

Fonden Østergården

c/o PrivatBo A.M.B.A.

Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V

CVR-nr. 53 37 40 18



Årsrapport 2015

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 11. maj 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

Ledespåtegning

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

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



Brian Long



Jesper Bang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Fonden Østergården

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Østergården 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 Østergården
Adresse, postnr., by	Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	53 37 40 18
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 Brian Long 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 12.435.715 kr. mod 12.061.692 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på -901.352 kr. mod -971.973 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 134.262.257 kr.

Resultatet må betragtes som utilfredsstillende.

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

Der er udført 4 køkken- og 6 badrenoveringer på ejendommen i året for 1.133 t.kr..

I 2015 er byfornyelsesprojektet for renovering af lille gård startet op. Projektet omfatter etablering af faskiner og belægning i gårdanlæg, opretning af tagkonstruktion og ny tagdækning, solcelleanlæg, efterisolering m.v. Projektet beløber sig til i alt mio.kr. 15,4. Der er afholdt omkostninger i 2015 for tkr. 654. Københavns Kommune giver tilskud til projektet på maksimal mio.kr.13,3.

For store gård er der søgt midler til udskiftning af tag og isolering mod loft. Københavns Kommune har givet afslag på ansøgningen. Fonden arbejder på andre løsninger.

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 Erhvervsfondsudvalg, 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/%C3%98sterg%C3%A5rden_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	12.435.715	12.061.692
2	Andre driftsindtægter	223.134	218.553
	Ejendomsomkostninger	-6.697.335	-6.261.631
	Administrationsomkostninger	-1.715.721	-1.222.694
	Bruttoresultat	4.245.793	4.795.920
3	Personaleomkostninger	-833.942	-844.244
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.400.104	-1.402.744
	Resultat af primær drift	2.011.747	2.548.932
4	Finansielle indtægter	7.701	12.075
5	Finansielle omkostninger	-2.340.906	-3.215.809
	Resultat før skat	-321.458	-654.802
6	Skat af årets resultat	-579.894	-317.171
	Årets resultat	-901.352	-971.973
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-901.352	-971.973
		-901.352	-971.973

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	250.000.000	211.600.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.264	24.808
		<u>250.021.264</u>	<u>211.624.808</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.000	4.000
		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>250.025.264</u>	<u>211.628.808</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	13.641	4.599
	Andre tilgodehavender	2.718	103.781
	Periodeafgrænsningsposter	16.394	35.631
		<u>32.753</u>	<u>144.011</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.235.925</u>	<u>2.903.014</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.268.678</u>	<u>3.047.025</u>
	AKTIVER I ALT	<u>253.293.942</u>	<u>214.675.833</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundfond	2.640.000	2.640.000
	Reserve for opskrivninger	169.226.539	139.578.815
	Overført resultat	-37.604.282	-37.938.177
	Egenkapital i alt	<u>134.262.257</u>	<u>104.280.638</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	39.623.636	30.280.723
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>39.623.636</u>	<u>30.280.723</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	54.659.000	54.659.000
	Deposita og forudbetalt leje	5.130.800	5.011.350
		<u>59.789.800</u>	<u>59.670.350</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Forudbetalt leje mv.	494.422	56.716
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	671.395	580.542
9	Anden gæld	18.452.432	19.806.864
		<u>19.618.249</u>	<u>20.444.122</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>79.408.049</u>	<u>80.114.472</u>
	PASSIVER I ALT	<u>253.293.942</u>	<u>214.675.833</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	2.640.000	139.578.815	-37.938.177	104.280.638
Årets resultat	0	0	-901.352	-901.352
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.636.088	1.636.088
Årets opskrivning	0	38.009.905	0	38.009.905
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-8.362.181	-400.841	-8.763.022
Egenkapital 31. december 2015	<u>2.640.000</u>	<u>169.226.539</u>	<u>-37.604.282</u>	<u>134.262.257</u>

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Østergården 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.

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 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. 13.705 mod kr. 11.602 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 diskonteringsrate 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 resultatopgørelsen 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 hensttelse 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	223.134	218.553
	<u>223.134</u>	<u>218.553</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	737.845	726.159
Pensioner	88.293	121.433
Andre omkostninger til social sikring	7.804	-3.348
	<u>833.942</u>	<u>844.244</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 1.255.561 kr. (2014: 1.374.671 kr.).		
Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.		
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	7.701	12.075
	<u>7.701</u>	<u>12.075</u>
5 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	318.600
Renteomkostninger i øvrigt	2.339.246	2.413.235
Andre finansielle omkostninger	1.660	483.974
	<u>2.340.906</u>	<u>3.215.809</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
6 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	579.894	317.171
	<u>579.894</u>	<u>317.171</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter 8.763.022 kr. (2014: -1.913.870 kr.).

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	49.588.331	68.984	49.657.315
Tilgang i årets løb	1.786.655	0	1.786.655
Kostpris 31. december 2015	<u>51.374.986</u>	<u>68.984</u>	<u>51.443.970</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	178.947.196	0	178.947.196
Værdireguleringer ved fusion/køb af virksomhed	38.009.905	0	38.009.905
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>216.957.101</u>	<u>0</u>	<u>216.957.101</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	16.935.527	44.176	16.979.703
Årets afskrivninger	1.396.560	3.544	1.400.104
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>18.332.087</u>	<u>47.720</u>	<u>18.379.807</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>250.000.000</u>	<u>21.264</u>	<u>250.021.264</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 50.981.248 senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2015	2014
9 Anden gæld		
PrivatBo A.m.b.A af 1993	1.009	2.976
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag mv.	43.310	45.779
Feriepenge	95.420	103.084
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	13.430.520	15.066.605
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	4.882.173	4.588.420
	<u>18.452.432</u>	<u>19.806.864</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 250.000.000 kr.

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 9.918.754 kr. mod 10.913.208 kr. pr. 31. december 2014.

Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

12 Nærtstående parter

Fonden Østergården' nærtstående parter omfatter følgende:

Administrator

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar, 1.118.141 kr. (2014: 1.109.264 kr.)

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar m.v., 137.420 kr. (2014: 265.407 kr.)

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Mellemværende, 1.009 kr. (2014: 2.976 kr.)

Bestyrelsen

Jørgen Krauw, formand

Statsautoriseret revisor

Indtrådt i bestyrelsen 2006.

Seneste valg til bestyrelsen 2015.

Udløb af aktuel valperiode 2017.

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

Brian Long, bestyrelsesmedlem

Cand.scient.soc.

Seneste valg til bestyrelsen 2016.

Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Katrine Hofman Bang, bestyrelsesmedlem

Udtrådt af bestyrelsen 2016.

Honorar 20.000 kr. (2014: 20.000 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.).