

INTERN REVISION

18. Juni 2025

SÆRLIG UNDERSØGELSE

AFSENDER

Jesper Andersen
Allan Bojer



Økonomien i Mændenes Hjem

Socialforvaltningen

2025

MODTAGER

Adm. Direktør Katrine Ring
Direktør Simon Pasquali

Indholdsfortegnelse

1.	INDLEDNING	3
2.	SAMMENFATNING	4
3.	OM MÆNDENES HJEM.....	5
3.1.	EJENDOMSFONDEN	5
3.2.	DRIFTSFONDEN.....	7
4.	KONCERNLIGNENDE KONSTRUKTION	8
4.1.	SAMHANDEL MELLEM FONDENE.....	8
4.2.	SAMMENFALD I BESTYRELSES- OG LEDERKREDS	9
5.	GENNEMGANG AF DRIFTSFONDEN.....	11
5.1.	AD. OVERSKRIDELSE AF BEVILLINGER.....	12
5.2.	AD. HUSLEJE VEDR. LILLE ISTDGADE 2	14
5.3.	AD. UDGIFTER TIL ADMINISTRATION	17
5.4.	AD. UDGIFTER VEDR. TØJPROJEKT	20

1. INDLEDNING

Socialforvaltningen (SOF) rettede i februar 2025 henvendelse til Revisionsudvalget med en anmodning til Intern Revision (IR) om at foretage en særlig undersøgelse af Mændenes Hjem (MH) økonomi for 2023 og 2024.

Henvendelsen skete på baggrund af de regnskabsinformationer, SOF har modtaget fra MH og de observationer, som Implement Consulting Group gjorde under driftsoptimeringsanalysen i foråret/sommeren 2024.

Revisionsudvalget har efterfølgende godkendt, at IR foretager undersøgelsen af MH.

Formål, metode og afgrænsning

Formålet med undersøgelsen er at vurdere, om regnskabet for MH i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. uden væsentlige fejl og mangler, i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Undersøgelsen omfatter finansiell revision, juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision og er gennemført på baggrund af interviews med relevante personer i SOF og MH, gennemgang af regler og retningslinjer og relevant materiale modtaget fra SOF og MH.

Undersøgelsen er afgrænset til at omfatte Driftsfonden som har driftsoverenskomst med KK og regnskabsårene 2023 og 2024.

Rapportering

Rapporten forelægges Revisionsudvalget.

Et udkast til rapporten har været i høring hos ledelsen i MH. Vi har i rapporten alene forholdt os til de dele af de indkomne høringssvar, der vedrører de faktiske forhold, som beskrives i rapporten.

Vi har således som udgangspunkt ikke inddraget bemærkninger til vores vurderinger.

2. SAMMENFATNING

MH omfatter Ejendomsfonden Mændenes Hjem (Ejendomsfonden) og Driftsfonden Mændenes Hjem. Undersøgelsen omfatter Driftsfonden som har driftsoverenskomst med KK.

Der er sammenfald i bestyrelsen og den øverste administrative ledelse i Driftsfonden og Ejendomsfonden, ligesom der forekommer en kontinuerlig og ikke ubetydelig samhandel mellem Driftsfonden og Ejendomsfonden.

I selskabsretlig forstand er de to fonde ikke en del af en koncern, men efter vores vurdering bør de anses for at indgå i en koncernlignende konstruktion.

Den koncernlignende konstruktion øger risikoen for interessekonflikt og herunder usaglige hensyn i økonomiske dispositioner fondene imellem.

Vi har derfor forespurgt til relevant materiale fra Ejendomsfonden. Ejendomsfonden har udleveret materiale på konkrete forespørgsler, men har samtidig gjort opmærksom på, at Københavns Kommune ikke kan kræve indsigt i Ejendomsfondens forhold, idet der er tale om en privat juridisk enhed.

Det kan således ikke udelukkes, at en revisionsmæssig gennemgang af Ejendomsfonden kunne have afdækket væsentlige forhold i relation til fondenes samarbejder i den koncernlignende konstruktion.

Ved vores gennemgang af Driftsfondens regnskaber har vi identificeret væsentlige forhold vedrørende:

- Overskridelse af bevillinger
- Husleje vedr. Lille Istedgade 2
- Udgifter til administration
- Udgifter vedr. Tøjprojekt

Disse forhold vurderes, at have betydning for regnskabsaflæggelsen og/eller for overholdelsen af meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Der henvises til de efterfølgende afsnit for en nærmere redegørelse og vurdering af de identificerede forhold.

Ansvaret for den videre behandling af rapportens konklusioner m.v., påhviler Socialforvaltningen.

3. OM MÆNDENES HJEM

I 2020 blev den selvejende institution Mændenes Hjem (MH) omdannet til en erhvervsdrivende fond ved navn Ejendomsfonden Mændenes Hjem (Ejendomsfonden). Ejendomsfonden etablerede samtidig Driftsfonden Mændenes Hjem (Driftsfonden) til at drive de aktiviteter, som er omfattet af driftsoverenskomsten med Københavns Kommune (KK).

