
Fonden Østergården

C/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 53 37 40 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den
10/5 2022

Tabita Lotte Rachlitz
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Generelle oplysninger om fonden

Generelle oplysninger om fonden 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fonden Østergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2021.

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

Frederiksberg, den 10. maj 2022

Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz
formand

Katrine Helene Benzons Bang

Rasmus Krog Juvik

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Østergården og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Østergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 10. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

Generelle oplysninger om fonden

Fonden

Fonden Østergården
C/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Telefon: 70 30 20 20

E-mail: info@deas.dk

Hjemmeside: www.fondenoestergaarden.nu

CVR-nr.: 53 37 40 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz, formand
Katrine Helene Benzon Bang
Rasmus Krog Juvik

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Nykredit A/S

Ledelsesberetning

Fondens formål

Fondens formål er at udleje fondens boliger for en sådan årlig leje, at fonden holdes skadesløs for de årlige driftsudgifter, kapitalafdrag og rimelige henlæggelser, hvorimod fonden ikke tilstræber erhvervsmæssig fortjeneste.

Fondens formål er endvidere at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns kommune.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning udgør i 2021 DKK 14.230.728 mod DKK 13.904.200 sidste år. Resultatopgørelsen for 2021 udviser et underskud på DKK 15.814.916 mod et underskud på DKK 749.984 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 133.590.076.

Resultatet anses for tilfredsstillende, henset til, at fondens budget for 2021 udviser et resultat før skat på TDKK -43.119 mod realiseret TDKK -20.276.

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

I 2021 er der foretaget modernisering af 7 køkkener og 4 badeværelser, med en samlet investering på DKK 1.230.295.

Fonden har i 2021 afsluttet et tagprojekt i Store Gård og solcelleanlæg er i drift.

I 2021 er projektet med rensning af ventilationskanaler i ejendommen afsluttet.

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

Fondens ejendom er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og fraflytningsprocent.

Den 1. juli 2020 indførtes ved lov (BRL § 5, stk. 2) en 5 års karenperiode før en udlejer kan igangsætte modernisering efter ejerskifte. Endvidere indeholder bestemmelsen skærpede krav til energimærkning og omkostninger hertil samt tiltag, som forventes at lægge en dæmper på stigningen i § 5, stk. 2 lejeniveauerne.

Ændringerne påvirker fortsat værdiansættelsen af fondens ejendom negativt som følge af indregning af karenperioden på 5 år, et lavere lejeniveau samt øgede omkostninger til energiforbedringer som følge af krav om energimærke C mod tidligere D.

Fonden besluttede på et ekstraordinært møde i februar 2021 at skifte administrationsselskab til DEAS A/S pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS A/S overtog de administrative opgaver for Fonden, overtog DEAS A/S ligeledes de medarbejdere, som varetog den tidligere administration af Fondens ejendom i PrivatBo

Ledelsesberetning

A.M.B.A. Fonden Østergården ejer 5 % af PrivatBo A.M.B.A. i samarbejde med 9 andre københavnske fonde (45%) og Frederiksberg Boligfond (50%). Arbejde pågår imod en likvidation af PrivatBo A.M.B.A. i 2022.

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://www.fondenoestergaarden.nu/>

	Tabita Lotte Rachlitz	Rasmus Juvik	Katrine Helene Benzon Bang
Stilling	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Administrativ koordinator i Investeringsforvaltningsselskab
Alder	45	60	41
Køn	Kvinde	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	2017	2021	2018
Genvalg har fundet sted	2021	-	2021
Udløb af valgperiode	2023	2022	2022
Medlemmets særlige kompetencer	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesmedlem i: Privatbo A.M.B.A. Bestyrelsesformand i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Søndergården Fonden Vestergården Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Enghaven Fonden Solgården	Bestyrelsesmedlem i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Søndergården Fonden Vestergården Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Enghaven Fonden Solgården	-
Udpeget af myndigheder/tilsyn	KAB Fonden	KAB Fonden	Valgt blandt beboerne i ejendommen
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Nej

Ledelsesberetning

Redegørelse for uddelingspolitik

Fondens formål er i første række at udleje fondens boliger efter nærmere bestemt principper og dernæst støtte boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns kommune.

