



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

FONDEN BALLONPARKEN
SKINDERGADE 23, 4., 1159 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
fondens bestyrelsesmøde,
den 16. juni 2016

Lulla Forchhammer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5-7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Fonden Ballonparken Skindergade 23, 4. 1159 København K
	Telefon: 33 44 55 66 Telefax: 33 93 30 43
	CVR-nr.: 31 48 68 66 Stiftet: 6. juni 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lulla Forchhammer, formand Michael Schrøder, næstformand Knud Foldschack Jens Fredslund
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. juni 2016

Bestyrelse

Lulla Forchhammer
Formand

Michael Schrøder
Næstformand

Knud Foldschack

Jens Fredslund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ledelsen i Fonden Ballonparken

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Ballonparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 16. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

REGSKABSBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Fondens formål er at eje, udleje og administrere matr. nr. 185, beliggende Artillerivej 63, 2300 København S, med henblik på at sikre Ballonparkens fortsatte beståen.

Fonden har, i forbindelse med erhvervelse af ejendommen, til formål at opretholde Ballonparken som et alternativt boligområde med social sigte og en socialt bredt sammensat beboergruppe.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden har med overtagelsesdag den 1. juli 2008 erhvervet ejendommen Artillerivej 63, 2300 København S og har i forbindelse med erhvervelsen bortforpagtet driften af ejendommen til Ballonparkens bestyrelse, det såkaldte Ballonråd

Fondens bestyrelse iværksatte, i overensstemmelse med købsgrundlaget, i 2011 et større istandsættelses- og lovliggørelsesprojekt på ejendommens beboelseshuse.

Istandsættelses- og lovliggørelsesarbejdet blev afsluttet ultimo 2013.

I forbindelse med købet af ejendommen, blev der af sælger, staten, udstedt et afdragsfrit pantebrev med en 5-årig løbetid.

Dette pantebrev blev indfriet den 13. september 2013 med et beløb stort kr. 3.660.000.

Fondens økonomi baserer sig på forpagtningens indtægter. Disse indbetalinger forfalder månedvis forud og passes omhyggeligt af forpagter.

I 2014 overgik ansvaret for betaling af el-udgifter til forpagter, hvilket har medført et mærkbart fald i el-udgifterne.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for fondens finansielle stilling.

REDEGØRELSE FOR UDDDELINGSPOLITIK

Lovpligtig redegørelse for fondens uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Der er ikke fastlagt uddelingspolitik, idet Fonden fortsat er i en etablerings- og konsolideringsfase.

LEDELSESBERETNING

REDEGØRELSE FOR GOD FONDSLEDELSE MV.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledning, jf. årsregnskabslovens § 77a

Bestyrelsen har udarbejdet sin ledelsesberetning i overensstemmelse med anbefalingerne fra Komitéen for god Fondsledning, idet bestyrelsen nedenfor enten følger anbefalingerne eller forklarer, hvorfor der måtte være truffet andre beslutninger end de anbefalede.

Åbenhed og kommunikation:

Det er bestyrelsesformanden, der forestår den eksterne kommunikation. Der har dog, siden fondens stiftelse i juni 2007, ikke været behov for udadrettet kommunikation eller henvendelser fra offentligheden.

Bestyrelsens opgaver og ansvar:

Idet bestyrelsens formål, ifølge fundatsen er, at sikre Ballonparkens fortsatte beståen, består bestyrelsens opgaver i at holde en åben og god dialog med beboerne i Ballonparken via deres forening og deres såkaldte Ballonråd, der fungerer som en slags foreningsbestyrelse.

Bestyrelsen står desuden for betaling af alle faste udgifter, herunder visse forbrugsudgifter samt afdragsbetalinger på pantegæld samt betaling af skatter & afgifter.

Bestyrelsen står desuden for låneoptagelse og omprioriteringer og forestår kommunikation og forhandling med offentlig myndigheder, i fx i forbindelse med byg- og anlægsarbejder.

Formanden for bestyrelsen:

Det er bestyrelsesformand, Lulla Forchhammer, der udfører alt arbejde i forbindelse med organisering og indkaldelse af møder, udarbejdelse af referater samt i det hele taget varetage af de opgaver, der fremgår af punktet ovenfor.