Baggrunden for ændringen i 2020 var bl.a., at bestyrelsen for den tidligere selvejende institution ikke fandt organiseringen hensigtsmæssig, ligesom en række projekter ikke kunne omfattes af driftsoverenskomsten. Herudover medførte den ændrede konstruktion, at der ikke skulle betales fondsmoms af den modtagne fondsstøtte på ca. 100 mio. kr., til finansiering af ombygningen af ejendommen på Lille Istedgade 2. Fondene, der donerede til ombygningen, forudsatte denne konstruktion. Det har således været en forudsætning for selve ombygningen, at fondskonstruktionen skulle ændres.

3.1. Ejendomsfonden

Af vedtægten fremgår det bl.a.:

- *"Formål § 3*
 - *Fondens formål er i kristen ånd at tilbyde midlertidigt ophold til personer, der er hjemløse eller ikke kan tilvænne sig til almindeligt samfundsliv, samt at motivere beboerne for resocialisering.*
- *Metoder til at opnå formålet § 4*
 - *Fonden vil opfylde sit formål ved, via erhvervsudlejningsaktiviteter, at stille fast ejendom til rådighed for organisationer som har begrænset adgang til at leje fast ejendom og som arbejder for og med udsatte grupper i Københavns Kommune.*
- *Stiftelseskapital § 5*
 - *Der er på den Fonden tilhørende ejendom Lille Istedgade 2, lyst servitut af 3.5.1953, hvoraf det fremgår: "I ejendommen må ikke uden overborgmesterens godkendelse indrettes lokaler til eller foretages udlejning af lokaler i erhvervsøjemed."*
- *Ændring og opløsning § 21*
 - *I tilfælde af Fondens opløsning skal dens eventuelle nettoformue, efter forslag fra bestyrelsen, og med godkendelse af relevante tilsynsmyndigheder og Københavns Kommune, anvendes til at fremme socialt arbejde i Københavns Kommune.*
 - *Ændringer af formålsbestemmelsen i denne vedtægts § 3, som besluttet inden året 2039, skal ligeledes godkendes af A.P. Møller Fonden.*

- *Beslutninger truffet før året 2039 om at ejendommen matr.nr. 154 udenbys Vester Kvarter, beliggende Istedgade 21 – Lille Istedgade 2, skal udlejes til andre end til Fonden Mændenes Hjem eller til andre almennyttige eller almenvelgørende organisation, skal ligeledes godkendes af A.P. Møller Fonden.*
- *Ændringer af formålsbestemmelsen i denne vedtægts § 3, samt ændringer i opløsningsbestemmelsen i denne vedtægts § 21, skal ligeledes godkendes af Københavns Kommune¹.*

Ejendomsfondens årsrapporter er offentligt tilgængelige, men med en aggregeret informationsværdi. Seneste tilgængelige årsrapport er 2023.

2023 var første år med nævneværdigt overskud på ca. 1,3 mio. kr., hvoraf 1,0 mio.kr. er henlagt til senere uddelinger jf. tabel 1.

Tabel 1. Udvalgte tal for Ejendomsfonden

Kr.	Grund og bygninger			Egenkapital			
	Kostpris	Afskrivning	I alt	Virksomheds-kapital	Henlagt til uddelinger	Overført resultat	I alt
Indgangsværdi primo 2020	1.889.568		1.889.568	1.801.000		88.568	1.889.568
Regnskab 2020	12.834.006		12.834.006	13.976.361		12.459	13.988.820
Regnskab 2021	34.550.688		34.550.688	49.972.765		23.056	49.995.821
Regnskab 2022	52.330.748		52.330.748	36.877.412		15.680	36.893.092
Regnskab 2023	1.120.419	-243.262	877.157	0	1.000.000	280.722	1.280.722
I alt for perioden	100.835.861	-243.262	100.592.599	100.826.538	1.000.000	331.917	102.158.455
Ultimo 2023	102.725.429	-243.262	102.482.167	102.627.538	1.000.000	420.485	104.048.023

Kilde: Årsrapporter for 2020-2023

Lille Istedgade 2

Ejendommen er pr. 31.12.23 registreret med en kostpris på ca. 102,7 mio. kr. jf. tabel 1, som i al væsentlighed kan henføres til værdien af ombygningen. Ombygningen er foretaget i årene 2020-2023, og udgiften på ca. 100,8 mio. kr. er finansieret af donationer fra private fonde, der fremgår under opskrivninger af egenkapitalen jf. tabel 1.

Det må betyde, at Ejendomsfonden ikke har driftsøkonomiske udgifter til forrentning/afdrag eller afskrivninger. Det må derfor antages, at der kun er mindre driftsudgifter i form af grundskyld¹ og vedligeholdelse, hvorefter der isoleret set opnås overskud på udlejningen af ejendommen. Huslejeindtægten udgør ca. 1,8 mio.kr. for 2023. Overskuddet må nødvendigvis stige væsentligt fra 1. november 2024 og fremover, idet lejeindtægten er steget med over 100% til ca. 3,7 mio.kr. pr. år fra denne dato.

¹ Grundskylden er 59 t.kr. i 2025 jf. oplysninger fra OIS.dk

Ejendomsfonden har adresse på Lille Istedgade 2. For 2023 og 2024 har de gennemsnitligt haft 24,2 ansatte svarende til 17,3 årsværk. En del af årsværkene kan henføres til administration, mens de øvrige må antages at varetage ejendomsfondens øvrige aktiviteter og projekter.

