

Fonden Rødegård

c/o PrivatBo A.M.B.A.
Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V

CVR-nr. 15 29 80 73



Årsrapport 2015

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 11. maj 2016

Som dirigent:



.....
Jørgen Krauw



Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om fonden	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fonden Rødegård.

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 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 11. maj 2016
Bestyrelse:



.....
Jørgen Krauw
formand



.....
Søren Mørch Andersen



.....
Jasper Bang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Fonden Rødegård

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Rødegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for fondens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbæk
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Fonden Rødegård
Adresse, postnr., by	Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	15 29 80 73
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.privatbo.dk
E-mail	privatbo@privatbo.dk
Telefon	33 11 20 80
Bestyrelse	Jørgen Krauw, formand Søren Mørch Andersen Jesper Bang
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nykredit A/S

Ledelsesberetning

Beretning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål er at udleje fondens boliger for en sådan årlig leje, at fonden holdes skadesløs for de årlige driftsudgifter, kapitalafdrag og rimelige hensættelser, hvorimod fonden ikke tilstræber erhvervsmæssig fortjeneste.

Fondens formål er endvidere at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns Kommune.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning i 2015 udgør 5.264.427 kr. mod 5.177.676 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på -868.449 kr. mod 28.433 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 59.394.173 kr.

Resultatet må betragtes som utilfredsstillende.

Fondens likvide beredskab anses for tilstrækkeligt til at gennemføre driften i det kommende år.

Der er foretaget renoveringer af 4 køkkener og 2 bad i årets løb for i alt tkr. 627.

Der er foretaget vinduesmaling for i alt. tkr. 1.476.

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

Redegørelse for god Fondsledelse

Fondens bestyrelse har forholdt sig til det sæt af "Anbefalinger for god fondsledelse", som er udarbejdet af Regeringens Erhvervsfundsudvalg, og indeholdt i årsregnskabslovens § 77a. Fonden ønsker at imødekomme alle de anbefalinger, som er relevante for Fonden. Den lovpligtige redegørelse er tilgængelig på Fondens hjemmeside:
http://frederiksbergboligfond.dk/Files/Filer/Publikationer/R%C3%B8deg%C3%A5rd_God_Fondsledelse_24112015.pdf

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

I henhold til vedtægterne er fondens formål at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns Kommune.

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Huslejeindtægter	5.264.427	5.177.676
	Ejendomsomkostninger	-4.075.738	-2.643.693
	Administrationsomkostninger	-695.612	-533.481
	Bruttoresultat	493.077	2.000.502
2	Personaleomkostninger	-511.375	-554.558
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-528.746	-529.320
	Resultat af primær drift	-547.044	916.624
3	Finansielle indtægter	5.380	3.041
4	Finansielle omkostninger	-462.240	-785.854
	Resultat før skat	-1.003.904	133.811
5	Skat af årets resultat	135.455	-105.378
	Årets resultat	-868.449	28.433
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-868.449	28.433
		-868.449	28.433

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	88.700.000	80.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.493	0
		<u>88.701.493</u>	<u>80.000.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.000	4.000
		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>88.705.493</u>	<u>80.004.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	414	132.533
	Andre tilgodehavender	0	260
	Periodeafgrænsningsposter	85.127	66.538
		<u>85.541</u>	<u>199.331</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.106.815</u>	<u>2.842.447</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.192.356</u>	<u>3.041.778</u>
	AKTIVER I ALT	<u>90.897.849</u>	<u>83.045.778</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundfond	1.200.000	1.200.000
	Reserve for opskrivninger	62.374.284	55.665.545
	Overført resultat	-4.180.111	-3.542.640
	Egenkapital i alt	<u>59.394.173</u>	<u>53.322.905</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	14.222.797	12.391.090
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>14.222.797</u>	<u>12.391.090</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.858.612	9.930.937
	Deposita og forudbetalt leje	2.276.618	2.146.974
		<u>12.135.230</u>	<u>12.077.911</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	74.732	69.745
	Forudbetalt leje mv.	138.547	64.794
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	190.029	183.145
8	Anden gæld	4.742.341	4.936.188
		<u>5.145.649</u>	<u>5.253.872</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.280.879</u>	<u>17.331.783</u>
	PASSIVER I ALT	<u>90.897.849</u>	<u>83.045.778</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Grundfond	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.200.000	55.665.545	-3.542.640	53.322.905
Årets resultat	0	0	-868.449	-868.449
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	305.930	305.930
Årets opskrivning	0	8.600.947	0	8.600.947
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.892.208	-74.952	-1.967.160
Egenkapital 31. december 2015	1.200.000	62.374.284	-4.180.111	59.394.173

