

Fonden Vestergården

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

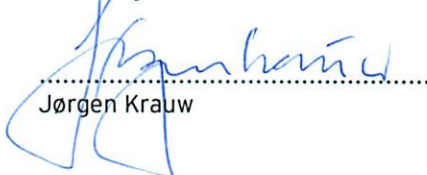
CVR-nr. 53 36 69 10



Årsrapport 2015

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 19. april 2016

Som dirigent:



.....
Jørgen Krauw



Building a better
working world



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 Vestergården.

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.

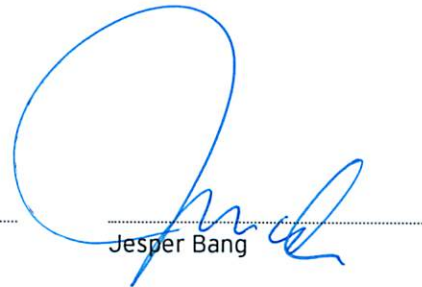
København, den 19. april 2016
Bestyrelse:



Jørgen Krauw
formand



Preben Bjørn Kibsgaard



Jesper Bang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Fonden Vestergården

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Vestergården 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 Vestergården
Adresse, postnr., by	Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	53 36 69 10
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 Preben Bjørn Kibsgaard 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 7.666.824 kr. mod 7.336.204 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på -1.533.047 kr. mod -1.254.927 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 81.404.215 kr.

Resultatet må betragtes som utilfredsstillende.

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

Der er i 2015 foretaget renovering af 3 køkkener, 6 badeværelser samt et lejemål med både køkken og bad for i alt 1.325 t.kr.

Ligeledes er der i 2015 foretaget maling af vinduer for i alt 2.439 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/Vesterg%C3%A5rden_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	7.666.824	7.336.204
2	Andre driftsindtægter	125.423	119.100
	Ejendomsomkostninger	-7.130.721	-6.303.619
	Administrationsomkostninger	-772.503	-757.971
	Bruttoresultat	-110.977	393.714
3	Personaleomkostninger	-752.614	-710.052
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-404.266	-404.266
	Resultat af primær drift	-1.267.857	-720.604
4	Finansielle indtægter	8.664	6.899
5	Finansielle omkostninger	-520.191	-811.620
	Resultat før skat	-1.779.384	-1.525.325
6	Skat af årets resultat	246.337	270.398
	Årets resultat	-1.533.047	-1.254.927
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.533.047	-1.254.927
		-1.533.047	-1.254.927

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	129.500.000	90.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	99.243	116.509
		<u>129.599.243</u>	<u>90.116.509</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.000	4.000
		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>129.603.243</u>	<u>90.120.509</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	51.496	270.994
	Andre tilgodehavender	4.057	66.118
	Periodeafgrænsningsposter	2.470	2.443
		<u>58.023</u>	<u>339.555</u>
	Likvide beholdninger	2.929	981.870
	Omsætningsaktiver i alt	<u>60.952</u>	<u>1.321.425</u>
	AKTIVER I ALT	<u>129.664.195</u>	<u>91.441.934</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundfond	1.650.000	1.650.000
	Reserve for opskrivninger	94.756.936	64.678.419
	Overført resultat	-15.002.721	-13.623.547
	Egenkapital i alt	<u>81.404.215</u>	<u>52.704.872</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	22.852.304	14.567.688
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>22.852.304</u>	<u>14.567.688</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.209.496	17.404.357
	Deposita og forudbetalt leje	2.980.942	2.891.866
		<u>20.190.438</u>	<u>20.296.223</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	212.129	206.769
	Gæld til banker	1.496.453	0
	Forudbetalt leje mv.	207.966	19.894
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	379.721	537.190
9	Anden gæld	2.920.969	3.109.298
		<u>5.217.238</u>	<u>3.873.151</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.407.676</u>	<u>24.169.374</u>
	PASSIVER I ALT	<u>129.664.195</u>	<u>91.441.934</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	1.650.000	64.678.419	-13.623.547	52.704.872
Årets resultat	0	0	-1.533.047	-1.533.047
Regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	0	201.143	201.143
Årets opskrivning	0	38.562.201	0	38.562.201
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-8.483.684	-47.270	-8.530.954
Egenkapital				
31. december 2015	<u>1.650.000</u>	<u>94.756.936</u>	<u>-15.002.721</u>	<u>81.404.215</u>

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Vestergården 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter 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 m.v. 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:

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 på 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 12.349 kr. mod 8.572 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	125.423	119.100
	<u>125.423</u>	<u>119.100</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	651.650	612.620
Pensioner	93.910	90.966
Andre omkostninger til social sikring	7.054	6.466
	<u>752.614</u>	<u>710.052</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</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 881.597 kr. (2014: 748.286 kr.).

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

kr.	2015	2014
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	8.664	6.899
	<u>8.664</u>	<u>6.899</u>
5 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	318.600
Renteomkostninger i øvrigt	520.191	493.020
	<u>520.191</u>	<u>811.620</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-246.337	-270.398
	<u>-246.337</u>	<u>-270.398</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter 8.530.954 kr. (2014: -350.478 kr.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	12.308.054	208.328	12.516.382
Tilgang i årets løb	1.324.797	0	1.324.797
Kostpris 31. december 2015	13.632.851	208.328	13.841.179
Værdireguleringer 1. januar 2015	82.921.050	0	82.921.050
Årets opskrivning	38.562.203	0	38.562.203
Værdireguleringer 31. december 2015	121.483.253	0	121.483.253
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	5.229.104	91.819	5.320.923
Årets afskrivninger	387.000	17.266	404.266
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	5.616.104	109.085	5.725.189
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	129.500.000	99.243	129.599.243

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 16.446.235 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2015	2014
9 Anden gæld		
PrivatBo A.m.b.A af 1993	1.341	3.368
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag mv.	39.525	37.441
Feriepenge	105.515	77.865
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	483.455	684.598
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	2.291.133	2.306.026
	2.920.969	3.109.298

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 på kr. 129.500.000.

11 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 11.594.708 kr. mod 9.344.793 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 Vestergården' nærtstående parter omfatter følgende:

Administrator

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar, 668.548 kr. (2014: 664.404 kr.).

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar m.v., 213.049 kr. (2014: 83.881 kr.).

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Mellemværende 1.341 kr. (2014: 3.368 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.).

Preben Bjørn Kibsgaard, bestyrelsesmedlem

Smed

Indtrådt i bestyrelsen 2013.

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 2014.

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