3.2. Driftsfonden

Fondens formål er at være tilbud om overnatning, såvel midlertidig som længerevarende, samt at tilbyde aktiverende støtte og efterfølgende hjælp med henblik på i videst muligt omfang at opnå forbedring af brugerens livssituation.

Aktiviteterne drives efter forskellige paragraffer i Lov om euforiserende stoffer og Serviceloven.

Driftsfonden varetager nedenstående opgaver efter driftsoverenskomst med Københavns Kommune:

- Serviceloven
 - Kontaktstedet (§ 104)
 - Den Runde Firkant (Sundhedsrummer og Cafe Dugnad) (§ 104)
 - Bo enheden (§ 107)
 - Bofællesskab (§ 108)
 - Herberget (§ 110)
 - Cafe Klara (§ 110)
- Lov om euforiserende stoffer
 - Stofindtagelsesrummene H 17 (§ 3b)
 - Skyen (§ 3b)

Efter praksis – jf. Hortens notat til SOF af 8. december 2020 – *”har institutioner med driftsoverenskomst som selvstændig privat juridisk enhed selv arbejdsgiveransvaret for medarbejderne og det økonomiske ansvar for institutionens drift, det vil sige at institutionen i sidste ende kan gå konkurs, hvis institutionen efter ophør af driftsoverenskomsten med kommunen har økonomiske forpligtelser over for leverandører eller andre kreditorer, der ikke kan dækkes af kommunen inden for rammerne af driftsoverenskomsten”*.

4. KONCERNLIGNENDE KONSTRUKTION

I selskabsretlig forstand er de to fonde ikke en del af en koncern, men efter vores vurdering bør de anses for at indgå i en koncernlignende konstruktion jf. bl.a. socialtilsynslovens definition. Af § 2 a i lovbekendtgørelsen fremgår det, at der er tale om en koncernlignende konstruktion hvis:

1. *"der ikke er tale om en koncern i selskabsretlig forstand,*
2. *der mellem et eller flere private tilbud, jf. § 4, stk. 1, nr. 2-4, eller andre virksomheder sker en kontinuerlig og ikke ubetydelig samhandel, herunder køb, salg, leje og udleje af varer, ydelser, aktiver fast ejendom m.v., og*
3. *der er en eller flere fysiske personer, der ejer eller på anden måde har økonomiske og driftsmæssig bestemmende indflydelser på tilbud og virksomheder nævnt i nr. 2, eller der er sammenfald i bestyrelses-, leder- eller ejerkreds i tilbud og virksomheder nævnt i nr. 2, herunder sammenfald ved nærtstående."*

Begge fonde revideres af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

I forbindelse med revisionen af Driftsfonden udfylder revisor et "Revisions-skema" jf. bek. nr. 2664 af 28. december 2021, hvor revisor skal tage stilling til om *"Transaktioner mellem enkelte enheder i en koncern eller en koncernlignende konstruktion sker på markedsvilkår i overensstemmelse med, hvad der kunne være opnået, hvis transaktionerne var sket mellem uafhængige parter"*.

I seneste protokollatet for 2023 konkluderer revisor vedrørende dette kontrolpunkt, at "Revisionen gav ikke anledning til bemærkninger".

Vi bemærker, at Driftsfondens revisor lægger til grund at der er tale om en koncernlignende konstruktion.

4.1. Samhandel mellem fondene

Ejendomsfonden har til huse på Lille Istedgade 2, som også udlejes til Driftsfonden. Lille Istedgade huser aktiviteterne Kontaktstedet, Bo enheden, Bofællesskab, Herberget og Skyen.

Foruden udlejningen har Ejendomsfonden indtægter fra Driftsfonden vedrørende administrationsvaretagelse, tøjprojekt og beskæftigelsesprojekt.

Samlet set betalte Driftsfonden ca. 8,7 mio.kr. til Ejendomsfonden i 2024 jf. tabel 2.

Tabel 2. Driftsfondens udgifter til Ejendomsfonden

Art	Kr.
Administrationsaftale	5.158.000
Husleje	2.132.615
Tøjprojekt	528.000
Frijobordning	899.400
Andet	10.025
I alt	8.728.040

Kilde: Driftsfondens bogføring for 2024

Endelig har Ejendomsfonden i 2024 stillet en tidsbegrænset underskuds-garanti på 4,0 mio. kr. til Driftsfonden.

4.2. Sammenfald i bestyrelses- og lederkreds

Fondene er selvstændige juridiske enheder med egne bestyrelser, som dog afholder fælles bestyrelsesmøder, om forhold der påvirker begge fonde. Hver bestyrelse består af fem medlemmer, hvor for-personen for Ejendomsfonden er bestyrelsesmedlem i Driftsfonden og for-personen for Driftsfonden er bestyrelsesmedlem i Ejendomsfonden. For de øvrige tre bestyrelsesmedlemmer i de to fonde er der ikke sammenfald.

På direktørniveau er der ligeledes sammenfald mellem Driftsfonden og Ejendomsfonden. Ifølge det oplyste er direktørens ansættelse delt mellem Ejendomsfonden med 1/3 og Driftsfonden med 2/3.

