

Fonden Solgaarden

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

CVR-nr. 53 35 78 14



Årsrapport 2015

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 19. april 2016

Som dirigent:



.....
Jørgen Krauw

Indhold

Ledelsespåtegning	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 Solgaarden.

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.

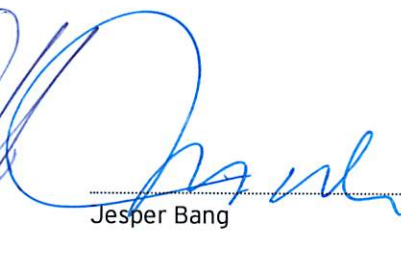

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 19. april 2016
Bestyrelse:



Jørgen Krauw
formand



Anders Christian
Mcllquham-Schmidt

Jesper Bang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Fonden Solgaarden

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Solgaarden 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 Alsbaek
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Fonden Solgaarden
Adresse, postnr., by	Dahlerupsgade 5, 4., 1603 København V
CVR-nr.	53 35 78 14
Stiftet	16. oktober 1999
Hjemstedskommune	Danmark
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.privatbo.dk
Telefon	33 11 20 80
Bestyrelse	Jørgen Krauw, formand Anders Christian McIlquham-Schmidt 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 9.616.601 kr. mod 9.289.541 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 373.513 kr. mod -37.263 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 122.606.686 kr.

Resultatet må betragtes som tilfredsstillende.

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

I 2015 er byfornyelsen igangsat på ejendommen. Projektet omhandler udskiftning af alle afløbs-installationer og faldstammer i ejendommen, udskiftning af vandinstallationer, opsætning af individuelle vandmålere, etablering af rottestop på kloak, efterisolering af etageadskillelse mellem kælder og beboelse, optimering af varmeanlæg med termostatventiler samt efterisolering af varmerør. Projektet forventes færdig omkring august 2016. Den samlede entreprisesum for arbejderen udgør 26,8 mio. kr., hvortil Københavns Kommune har tildelt fonden støtte på maksimal 18,9 mio. kr.

Ligeledes er der i 2015 igangsat renoveringsarbejde af karréens to endegavle. Arbejdet består i udskiftning af franske altandøre, omfugning samt forstærkning af murværket til en samlet projektsum på 1,4 mio. kr.

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

http://frederiksbergboligfond.dk/Files/Filer/Publikationer/Solgaarden_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	9.616.601	9.289.541
	Ejendomsomkostninger	-5.426.307	-4.933.053
	Administrationsomkostninger	-848.546	-827.664
	Bruttoresultat	3.341.748	3.528.824
2	Personaleomkostninger	-795.855	-811.974
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.312.105	-1.303.526
	Resultat af primær drift	1.233.788	1.413.324
3	Finansielle indtægter	149	7.263
4	Finansielle omkostninger	-601.666	-1.327.312
	Resultat før skat	632.271	93.275
5	Skat af årets resultat	-258.758	-130.538
	Årets resultat	373.513	-37.263
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	373.513	-37.263
		373.513	-37.263

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	175.900.000	197.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.576	55.182
		<u>175.946.576</u>	<u>197.555.182</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.000	4.000
		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>175.950.576</u>	<u>197.559.182</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	3.850	1.883
	Andre tilgodehavender	12.581.820	347.715
	Periodeafgrænsningsposter	159.391	179.941
		<u>12.745.061</u>	<u>529.539</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.852.250</u>	<u>4.940.138</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.597.311</u>	<u>5.469.677</u>
	AKTIVER I ALT	<u>194.547.887</u>	<u>203.028.859</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundfond	2.610.000	2.610.000
	Reserve for opskrivninger	138.829.053	154.660.324
	Overført resultat	-18.832.367	-19.507.804
	Egenkapital i alt	<u>122.606.686</u>	<u>137.762.520</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	35.126.514	39.235.011
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>35.126.514</u>	<u>39.235.011</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	24.461.613	14.807.392
	Deposita og forudbetalt leje	3.504.455	3.429.137
		<u>27.966.068</u>	<u>18.236.529</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	298.547	293.843
	Forudbetalt leje mv.	52.082	23.423
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.494.515	496.623
9	Anden gæld	7.003.475	6.980.910
		<u>8.848.619</u>	<u>7.794.799</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.814.687</u>	<u>26.031.328</u>
	PASSIVER I ALT	<u>194.547.887</u>	<u>203.028.859</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 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	2.610.000	154.660.324	-19.507.804	137.762.520
Årets resultat	0	0	373.513	373.513
Regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	0	399.899	399.899
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-20.296.501	0	-20.296.501
Skat af egenkapitalbevægelser	0	4.465.230	-97.975	4.367.255
Egenkapital				
31. december 2015	<u>2.610.000</u>	<u>138.829.053</u>	<u>-18.832.367</u>	<u>122.606.686</u>