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb, og det forventes ikke at fondens økonomi tillader, at der i de nærmeste år foretages større uddelinger til boligkulturelle eller boligproduktive formål.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning		14.230.728	13.904.200
Andre driftsindtægter	1	321.405	311.775
Ejendomsomkostninger	2	-28.432.452	-8.354.773
Andre eksterne omkostninger	3	-1.341.518	-1.269.851
Bruttoresultat		-15.221.837	4.591.351
Personaleomkostninger	4	-1.039.437	-1.028.105
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.674.002	-2.194.744
Resultat før finansielle poster		-17.935.276	1.368.502
Finansielle indtægter	5	596	167.603
Finansielle omkostninger	6	-2.340.855	-2.497.623
Resultat før skat		-20.275.535	-961.518
Skat af årets resultat	7	4.460.619	211.534
Årets resultat		-15.814.916	-749.984

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-15.814.916	-749.984
		-15.814.916	-749.984

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		271.400.000	253.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	3.544
Igangværende byggerier		13.406.871	5.223.492
Materielle anlægsaktiver	8	284.806.871	258.327.036
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		284.810.871	258.331.036
Tilgodehavende fra lejere		6.665	79.259
Andre tilgodehavender		20.516	69.241
Periodeafgrænsningsposter		662.599	279.795
Tilgodehavender		689.780	428.295
Likvide beholdninger		25.810.189	56.967.886
Omsætningsaktiver		26.499.969	57.396.181
Aktiver		311.310.840	315.727.217

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grundkapital		2.640.000	2.640.000
Reserve for opskrivninger		184.470.467	169.853.139
Reserve for sikringstransaktioner		-8.090.091	-10.403.151
Overført resultat		-45.430.300	-29.615.384
Egenkapital		133.590.076	132.474.604
Hensættelse til udskudt skat		39.499.842	39.185.223
Hensatte forpligtelser		39.499.842	39.185.223
Gæld til realkreditinstitutter		110.502.906	113.175.719
Deposita og forudbetalt leje		6.024.286	6.016.395
Langfristede gældsforpligtelser	10	116.527.192	119.192.114
Gæld til realkreditinstitutter	10	2.817.674	2.789.192
Modtagne forudbetalinger		630.338	714.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.326.300	1.690.002
Anden gæld	11	16.919.418	19.681.608
Kortfristede gældsforpligtelser		21.693.730	24.875.276
Gældsforpligtelser		138.220.922	144.067.390
Passiver		311.310.840	315.727.217
Særlige poster	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
2021					
Egenkapital 1. januar	2.640.000	169.853.139	-10.403.151	-29.615.384	132.474.604
Årets opskrivning	0	18.740.164	0	0	18.740.164
Skat af årets opskrivning	0	-4.122.836	0	0	-4.122.836
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	2.965.462	0	2.965.462
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-652.402	0	-652.402
Årets resultat	0	0	0	-15.814.916	-15.814.916
Egenkapital 31. december	2.640.000	184.470.467	-8.090.091	-45.430.300	133.590.076
2020					
Egenkapital 1. januar	2.640.000	229.686.003	-10.851.208	-28.865.400	192.609.395
Årets nedskrivning	0	-76.708.800	0	0	-76.708.800
Skat af årets nedskrivning	0	16.875.936	0	0	16.875.936
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	574.433	0	574.433
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-126.376	0	-126.376
Årets resultat	0	0	0	-749.984	-749.984
Egenkapital 31. december	2.640.000	169.853.139	-10.403.151	-29.615.384	132.474.604

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	268.258	247.059
Øvrige indtægter	53.147	64.716
	321.405	311.775

2 Særlige poster

Fondens resultat for 2021 er påvirket af udgiftsført vedligeholdelsesandel vedrørende udskiftning af tag på Store Gård med DKK 19,3 mio. Derudover er udgiftsført DKK 2,2 mio. til asbestsanering på ejendommen. Udgifterne hertil er indregnet under ejendomsomkostninger. Endelig regulering af vedligeholdelsesandel vil ske, når byggeregnskabet er udarbejdet og vil blive reguleret i årsregnskabet for 2022.

3 Andre eksterne omkostninger

Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 789.751 (2020: DKK 0).

4 Personaleomkostninger

Lønninger	911.576	884.463
Pensioner	113.268	130.417
Andre omkostninger til social sikring	14.593	13.225
	1.039.437	1.028.105

Heraf udgør vederlag til bestyrelse:

Bestyrelse	53.060	52.020
	53.060	52.020

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
---	----------	----------

Navn	Tabita Lotte Rachlitz	Rasmus Juvik	Katrine Helene Benzon Bang	Jesper Bang	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2021	29.183	10.612	0	13.265	53.060
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2020	20.808	0	0	31.212	52.020

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>596</u>	<u>167.603</u>
	<u>596</u>	<u>167.603</u>
6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.340.855</u>	<u>2.497.623</u>
	<u>2.340.855</u>	<u>2.497.623</u>
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>314.619</u>	<u>-16.961.094</u>
	<u>314.619</u>	<u>-16.961.094</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-4.460.619	-211.534
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>4.775.238</u>	<u>-16.749.560</u>
	<u>314.619</u>	<u>-16.961.094</u>

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Igangværende byggerier
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	63.438.332	68.984	5.223.493
Tilgang i årets løb	1.230.296	0	8.183.378
Afgang i årets løb	0	-33.544	0
Kostpris 31. december	<u>64.668.628</u>	<u>35.440</u>	<u>13.406.871</u>
Opskrivninger 1. januar	217.760.435	0	0
Årets opskrivninger	<u>18.740.164</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>236.500.599</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	28.098.767	65.440	0
Årets afskrivninger	<u>1.670.460</u>	<u>3.544</u>	<u>0</u>
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-33.544	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>29.769.227</u>	<u>35.440</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>271.400.000</u>	<u>0</u>	<u>13.406.871</u>

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering på DKK 18.740.164 er ført over egenkapitalen.