Konklusion

Det er konstateret, at der er sammenfald i bestyrelsen og den øverste administrative ledelse i Driftsfonden og Ejendomsfonden. Det er ligeledes konstateret, at der forekommer en kontinuerlig og ikke ubetydelig samhandel mellem Driftsfonden og Ejendomsfonden.

Den koncernlignende konstruktion medfører, at det kan være vanskeligt at skelne mellem de to fonde og ofte omtales de blot som Mændenes Hjem, hvilket øger risikoen for interessekonflikt og usaglige hensyn i økonomiske dispositioner fondene imellem.

Det stiller krav til objektivitet, transparens og habilitet, så der kan sikres økonomisk forsvarlig forvaltning i Driftsfonden.

Henset til dette har vi forespurgt til relevant materiale fra Ejendomsfonden b.la. vedtægter, årsregnskab, revisionsprotokol og bogføringsudtræk mv.

Ejendomsfonden har udleveret materiale på konkrete forespørgsler, men har samtidig gjort opmærksom på, at Københavns Kommune ikke har ret til at kræve indsigt i Ejendomsfondens forhold, idet der er tale om en privat juridisk enhed.

Vi har således kun haft adgang til Ejendomsfondens regnskabsmæssige forhold og status i et begrænset omfang sammenlignet med egentlig revision.

Det kan således ikke udelukkes, at en revisionsmæssig gennemgang af Ejendomsfonden kunne have afdækket væsentlige forhold i relation til fondenes samarbejder i den koncernlignende konstruktion.

5. GENNEMGANG AF DRIFTSFONDEN

Regnskabet for 2023 er underskrevet af bestyrelsen og revideret. Regnskabet for 2024 foreligger i endeligt revideret udkast, som derfor ikke er underskrevet af bestyrelsen og revisor.

Undersøgelsen omfatter finansiell revision, juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision.

Det overordnede kriterie for en forvaltningsrevision er, at emnet forvaltes i overensstemmelse med god offentlig økonomistyring. Det vil sige, at de forvaltningsansvarlige har gjort, hvad der er muligt og rimeligt for at efterleve almindelige principper for god offentlig økonomistyring og forvaltning, f.eks. at fremme sparsommelighed, produktivitet eller effektivitet.

Grundsætningen for brugen af offentlige midler er forsvarlig økonomisk forvaltning.

Begrebet er bl.a. omtalt i "God adfærd i det offentlige" og her fremgår det, at *"Offentlige myndigheder og institutioner skal således anvende deres økonomiske ressourcer i overensstemmelse med de politiske prioriteringer og de formål, hvortil de er givet. Samtidig er det vigtigt, at institutionerne anvender ressourcerne bedst muligt. Offentlige myndigheder og institutioner har desuden ansvar for at sikre, at der løbende sker den fornødne opfølgning på budgetterne og at iværksætte foranstaltninger, der kan imødegå en eventuel risiko for overskridelse af de givne bevillinger. I praksis betyder det, at offentlige myndigheder og institutioner skal anvende de økonomiske midler så målrettet som muligt og undgå udgifter, der ikke er nødvendige"*.

Med udgangspunkt i ovenstående har vi gennemgået Driftsfondens regnskaber m.v.

Vi har identificeret væsentlige forhold vedrørende følgende:

- Overskridelse af bevillinger
- Husleje vedr. Lille Istedgade 2
- Udgifter til administration
- Udgifter vedr. Tøjprojekt

Disse forhold vurderes at have betydning for regnskabsaflæggelsen og/eller for overholdelsen af meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

5.1. Ad. Overskridelse af bevillinger

En driftsoverenskomst med kommunen indebærer – i overensstemmelse med bestemmelserne i Budget- og Regnskabssystem for kommuner – at Driftsfondens budget- og regnskab optages i kommunens budgetter og regnskaber efter samme regler, som gælder for de kommunale institutioner.

Det betyder væsentligst, at Borgerrepræsentationen afholder Driftsfondens udgifter på grundlag af budgettet og, at Driftsfonden er forpligtet til at overholde budgettet og, om nødvendigt søge tillægsbevillinger.

Driftsfonden aflægger årligt ni regnskaber. En årsrapport (årsregnskab) for samtlige aktiviteter, samt otte skemaregnskaber der udarbejdes på af hensyn til driftsoverenskomstens krav om registrering i kommunens bogføring.

Resultatet for 2024 kan specificeres på de enkelte tilbud jf. tabel 3 nedenfor.