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Solgaarden 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 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 m.v. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger 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 på 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 9.854 kr. mod 11.063 kr. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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	682.864	740.446
Pensioner	97.058	59.173
Andre omkostninger til social sikring	15.933	12.355
	<u>795.855</u>	<u>811.974</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>3</u>	 <u>3</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.

Vederlagt til administrator for 2015 udgør 775.207 kr. (2014: 804.932 kr.).

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	149	7.263
	<u>149</u>	<u>7.263</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

4	Finansielle omkostninger		
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	318.600
	Renteomkostninger i øvrigt	601.666	1.008.712
		<u>601.666</u>	<u>1.327.312</u>

	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5	Skat af årets resultat		
	Årets regulering af udskudt skat	258.758	130.538
		<u>258.758</u>	<u>130.538</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter -4.367.255 kr. (2014: -323.911 kr.).

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	8.770.551	233.642	9.004.193
Kostpris 31. december 2015	8.770.551	233.642	9.004.193
Værdireguleringer 1. januar 2015	198.282.467	0	198.282.467
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-20.296.501	0	-20.296.501
Værdireguleringer 31. december 2015	177.985.966	0	177.985.966
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	9.553.018	178.460	9.731.478
Årets afskrivninger	1.303.499	8.606	1.312.105
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	10.856.517	187.066	11.043.583
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>175.900.000</u>	<u>46.576</u>	<u>175.946.576</u>

7 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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 23.539.275 senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2015	2014
9 Anden gæld		
PrivatBo A.m.b.A af 1993	1.453	0
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag mv.	38.448	38.695
Feriepenge	92.452	59.124
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	3.315.588	3.715.487
Indvendig vedligeholdelses forpligtigelse	3.555.534	3.167.604
	<u>7.003.475</u>	<u>6.980.910</u>

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 175.900.000 kr.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Fonden har en tvist med entreprenør og rådgiver vedrørende igangværende byfornyelsessag med en økonomisk risiko på skønsmæssigt 2,5 mio. kr. Bestyrelsen vurderer ikke, at Fonden skal betale for ekstrafaktureringerne og beløbet er derfor ikke indregnet i årsregnskabet som en forpligtelse pr. statusdagen.

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2015 5.385.196 kr. mod 6.959.965 kr. pr. 31. december 2014. Saldiene vil blive korrigeret i takt med, Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Nærtstående parter

Fonden Solgaarden' nærtstående parter omfatter følgende:

Administrator

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar, 762.967 kr. (2014: 740.640 kr.).

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar m.v., 12.240 kr. (2014: 64.293 kr.).

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Mellemværende, 1.452 kr. (2014: 0 kr.).

Bestyrelsen

Jørgen Krauw, formand

Statsautoriseret revisor

Indtrådt i bestyrelsen 2006.

Seneste valg til bestyrelse 2015.

Udløb af aktuel valgperiode 2017.

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

Anders Christian McIlquham-Schmidt, bestyrelsesmedlem

CEO

Indtrådt i bestyrelsen 2008.

Seneste valg til bestyrelsen 2016.

Udløb af aktuel valgperiode 2017.

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).