Der træffes beslutning på bestyrelsens møder, såfremt formanden skal varetage opgaver, der ligger ud over de der er knyttet til formandsposten.

Bestyrelsen har igennem en længere periode alene bestået af 4 medlemmer, idet det ene af de medlemmer, som Ballonparken, i medfør af vedtægternes § 6.3, skal udpege, er udtrådt af bestyrelsen.

Bestyrelsen har igen og igen anmodet Ballonparken om at finde en egnet kandidat, som de kan indstille til bestyrelsen jfr. vedtægternes § 6, stk. 7, hvilket blev forelagt på forrige bestyrelsesmøde.

Kandidaten til bestyrelsen præsenterer sig på næste bestyrelsesmøde.

Herudover er bestyrelsen sammensat på en måde, som lever op til vedtægternes § 6, stk. 2., idet to af bestyrelsens medlemmer besidder erhvervsmæssige, juridiske og økonomiske indsigt, mens bestyrelsens to øvrige medlemmer besidder social og boligmæssig indsigt, sidstnævnte i kraft af sin uddannelse som arkitekt, hvilket har været særdeles hjælpsomt under det store brandsikringsarbejde, der blev udført på fondens bygninger i 2013/2014.

Bestyrelsens sammensætning og organisering:

Bestyrelsens sammensætning er som følger:

Formand: Advokat, Lulla Forchhammer - 62 år

Har været medlem af bestyrelsen siden stiftelsen den 06.06.2007.

Advokat Knud Foldschack - 63 år

Har været medlem af bestyrelsen siden stiftelsen den 06.06.2007.

Carl Michael Schrøder - 64 år - Formand for Industrial Electric Vehicle A/S samt ekstern lektor på Københavns Universitet.

Har været medlem af bestyrelsen siden stiftelsen den 06.06.2007.

Arkitekt Jens Fredslund - 70 år

Har været medlem af bestyrelsen siden stiftelsen den 06.06.2007.

Da det er nært knyttet til fondens formål, at have et godt og fortroligt samarbejde med beboerne i Ballonparken, har bestyrelsen valgt at genvælge bestyrelsens medlemmer efterhånden som de var på valg, idet fortrolighed og forudsigelighed er væsentlige parametre for et godt samarbejde.

Uafhængighed:

LEDELSESBERETNING

Idet fondens erhvervsaktivitet alene består i at udleje fondens ejendomme til foreningen Fonden Ballonparken, anses alle bestyrelsens medlemmer for at være uafhængige, idet ingen hverken nu eller hidtil har haft særlige interesser i fondens erhvervsdrift.

Udpegningsperiode:

Bestyrelsens medlemmer udpeges for en periode af tre år. Genudpegning kan finde sted, dog maksimalt tre gange.

Dette betyder, at bestyrelsen skal skiftes ud i løbet af 2016. En afløser for Lulla Forchhammer er der peget på, mens afløser for Knud Foldschack, Michael Schrøder og Jens Fredslund skal præsenteres i løbet af indeværende kalenderår.

Bestyrelsen overvejer at anmode om vedtægtsændringer, således at en mere glidende overgang kan finde sted.

Der er fastsat en aldersgrænse for 70 år for deltagelse i bestyrelsesarbejdet.

Evalueringsperiode af arbejdet i bestyrelsen:

Bestyrelsen har vedtaget at evaluere sit arbejde ved årets udgang. Samtlige af bestyrelsens medlemmer bidrager til bestyrelsesarbejdet ved deres faglighed. Således har Jens Fredslund, som arkitekt, hvilket er nævnt tidligere, bidraget i forbindelse med et større ombygningsprojekt. Michael Schrøder har bidraget i forhold til en social indsats. Lulla Forchhammer har bidraget i det daglige administrative og økonomiske arbejde og Knud Foldschack har bidraget med sin særlige indsigt i erhvervsforhold, regnskabsforhold samt diverse låneforhold.