Tabel 3. Specifikation af Driftsfondens resultatopgørelse

Kr.	Kontakt- stedet \$104	Herberg \$ 110	Cafe Klare \$110	Bo enheden \$ 107	Bofælles- skab \$ 108	Skyen \$ 3B	H17 \$ 3B	Den Runde Firkant \$104	I alt
Budgetudmelding incl. tilskud	7.966.103	11.677.055	7.050.987	5.909.560	6.874.632	7.904.667	32.900.405	9.692.378	89.975.787
Personaleomkostninger	-5.156.028	-8.169.781	-6.145.656	-5.456.091	-6.072.327	-6.269.403	-24.501.847	-6.443.540	-68.214.673
Borgerrettede omkostninger	-311.878	-232.655	-235.490	-126.368	-143.480	-245.236	-1.089.447	-1.099.866	-3.484.420
Ejendomsomkostninger	-1.083.627	-2.212.357	-537.819	-863.683	-1.062.177	-766.191	-2.798.480	-1.293.609	-10.617.943
Administrationsomkostninger	-460.119	-665.398	-397.850	-332.720	-393.352	-444.717	-1.977.574	-542.947	-5.214.677
Øvrige omkostninger	-180.196	-514.857	-173.639	-256.113	-151.513	-217.504	-825.042	-224.887	-2.543.751
Finansielle poster	30.388	43.675	25.323	22.265	25.858	28.991	132.793	37.707	347.000
Nettoomkostninger i alt	-7.161.460	-11.751.373	-7.465.131	-7.012.710	-7.796.991	-7.914.060	-31.059.597	-9.567.142	-89.728.464
Mer-/mindreforbrug	804.643	-74.318	-414.144	-1.103.150	-922.359	-9.393	1.840.808	125.236	247.323

Kilde: Årsrapport 2024, note 1

Som det fremgår af tabellen, er der væsentlige udsving i mer-/mindreforbrug mellem enkelte tilbud.

Driftsfondens samlede regnskab for 2024 udviser et overskud på ca. 0,2 mio. kr. jf. tabel 4.

Tabel 4. Udvalgte tal for Driftsfonden

Regnskabsår og kr.	2022	2023	2024
Budgetudmelding	83.441.302	80.958.019	88.811.976
Andre tilskud	0	840.346	1.163.811
Samlede indtægter	83.441.302	81.798.365	89.975.787
Nettoomkostninger	-87.116.809	-88.769.760	-89.728.464
Årets resultat	-3.675.507	-6.971.395	247.323
Lån hos Københavns Kommune	0	0	6.971.395

Kilde: Årsrapporter for 2022-2024

Årsregnskabet for 2023 udviste et underskud på ca. 7,0 mio. kr., hvoraf ca. 3,3 mio. kr. skyldes merforbrug i året, mens de resterende ca. 3,7 mio. kr. kan henføres til tidligere års merforbrug.

Merforbrug for tidligere år er ikke modregnet i budgettet for 2024, som ellers er normal praksis i KK.

Konklusion

Det er Driftsfondens ansvar at sikre, at der løbende sker den fornødne opfølgning på budgetterne og at iværksætte foranstaltninger, der kan imødegå en eventuel risiko for overskridelse af de givne bevillinger.

Den manglende bevillings-/budgetoverholdelse i 2023 og tidligere år har medført et akkumuleret merforbrug på ca. 7,0 mio.kr. svarende til ca. 9% af det samlede budget, hvilket er i strid med:

- Driftsoverenskomstens § 12 hvoraf fremgår *"Afholdelse af udgifter udover budgettet forudsætter forudgående godkendelse fra kommunen"*, hvilket ikke foreligger.
- Kommunens bevillingsregler afsnit 1.2. hvoraf fremgår *"Overskridelse af budgettet må ikke ske, inden der er afgivet tillægsbevilling"*
- Kommunestyrelsesloven § 40 stk. 2 hvoraf fremgår: *"Bevillingsmyndigheden er hos kommunalbestyrelsen. Foranstaltninger, der vil medføre indtægter eller udgifter, som ikke er bevilget i forbindelse med vedtagelsen af årsbudgettet, må ikke iværksættes, før kommunalbestyrelsen har meddelt den fornødne bevilling."*

Det akkumulerede merforbrug fra tidligere år har Driftsfonden finansieret ved at optage et rentefrit lån på ca. 7,0 mio. kr. hos KK, som afdrages lineært over 6 år fra og med 2025.

5.2. Ad. Husleje vedr. Lille Istedgade 2

1. november 2024 har Ejendomsfonden hævet huslejen for Driftsfonden. Stigningen (udover den almindelige regulering) er på 1.829 t.kr. eller 100,1% af den hidtidige leje, hvorefter den årlige leje udgør 3.657 t.kr. eller 1.350 kr. pr. m².

Helt overordnet fremgår det af Driftsoverenskomstens § 14 at:

- *"Tilbuddet kan ikke ændre lejekontrakten eller den i lejekontrakten fastsatte leje"*

Om ændring af leje mv. fremgår det bl.a. af lejekontrakten:

- *"Ændring af lejevilkår – genforhandling – opsigelse, § 13.*
 - *Parterne kan løbende genforhandle lejeaftale efter behov jf. dog § 11 vedrørende Københavns Kommunes godkendelse"*
- *Godkendelse af Københavns Kommune, § 11. stk.:*
 1. *Så længe lejer har driftsoverenskomst med Københavns Kommune, skal lejekontrakten godkendes af Kommunen*
 2. *I samme periode, kan lejekontrakten ikke ændres uden forudgående skriftlig aftale med Københavns Kommune*
 3. *I ønsket om af få fuld indsigt i lejeforholdet sikres Københavns Kommune indsigt i processen vedrørende forhandlinger om lejekontrakt.*
- *Aftalt regulering af lejen, § 10. stk.:*
 1. *Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2020, reguleres den årlige leje med nettoprisindekset, uden særskilt varsel*
 2. *Erhvervslejelovens § 13 finder ikke anvendelse."* (Erhvervslejelovens § 13 omhandler lejer og udlejers mulighed for at forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen).

