.435.017	12 ejerlejligheder optaget til dagsværdi pr. 31.12.2019	
9	Indlån			
	Indskud fra medlemmer i indskudsfond med halvt års opsigelse forrentes pr. 30/6 2020 med 0,75 0% p.a.	17.997.588	17.686.642	17.789.209

Borgervennen af 1788
Halvårsrapport 2020

Note		30. 06. 2020 (kr.)	30.06. 2019 (kr.)	31.12.2019 (kr.)
10	Forpligtelser			
	Jf. ny regnskabspraksis. Borgervennen har pr. 1. januar 2020 indregnet leasingaktiv med tilsvarende leasingforpligtelse. Aktivet består alene af den lejede ejendom i Fortunstræde.			
	Anlægsaktiv primo	911.530		
	Afskrivninger	45.576		
	Anlægsaktiv ultimo	865.953		
	Leasingforpligtelse	871.615		
11	Egenkapital			
	Grundfond	1.885.143	1.885.143	1.885.143
	Reserver			
	Bundne reserver			
	Ekstraordinær hjælpefond	70.000	200.000	200.000
	Jubilæumsfonden	753.625	753.625	753.625
	Bundne reserver	823.625	953.625	953.625
	Boligfonden			
	Saldo 01.01	21.899.024	21.395.076	21.395.076
	Overført af resultat	283.088	205.238	503.948
	Saldo	22.182.112	21.600.314	21.899.024
	Boligfonden	22.182.112	21.600.314	21.899.024
	Dispositionsfonden			
	Saldo 01.01	20.337.894	18.179.995	18.179.995
	Overført af resultat	-1.433.619	1.997.150	2.157.899
	Saldo	18.904.275	20.177.145	20.337.894
	Frie reserver	18.904.275	20.177.145	20.337.894
	Egenkapital Borgerven ren	21.613.043	23.015.913	23.176.662
	Egenkapital Boligfonden	22.182.112	21.600.314	21.899.024
	Egenkapital i alt	43.795.155	44.616.227	45.075.686