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi.

Dagsværdi af ejendommen er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et relevant afkastkrav. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende restlevetid.

Afkastkravet udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen. Uafhængige vurderingsmænd har medvirket ved fastlæggelse af afkastkravet.

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger. Indvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra den skønnede indtægt fra lejer, og udvendig vedligeholdelse er fastsat i henhold til ejendommens vedligeholdelsesplan.

Dagsværdien reguleres for forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er et exitafkast på 3,6% (3,6 % for 2020) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.475 pr. m².

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 271,4 mio. pr. 31. december 2021 svarende til DKK 15.043 pr. kvm. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af den væsentligste forudsætning er illustreret nedenfor.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5% point vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 47,9 mio., således at markedsværdien bliver DKK 223,5 mio. og egenkapitalen bliver DKK 96,2 mio. (værdi pr. kvm. DKK 12.388).

Ved et fald i afkastkravet på 0,5% point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 64,3 mio., således at markedsværdien bliver DKK 335,7 mio., og egenkapitalen bliver DKK 183,7 mio. (værdi pr. kvm. DKK 18.607).

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
9 Obligationer		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	0	5.175.000
Afgang i årets løb	0	-5.037.500
Realiseret kursgevinst/-tab ved salg	0	-137.500
	0	0

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	99.058.628	101.850.728
Mellem 1 og 5 år	11.444.278	11.324.991
Langfristet del	110.502.906	113.175.719
Inden for 1 år	2.817.674	2.789.192
	113.320.580	115.964.911

Deposita og forudbetalt leje

Mellem 1 og 5 år	6.024.286	6.016.395
Langfristet del	6.024.286	6.016.395
Inden for 1 år	0	0
	6.024.286	6.016.395

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
11 Anden gæld		
Mellemregning PrivatBo A.m.b.A af 1993	0	3.973
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	83.569	122.061
Feriepengeforpligtelse	50.696	50.696
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	10.371.910	13.337.372
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	6.413.243	6.064.861
Indefrosne feriemidler	0	102.645
	<u>16.919.418</u>	<u>19.681.608</u>

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Aftalerne er oprindeligt indgået med en løbetid på 30 år, og udløber i 2038. I aftalerne byttes variabel CIBOR rente med faste rente på mellem 4,07% og 4,99% på lån med en samlet hovedstol på DKK 19.321.000.

Årets værdiregulering på DKK 2.965.462 er ført over egenkapitalen.

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	271.400.000	253.100.000
---	-------------	-------------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	76.620	76.620
Mellem 1 og 5 år	78.310	154.930
Efter 5 år	0	0
	<u>154.930</u>	<u>231.550</u>

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2021 DKK 27.817.635 mod DKK 7.895.184 pr. 31. december 2020. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

Noter til årsregnskabet

13 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 411.923 (2020: DKK 1.168.926)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 634.830 (2020: DKK 174.201)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 5.000 (2020: DKK -3.973)

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 4, og er nærtstående parter. Der har derudover ikke været yderligere honorar til medlemmer af bestyrelsen.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Østergården for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af Fondens ejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder 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- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter - og omkostninger samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af renoveringer indregnes i kostprisen i renoveringsperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonterings-sats og tillægges en terminal værdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Igangværende byggerier relaterer sig til afholdte omkostninger forbundet med iværksatte renoveringsprojekter i tilknytning til ejendommen. Projekterne er igangværende på balancetidspunktet.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
EDB på ejendomskontor	3 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	50 %
EDB på ejendomskontor	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 %

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter andelsbeviser i PrivatBo A.m.b.A., måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. 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

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 virksomhedens 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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består dels af oprindelig grundkapital inklusive efterfølgende forhøjelse samt konsolidering af fondsformuen i henhold til vedtægterne.

Den disponible egenkapital består af uddelingsrammen samt overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, herunder skattemæssige hensættelser til senere uddelinger.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

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 hensættelse omkostningsføres i resultatopgørelsen, og et mindreforbrug afsættes i balancen.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug eller mindreforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne indregnes ikke i balancen.

Uddelinger

Udbetalte uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Skyldige uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

Uddelingsrammen

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

Hensættelser vedrørende uddelinger

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.