På Driftsfondens bestyrelsesmøde den 27. november 2023 har varslet om huslejestigningen har været behandlet.

Af bilag 4b "Orientering om varsel af lejestigning i Lille Istedgade" fremgår det bl.a.:

- *"Baggrund*
 - *På bestyrelsesmøde i Ejendomsfonden d. 12. oktober 2023 blev det besluttet, at der ønskes en huslejestigning på lejemålet i Lille Istedgade, som i højere grad afspejler ejendommens værdi.*
 - *Bestyrelsen skal være særligt opmærksom på, at en huslejestigning på lejemålet i Lille Istedgade, såfremt der ikke sker udvikling i bevillingen for 2024 i positiv retning, vil betyde, at der vil være færre midler til drift af tilbuddene, fordi*

en forholdsmæssigt større andel af bevillingen vil gå til husleje.

- *Driftsoverenskomst*
 - *Af Driftsoverenskomsten mellem Driftsfonden og Københavns Kommune, vedlagt som bilag 4b2 fremgår af relevans for orienteringen: Tilbuddet kan ikke ændre lejekontrakten eller den i lejekontrakten fastsatte leje.*
- *Servitutredegørelse*
 - *Af tidligere udført servitutredegørelse på ejendommen fremgår, af relevans for samarbejdet mellem fondene, at grunden ikke må anvendes af andre end Mændenes Hjem. Der er ikke nærmere redegjort for, hvad dette indebærer.*
- *Vurdering*
 - *Såfremt Driftsfonden ønsker at fortsætte sine aktiviteter på Vesterbro og at aktiviteterne skal svare til de aktuelle tilbud og den aktuelle målgruppe, finder ledelsen det helt urealistisk at opnå lejemål i anden egnet bygning indenfor relevant økonomisk ramme, end bygningen i Lille Istedgade 2. Det vurderes derfor helt relevant, at Driftsfonden iagttager en god relation til Ejendomsfonden og tager ønsket om en huslejestigning til efterretning og søger at medvirke hertil under specifik hensyntagen til Driftsfondens egne interesser.*
 - *Københavns Kommune vil formentlig få vanskeligt ved at overholde sin forsyningspligt til de mest udsatte uden tilbuddene i Lille Istedgade. Det er vurderingen, at det vil være mere rentabelt for KK at have en driftsoverenskomst med MH på Lille Istedgade, end at tilbuddet træder ud af driftsoverenskomsten – også selvom huslejen stiger.*
- *Interessekonflikt/habilitet*
 - *Der er en potentiel interessekonflikt mellem Driftsfonden og Ejendomsfonden i spørgsmålet om huslejestigning, idet huslejen betales af driftsbudgettet - jo højere husleje, jo lavere andel af omkostningerne kan anvendes til de direkte borgerrettede ydelser, som er driftsfondens formål.*
 - *Såfremt aftale om huslejestigning indgås med KK og en del af en eventuelt øget bevilling begrundes direkte med huslejestigning, vil denne interessekonflikt dog reduceres, idet rammen til de borgerrettede ydelser i så fald ikke påvirkes direkte heraf.*
 - *Bestyrelsen bør allerede nu tage stilling til, hvordan en potentiel interessekonflikt håndteres, hvis det på et tidspunkt bliver relevant. Dette kan for eksempel ske ved at udpege en personkreds, som har mandat til at træffe beslutninger specifikt om huslejen”.*

Af referatet fremgår bl.a.: *"Det var indstillet, at bestyrelsen i Driftsfonden tager orienteringen til efterretning og beslutter at:*

- *af hensyn til et fortsat konstruktivt samarbejde med Ejendomsfonden tager til efterretning, at Ejendomsfonden har et ønske om, at huslejen stiger i Lille Istedgade og fremover i højere grad afspejler ejendommens værdi, og*
- *at KK gives en skriftlig varsel om huslejestigning på ejendommen i Lille Istedgade 2 med virkning pr. 1. november 2024. Det blev endvidere indstillet, at bestyrelsen tager stilling til håndtering af eventuel fremtidig interessekonflikt mellem Ejendomsfonden og Driftsfonden i spørgsmålet om husleje.*

Punktet blev drøftet. Det blev besluttet at KK gives et skriftligt varsel om, at huslejen på lejemålet i Lille Istedgade stiger til 1.350 kr. pr. m² pr. 1.11.24".

Varslet ses ikke at indeholde en egentlig begrundelse for stigningen, men det fremgår dog *"at den nye leje fortsat vurderes at være under markedslejen"*.

På bestyrelsesmødet deltog tre fra bestyrelsen, hvoraf to ligeledes er med i bestyrelsen for Ejendomsfonden. To bestyrelsesmedlemmer var trådt ud af bestyrelsen og deltog ikke i mødet.

I tilknytning hertil bemærkes, at § 20 i vedtægten foreskriver at *"ændring af lejekontrakt samt fastsættelse af leje, træffes af bestyrelsen med kvalificeret flertal (4/5 flertal)"*.

Konklusion

Det er vores vurdering, at huslejereguleringen er i strid med driftsoverenskomstens § 14 *"Tilbuddet kan ikke ændre lejekontrakten eller den i lejekontrakten fastsatte leje"*.