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Rødegård for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i årsregnskabet foretaget ændringer til præsentation og klassifikation af Fondens omkostninger, således at resultatopgørelsen giver et mere retvisende billede af Fondens omkostningsstruktur.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede præsentation og klassifikation. Ændringerne har ikke påvirket resultat, egenkapital eller balancesum.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af Fondens ejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Fonden og ejendommen, herunder omkostninger til administrativt personale, kontorlokaler og kontoromkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Driftsmidler	10 år
EDB på ejendomskontor	3 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris inklusiv omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, indtil det tidspunkt, hvor aktivitet er klar til brug. Efter første indregning måles bygninger og grunde til dagsværdi. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme ved brug af en Discounted Cash Flow-model. Ekstern sagkyndig vurderingsmand har medvirket ved fastlæggelse af afkastkrav. Der er anvendt et afkastkrav, svarende til en m2-pris på kr. 10.461 mod kr. 9.440 i 2014.

Opskrivninger i forhold til kostpris og tilbageførsel af tidligere opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger" med fradrag af eventuel udskudt skat.

Nedskrivninger i forhold til kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andelsbeviser i PrivatBo A.M.B.A. af 1993 måles til dagsværdi, og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og renteswaps:

Gæld herunder prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Renteswaps indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultatet af sikringstransaktionen indregnes i resultatopgørelse i takt med indregning af de sikrede renteomkostninger.

Indvendig og udvendig vedligeholdelse:

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse, der omfatter de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens § 22 efter fradrag af årets forbrug. Årets hensættelse omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne indregnes ikke i balancen.

kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	446.310	473.071
Pensioner	60.389	76.768
Andre omkostninger til social sikring	4.676	4.719
	<u>511.375</u>	<u>554.558</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>1</u>

Vederlag til bestyrelse og administrator:

Vederlag til bestyrelsen for 2015 udgør 44.500 kr. (2014: 45.000 kr.).

Vederlag til de enkelte bestyrelsesmedlemmer er specificeret i noten for nærtstående parter.

Vederlag til administrator for 2015 udgør 600.177 kr. (2014: 488.820 kr.).

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	5.380	3.041
	<u>5.380</u>	<u>3.041</u>
4 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	318.600
Renteomkostninger i øvrigt	462.240	467.254
	<u>462.240</u>	<u>785.854</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-135.455	105.378
	<u>-135.455</u>	<u>105.378</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter 1.967.160 kr. (2014: -280.670 kr.).

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	13.673.846	33.544	13.707.390
Tilgang i årets løb	627.053	2.239	629.292
Kostpris 31. december 2015	<u>14.300.899</u>	<u>35.783</u>	<u>14.336.682</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	71.366.083	0	71.366.083
Årets opskrivning	8.600.947	0	8.600.947
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>79.967.030</u>	<u>0</u>	<u>79.967.030</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	5.039.929	33.544	5.073.473
Årets afskrivninger	528.000	746	528.746
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>5.567.929</u>	<u>34.290</u>	<u>5.602.219</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>88.700.000</u>	<u>1.493</u>	<u>88.701.493</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 8.386.692,73 senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2015	2014
8 Anden gæld		
PrivatBo A.m.b.A af 1993	408	1.438
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag mv.	24.782	21.680
Feriepenge	60.617	19.074
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	2.668.537	2.974.467
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	1.987.997	1.919.529
	<u>4.742.341</u>	<u>4.936.188</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 88.700.000 kr.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2015 2.506.964 kr. mod 1.723.779 kr. pr. 31. december 2014. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejerns Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

11 Nærtstående parter

Fonden Rødegård' nærtstående parter omfatter følgende:

Administrator

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar, 455.125 kr. (2014: 446.300 kr.)

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar mv., 145.586 kr. (2014: 42.520 kr.)

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Mellemværende, 408 kr. (2014: 1.438 kr.)

Bestyrelsen

Jørgen Krauw, formand

Statsautoriseret revisor

Indtrådt i bestyrelsen 2006.

Seneste valg til bestyrelsen 2015.

Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Honorar 20.000 kr. (2014: 20.000 kr.).

Søren Mørck-Andersen, bestyrelsesmedlem

Cand.scient., ph.d.

Indtrådt i bestyrelsen 2003.

Seneste valg til bestyrelsen 2016.

Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Honorar 4.500 kr. (2014: 4.500 kr.).

Jesper Bang, bestyrelsesmedlem

Indtrådt i bestyrelsen 2014.

Udløb af aktuel valgperiode 2016.

Honorar 20.000 kr. (2014: 10.000 kr.)

Martin Weber, bestyrelsesmedlem

Advokat

Udtrådt af bestyrelsen i 2014.

Honorar: 0 kr. (2014: 10.000 kr.).