

Fonden Fuglevænget

c/o PrivatBo A.m.b.A.
Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V


CVR-nr. 53 30 54 15



Årsrapport 2015

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 19. april 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 Fuglevænget.

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.

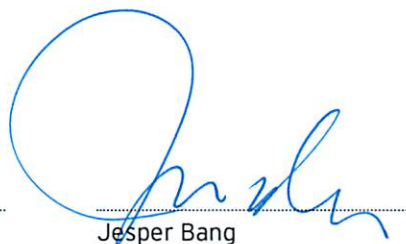
København, den 19. april 2016
Bestyrelse:



Jørgen Krauw
formand



Stine Persson
Stine Persson



Jesper Bang
Jesper Bang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Fonden Fuglevænget

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Fuglevænget 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 19. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbæk
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Fonden Fuglevænget
Adresse, postnr., by	Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	53 30 54 15
Stiftet	16. oktober 1999
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 Stine Persson Jesper Bang
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths 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 erhvervs-mæssig 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 15.782.667 kr. mod 15.383.767 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på -867.076 kr. mod -352.953 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 69.908.676 kr.

Resultatet må betragtes som utilfredsstillende.

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

Der er foretaget 4 køkken og bad moderniseringer i 2015 for i alt 831 t.kr.

Anden og sidste etape af vinduesmaling er færdiggjort i 2015. Projektet beløb sig til i alt 1.077 t.kr.

Der er godkendt ansøgning om byfornyelse til isolering af etageadskillelse og udskiftning af vand- og afløbsinstallationer i badeværelser. Projektet beløber sig til cirka 15.000 t.kr. Den maksimale støtte fra Københavns Kommune udgør 11.400 t.kr. Der er i året afholdt udgifter for i alt 182 t.kr.

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 de anbefalinger, som er relevante for Fonden. Den lovpligtige redegørelse er tilgængelig på Fondens hjemmeside:

http://frederiksbergboligfond.dk/Files/Filer/Publikationer/Fuglev%C3%A6nget_God_Fondsledelse_24112015.pdf

Fondens uddelingspolitik

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	15.782.667	15.383.767
2	Andre driftsindtægter	136.443	238.775
	Ejendomsomkostninger	-7.971.757	-7.239.540
	Administrationsomkostninger	-1.439.869	-1.441.488
	Bruttoresultat	6.507.484	6.941.514
3	Personaleomkostninger	-1.261.724	-1.231.324
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.279.354	-1.257.574
	Resultat af primær drift	3.966.406	4.452.616
4	Finansielle indtægter	20.875	28.869
5	Finansielle omkostninger	-4.064.036	-4.395.490
	Resultat før skat	-76.755	85.995
6	Skat af årets resultat	-790.321	-438.948
	Årets resultat	-867.076	-352.953
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-867.076	-352.953
		-867.076	-352.953

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	198.500.000	192.300.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>102.982</u>	<u>113.156</u>
		<u>198.602.982</u>	<u>192.413.156</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>198.606.982</u>	<u>192.417.156</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	18.590	13.979
	Andre tilgodehavender	1.375.393	1.552.309
	Periodeafgrænsningsposter	<u>76.237</u>	<u>31.633</u>
		<u>1.470.220</u>	<u>1.597.921</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.094.158</u>	<u>6.586.173</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.564.378</u>	<u>8.184.094</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>207.171.360</u></u>	<u><u>200.601.250</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundfond	2.340.000	2.340.000
	Reserve for opskrivninger	92.676.228	87.498.396
	Overført resultat	-25.107.552	-26.582.508
	Egenkapital i alt	<u>69.908.676</u>	<u>63.255.888</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	10.946.636	7.976.454
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.946.636</u>	<u>7.976.454</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	90.385.691	91.064.522
	Deposita og forudbetalt leje	6.247.476	6.021.209
		<u>96.633.167</u>	<u>97.085.731</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	678.831	661.337
	Forudbetalt leje mv.	269.235	56.536
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	606.015	627.000
10	Anden gæld	28.128.800	30.938.304
		<u>29.682.881</u>	<u>32.283.177</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>126.316.048</u>	<u>129.368.908</u>
	PASSIVER I ALT	<u>207.171.360</u>	<u>200.601.250</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Grundfond</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	2.340.000	87.498.396	-26.582.508	63.255.888
Årets resultat	0	0	-867.076	-867.076
Regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	0	3.061.478	3.061.478
Årets opskrivning	0	6.638.246	0	6.638.246
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.460.414	-719.446	-2.179.860
Egenkapital				
31. december 2015	<u>2.340.000</u>	<u>92.676.228</u>	<u>-25.107.552</u>	<u>69.908.676</u>