Det bemærkes desuden, at en husleje – som afspejler ejendommens værdi og/eller markedsleje – vil være åbenlyst urimelig (for Driftsfonden og KK), idet værdien af ejendommen i al væsentlighed er finansieret af bidrag fra andre fonde. Den forhøjede husleje vil dermed øge Ejendomsfondens omsætning og overskud på bekostning af større udgifter for Driftsfonden.

Som Driftsfonden selv anfører *"jo højere husleje, jo lavere andel af omkostningerne kan anvendes til de direkte borgerrettede ydelser, som er driftsfondens formål."*

Udover at huslejestigningen er i strid med bestemmelserne i driftsoverenskomsten, er det vores vurdering, at bestyrelsen i Driftsfonden ikke har levet op til *"god adfærd i det offentlige"*, hvoraf det fremgår, at *"Offentlige myndigheder og institutioner skal således anvende deres økonomiske*

ressourcer i overensstemmelse med de politiske prioriteringer og de formål, hvortil de er givet. Samtidig er det vigtigt, at institutionerne anvender ressourcerne bedst muligt. Offentlige myndigheder og institutioner har desuden ansvar for at sikre, at der løbende sker den fornødne opfølgning på budgetterne og at iværksætte foranstaltninger, der kan imødegå en eventuel risiko for overskridelse af de givne bevillinger. I praksis betyder det, at offentlige myndigheder og institutioner skal anvende de økonomiske midler så målrettet som muligt og undgå udgifter, der ikke er nødvendige”.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at der i forbindelse med bestyrelsens behandling af huslejeforhøjelsen syntes at være en væsentlig interessekonflikt samtidig med, at vedtægtens krav om kvalificeret flertal (4/5 flertal) ikke er opfyldt.

5.3. Ad. Udgifter til administration

Der er ledelsen i Driftsfondens ansvar at udvise økonomisk ansvarlighed og undgå unødige udgifter.

Det er oplyst, at der er sammenfald i administrationen af de to fonde, og af Ejendomsfondens årsberetning for 2023 fremgår følgende:

- *Administrationen for Ejendomsfonden Mændenes Hjem består af 6 medarbejdere samt en økonomichef og en direktør. Afdelingen varetager opgaver indenfor regnskab, økonomi, løn, HR, IT, projektøkonomi mv. for Ejendomsfonden Mændenes Hjem.*
- *”Administrationscenter for Driftsfonden Mændenes Hjem består af 8 medarbejdere samt en økonomichef. Afdelingen varetager opgaver indenfor regnskab, økonomi, løn, HR, IT mv. for Driftsfonden Mændenes Hjem.*
- *Mange af medarbejderne er tilknyttet både Administrationscenter for Driftsfonden Mændenes Hjem og Administration for Ejendomsfonden Mændenes Hjem, så de går igen i begge afdelinger”.*

I praksis er de administrative medarbejdere excl. direktøren ansat i Ejendomsfonden, og Ejendomsfonden fakturerer Driftsfonden i henhold til samarbejdsaftale.

Ifølge Driftsfondens årsrapporter er der betalt 5,2 mio.kr. (2024) og 4,7 mio.kr. (2023) for administration. Ifølge modtagne samarbejdsaftaler betales der 5,8% (2024) og 5,7% (2023) af driftsfondens budget for de i aftalerne nævnte ydelser jf. nedenfor.

”Løn

Lønkørsel / lønbehandling / lønbogføring, oprettelse / afvikling i lønsystem ud fra oplysninger fra kunde, bogføring og afstemning, lønsedler via

E-boks, kontrol og support efter overenskomster og pensionsforhold, indberetninger / afregninger til ATP/SKAT/pension m.v., ansøgning om refusioner mv.

HR

Opslag af stillingsopslag, beregning af løn ifm. tiltrædelse (Lønskema), dialog med fagforeninger ifm. lønindplacering, support ved sygefraværs-afskedigelsessamtaler mv.

Bogholderi/regnskab

Bogføring og afstemninger, månedsrapportering indeholdende budgetkontroller og prognoseskemaer, udarbejdelse af årsregnskabsmateriale til revision, support og uddannelse i økonomisystem, budgetudarbejdelse og indrapportering til fx Tilbudsportalen/Socialtilsynet, økonomisk sparring.

IT

Opsætning af computer, printer mv., hotline til en it-medarbejder 10 timer om ugen, hjælp til div office programmer og for opgaven relevante licenser”.

Ifølge det oplyste, er der ikke udarbejdet for- og/eller efterkalkulationer, som kan underbygge sammenhængen mellem ydelsernes ressourcestræk og ydelsernes prissætning, ligesom der ikke er sket prisafprøvning eller benchmark.

Det er heller ikke muligt at vurdere, hvorvidt administrationsudgifterne ved anvendelse af ”eget” økonomi- og lønsystem overstiger den kommunale løsning, hvilket er krav jf. driftsoverenskomstens § 12.

Ejendomsfonden oplyser, at administrationsudgifterne i Ejendomsfonden for 2024 udgjorde ca. 7,1 mio.kr. jf. tabel 5, hvoraf Driftsfonden har betalt ca. 5,2 mio.kr. svarende til ca. 72%. Det vurderer MH for rimeligt og nævner til sammenligning, at Driftsfondens omsætning udgør ca. 80% af den samlede omsætning i de to fonde.