Alle møder afholdes på advokatkontoret, Skindergade 23. Bestyrelsen har dog besluttet at afholde mindst et møde om året i Ballonparken for ved selvsyn at kunne konstatere, hvordan bygningernes tilstand er.

Vederlag:

Der udbetales ikke vederlag til bestyrelsens medlemmer for deres arbejde for fonden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fonden Ballonparken for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af huslejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet for den periode huslejen vedrører, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger ejendom

Driftsomkostninger ejendom omfatter omkostninger samt afskrivninger på bygninger. Herunder indgår direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og mindre anskaffelser.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af fonden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunden.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Gæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
NETTOOMSÆTNING		1.760.004	1.799.588
Driftsomkostninger ejendom.....		-636.912	-700.912
BRUTTORESULTAT		1.123.092	1.098.676
Administrationsomkostninger.....		-126.560	-122.259
DRIFTSRESULTAT		996.532	976.417
Finansielle omkostninger.....		-967.237	-985.388
RESULTAT FØR SKAT		29.295	-8.971
Skat af årets resultat.....	1	-17.511	-10.966
ÅRETS RESULTAT		11.784	-19.937
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		11.784	-19.937
I ALT		11.784	-19.937

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		18.038.297	17.969.585
Materielle anlægsaktiver.....	2	18.038.297	17.969.585
Andre værdipapirer.....		201.350	201.350
Finansielle anlægsaktiver.....		201.350	201.350
ANLÆGSAKTIVER.....		18.239.647	18.170.935
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		188.619	195.967
Periodeafgrænsningsposter.....		24.258	24.429
Tilgodehavender.....		212.877	220.396
Likvider.....		28.480	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		241.357	220.397
AKTIVER.....		18.481.004	18.391.332

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grundkapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		1.622.717	1.445.710
Overført overskud.....		-534.494	-546.278
EGENKAPITAL.....	3	1.588.223	1.399.432
Hensættelse til udskudt skat.....		317.565	290.919
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		317.565	290.919
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.830.179	10.812.378
Banklån.....		5.596.686	5.803.379
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	16.426.865	16.615.757
Gæld til pengeinstitutter.....		95.000	54.592
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.057	26.057
Fondsskat.....		21.294	4.575
Kortfristede gældsforpligtelser.....		148.351	85.224
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.575.216	16.700.981
PASSIVER.....		18.481.004	18.391.332
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.719	0		
Regulering udskudt skat som følge af reg. skattepr.....	0	33.521		
Regulering af udskudt skat.....	792	1.014		
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-23.569		
	17.511	10.966		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		16.885.615		
Kostpris 31. december 2015.....		16.885.615		
Opskrivninger 1. januar 2015.....		1.877.546		
Årets opskrivninger		202.861		
Opskrivninger 31. december 2015.....		2.080.407		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		793.576		
Årets afskrivninger		134.149		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		927.725		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		18.038.297		
 Egenkapital			 3	
	Grundkapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	1.445.710	-546.278	1.399.432
Regulering af skatteprocent udskudt skat....		18.775		18.775
Andre reguleringer.....		202.861		202.861
Forslag til årets resultatdisponering.....			11.784	11.784
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-44.629		-44.629
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	1.622.717	-534.494	1.588.223
 Langfristede gældsforpligtelser				 4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	10.812.378	10.830.179	0	11.293.000
Banklån.....	5.803.379	5.691.686	95.000	5.183.436
	16.615.757	16.521.865	95.000	16.476.436
 Eventualposter mv.				 5
Ingen.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 11.293 t.kr. og ejerpantebreve på henholdsvis 4.100 t.kr. og 3.660 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 18.038.

Nærtstående parter**7**

Fondens nærtstående parter udgøres af fondens bestyrelse. Advokatfirmaet Foldschack & Forchhammer, hvori fondens bestyrelsesformand advokat Lulla Forchhammer er partner har i årets løb administreret fonden og ydet løbende rådgivning. Administrationshonoraret udgør t.kr. 40 og den løbende rådgivning t.kr. 34. Ydelserne faktureres på normale markedsmæssige vilkår.

Der ydes ikke bestyrelsesvederlag til bestyrelsens medlemmer.