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Fuglevænget 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 klassifikationen af Fondens omkostninger således resultatopgørelsen giver et mere retvisende billede af Fondens omkostningsstruktur. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede præsentation og klassifikation. Ændringerne har ikke påvirket resultat, egen kapital eller balancesum.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til Fondens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

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 af- og nedskrivninger af 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:

Driftsmidler	10 år
Bygninger	50 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 aktivet 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. 10.858 mod kr. 10.519 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 Andre driftsindtægter		
Byfornyelsestilskud	136.443	238.775
	<u>136.443</u>	<u>238.775</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.080.179	1.048.638
Pensioner	168.829	171.347
Andre omkostninger til social sikring	12.716	11.339
	<u>1.261.724</u>	<u>1.231.324</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

Vederlag til bestyrelse og administrator:

Vederlag til bestyrelsen for 2015 udgør 60.000 kr. (2014: 60.000 kr.).

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

Vederlag til administrator for 2015 udgør 1.366.548 kr. (2014: 1.333.843 kr.).

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

kr.	2015	2014
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	20.875	28.869
	<u>20.875</u>	<u>28.869</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
5 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	318.600
Renteomkostninger i øvrigt	4.064.036	4.076.890
	<u>4.064.036</u>	<u>4.395.490</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	790.321	438.948
	<u>790.321</u>	<u>438.948</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter 2.179.860 kr. (2014: -1.965.074 kr.).

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	98.958.316	237.013	99.195.329
Tilgang i årets løb	830.933	0	830.933
Kostpris 31. december 2015	<u>99.789.249</u>	<u>237.013</u>	<u>100.026.262</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	112.177.429	0	112.177.429
Årets opskrivning	6.638.247	0	6.638.247
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>118.815.676</u>	<u>0</u>	<u>118.815.676</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	18.835.745	123.857	18.959.602
Årets afskrivninger	1.269.180	10.174	1.279.354
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>20.104.925</u>	<u>134.031</u>	<u>20.238.956</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>198.500.000</u>	<u>102.982</u>	<u>198.602.982</u>

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2015	4.000
Kostpris 31. december 2015	4.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>4.000</u>

Hjemsted

Andre kapitalandele

PrivatBo A.M.B.A. af 1993

København

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 87.484.855 senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
10 Anden gæld		
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag mv.	62.807	63.564
Feriepenge	189.484	138.153
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	21.997.827	25.059.305
Indvendig og udvendig vedligeholdelsesforpligtelse	5.878.682	5.677.282
	<u>28.128.800</u>	<u>30.938.304</u>

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 198.500.000 kr.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Mindreforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne er indregnet som en forpligtelse pr. 31. december 2015 med 1.260.988 kr. mod 1.227.020 kr. pr. 31. december 2014. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernens Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

13 Nærtstående parter

Fonden Fuglevænget' nærtstående parter omfatter følgende:

Administrator

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar, 1.226.033 kr. (2014: 1.198.560 kr.).
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar m.v., 140.515 kr. (2014: 135.283 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.).

Stine Persson, bestyrelsesmedlem
Tandklinikassistent
Indtrådt i bestyrelsen 2013.
Udløb af aktuel valgperiode 2016.
Honorar: 20.000 kr. (2014: 20.000 kr.).

Jesper Bang, bestyrelsesmedlem
Advokat
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.).