Tabel 5. Ejendomsfondens administrationsudgifter

Art	t.kr.
Personaleomkostninger	5.630
Salgsomkostninger	71
Forsikringer	132
Revisor	191
Ekstern konsulentassistance	538
Advokat	42
IT licenser	430
Gebyrer og renter o.l.	52
Øvrige	34
I alt	7.120

Kilde: Udtræk fra Ejendomsfondens bogføring for 2024.

Andre administrationsudgifter

I forbindelse med gennemgangen af Driftsfondens årsrapporter og bogføring har vi identificeret nogle poster, som vurderes at være administrationsudgifter, der burde være indeholdt i administrationsaftalen og -betalingen til Ejendomsfonden:

1. I 2024 er der betalt 151 t.kr. i Dansk Erhverv og ifølge det oplyste kan udgiften henføres til juridisk bistand i forbindelse med personalesager.
2. Advokat Knud Foldschack har faktureret 264 t.kr. i 2024 og 35 t.kr. i 2023 for udført arbejde primært i relation til forhandlinger med Københavns Kommune.
3. Revisors honorar for regnskabsmæssig assistance udgør 180 t.kr. for 2023.

Desuden har vi konstateret, at Driftsfonden betaler husleje for det samlede areal på Lille Istedgade 2. Ejendomsfondens ansatte har væsentligst til huse på Lille Istedgade 2, men Ejendomsfonden har ingen udgifter til lokaludgifter m.v.

Driftsfondens husleje burde være reduceret med Ejendomsfondens andel heraf incl. fællesudgifter m.v.

Endelig har vi bemærket, at Implement Consulting Group i en driftsoptimeringsanalyse fra medio 2024 vurderer administrationsbidraget for "*relativt højt*", og der omtales muligheder for reduktion heraf ved enten at "*genberegne, genforhandle eller konkurrenceudsætte administrationsopgaven*".

Konklusion

Der foreligger ikke dokumentation for prissætningen af de enkelte ydelser i administrationsaftalen.

Driftsfonden er – qua den offentlige finansiering (driftsoverenskomsten) – omfattet af udbudsloven, hvorfor de er forpligtet til at sikre sig, at indkøb foregår på markedsmæssige vilkår. Det indebærer bl.a., at det skal kunne dokumenteres, at der handles i overensstemmelse med de forvaltningsretlige principper om saglighed, økonomisk forsvarlig forvaltning, forbuddet mod varetagelse af uvedkommende hensyn, ligebehandlingsprincippet og proportionalitetsprincippet.

Vi henstiller, at administrationsopgaven konkurrenceudsættes så det sikres, at ydelsen afregnes på markedsmæssige vilkår.

Endvidere burde Driftsfonden have sikret, at udgifter til juridisk bistand og regnskabsmæssig assistance fra revisor, som vurderes at være administrationsudgifter og derfor skulle være afholdt af Ejendomsfonden, ikke blev afholdt af Driftsfonden.

Endelig burde driftsfondens husleje være reduceret med Ejendomsfondens andel heraf.

5.4. Ad. Udgifter vedr. Tøjprojekt

Ifølge Driftsfondens årsrapporter betales Ejendomsfonden for *"bistand til drift af tøjprojekt, som sikre adgang til tøj for brugere"*, og udgiften hertil udgør 0,7 mio.kr. for 2023 og 0,5 mio.kr. for 2024.

Tøjprojektet er forankret i Ejendomsfonden, og aktiviteterne herunder kan henføres til målgrupper i Driftsfonden og uden for Driftsfonden. Projektet er delvist finansieret af tilskud fra Social- og Boligstyrelsen (såkaldte PUF midler og ULFRI-midler), og derudover har Ejendomsfonden fået private donationer. Ifølge det oplyste er der – på tidspunktet for undersøgelsens gennemførelse – endnu ikke aflagt tilskudsregnskaber for tilskud i årene 2023 og 2024.

Udgifter til tøjprojektet kan henføres til opgaver med at holde orden og opfylde tøj på afdelingernes tøjstationer og betragtes af Driftsfonden som en nødvendig ydelse til målgruppen. Der er indgået aftale mellem de to fonde, men den nævner kun en samlet pris og en overordnet beskrivelse af ydelsen.

Konklusion

Det er vores vurdering, at udgiften til tøjprojektet burde være godkendt af SOF i overensstemmelse med driftsoverenskomsten, idet det ikke umiddelbart kan anses for en sædvanlig udgift, der i øvrigt heller ikke tilbydes på kommunens egne tilbud. Af driftsoverenskomsten fremgår det bl.a.:

- *"§12. Afholdelse af udgifter udover budgettet forudsætter forudgående godkendelse fra kommunen"*
- *"§13. Skulle der undtagelsesvis opstå behov for eller ønske om afholdelse af større ekstraordinære udgifter, der ikke er forudsat i det udmeldte budget, må sådanne udgifter ikke afholdes uden forudgående aftale med kommunen, uanset om udgifterne kan afholdes inden for budgettets ramme."*

Forholdet medfører desuden en risiko for, at SOF hjemtager statsrefusion i stride med reglerne.