
Fonden Østergården

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 53 37 40 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 4 /5
2023

Tabita Lotte Rachlitz
Dirigent



pwc

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 2022 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2022.

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

Frederiksberg, den 4. maj 2023

Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz
formand

Thomas Madsen

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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Østergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 4. maj 2023

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

Thomas Madsen

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 2022 DKK 14.304.462 mod DKK 14.230.728 sidste år. Resultatopgørelsen for 2022 udviser et overskud på DKK 448.179 mod et underskud på DKK 15.814.916 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 146.326.361.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende henset til, at fondens budget for 2022 udviser et resultat før skat på TDKK -5.219 mod realiseret TDKK 578. Forskellen skyldes udskydelse af renovering af trappeopgange, jævnfør nedenstående tekst.

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

I 2022 er der foretaget modernisering af 4 køkkener, 1 badeværelse og 1 el-opgradering, med en samlet investering på DKK 925.487. 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.

I lighed med tilgangen i 2021, er ejendomsværdien i fonden for 2022 optaget på et konservativt grundlag i forhold til afkastkrav og i overensstemmelse med benchmark af markedet. Det er ledelsens vurdering, at udlejningsejendomme i København ultimo 2022 skal ligge på et niveau omkring de 3,5%, mens en omkostningsbestemt husleje ejendom som fondens, endda kan værdisættes til et lavere afkastkrav. Ejendomsværdien er modelleret ud fra en inflationsprocent på 4% bl.a. grundet, at ejendommen er omfattet af de nye regler om maksimal lejestigning på 4%.

Fonden besluttede på et ekstraordinært møde i februar 2021 at skifte administrationsselskab til DEAS A/S pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS overtog de administrative opgaver for Fonden, overtog DEAS ligeledes de medarbejdere som varetog den tidligere administration af Fonden ejendom i PrivatBo 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%). PrivatBo A.M.B.A. planlægges likvideret i første halvdel af 2023.

Ledelsesberetning

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	Thomas Madsen
Stilling	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Specialkonsulent, Region Hovedstaden, Center for ejendomme
Alder	46	61	42
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2017	2021	2023
Genvalg har fundet sted	2021	2022	-
Udløb af valgperiode	2023	2024	2024
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	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning		14.304.462	14.230.728
Andre driftsindtægter	1	286.443	321.405
Ejendomsomkostninger		-7.356.786	-28.358.577
Andre eksterne omkostninger	2	-1.478.120	-1.415.393
Bruttoresultat		5.755.999	-15.221.837
Personaleomkostninger	3	-1.096.646	-1.039.437
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.791.240	-1.674.002
Resultat før finansielle poster		2.868.113	-17.935.276
Finansielle indtægter	4	0	596
Finansielle omkostninger	5	-2.290.518	-2.340.855
Resultat før skat		577.595	-20.275.535
Skat af årets resultat	6	-129.416	4.460.619
Årets resultat		448.179	-15.814.916

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		448.179	-15.814.916
		448.179	-15.814.916

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		276.300.000	271.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Igangværende byggerier		15.931.911	13.406.871
Materielle anlægsaktiver	7	292.231.911	284.806.871
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		292.235.911	284.810.871
Tilgodehavende fra lejere		83	6.665
Andre tilgodehavender		36.070	20.516
Periodeafgrænsningsposter		225.403	662.599
Tilgodehavender		261.556	689.780
Likvide beholdninger		24.667.435	25.810.189
Omsætningsaktiver		24.928.991	26.499.969
Aktiver		317.164.902	311.310.840

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grundkapital		2.640.000	2.640.000
Reserve for opskrivninger		170.851.514	165.904.467
Reserve for sikringstransaktioner		-1.743.032	-8.090.091
Overført resultat		-25.422.121	-26.864.300
Egenkapital		146.326.361	133.590.076
Hensættelse til udskudt skat		42.923.777	39.499.842
Hensatte forpligtelser		42.923.777	39.499.842
Gæld til realkreditinstitutter		107.963.348	110.502.906
Deposita og forudbetalt leje		6.317.716	6.024.286
Langfristede gældsforpligtelser	8	114.281.064	116.527.192
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.699.654	2.817.674
Modtagne forudbetalinger		817.188	630.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		896.986	1.326.300
Fondsskat		178.898	0
Anden gæld	9	9.040.974	16.919.418
Kortfristede gældsforpligtelser		13.633.700	21.693.730
Gældsforpligtelser		127.914.764	138.220.922
Passiver		317.164.902	311.310.840
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Reserve for sikrings- transaktioner DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2022					
Egenkapital 1. januar	2.640.000	165.904.467	-8.090.091	-26.864.300	133.590.076
Årets opskrivning	0	7.616.727	0	0	7.616.727
Skat af årets opskrivning	0	-1.675.680	0	0	-1.675.680
Korrektion af afskrivning på opskrivning	0	-1.275.000	0	0	-1.275.000
Udskudt skat på afskrivning af opskrivning	0	281.000	0	0	281.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	8.137.259	0	8.137.259
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.790.200	0	-1.790.200
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.275.000	1.275.000
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-281.000	-281.000
Årets resultat	0	0	0	448.179	448.179
Egenkapital 31. december	2.640.000	170.851.514	-1.743.032	-25.422.121	146.326.361
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
Korrektion af afskrivning på opskrivning	0	-23.802.000	0	0	-23.802.000
Udskudt skat på afskrivning af opskrivning	0	5.236.000	0	0	5.236.000
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
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	23.802.000	23.802.000
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-5.236.000	-5.236.000
Årets resultat	0	0	0	-15.814.916	-15.814.916
Egenkapital 31. december	2.640.000	165.904.467	-8.090.091	-26.864.300	133.590.076

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	245.594	268.258
Byfornyelse	41.180	53.147
Andre indtægter	-331	0
	286.443	321.405

2 Andre eksterne omkostninger

Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 1.208.606 (2021: DKK 789.751).

3 Personaleomkostninger

Lønninger	978.692	911.576
Pensioner	102.902	113.268
Andre omkostninger til social sikring	15.052	14.593
	1.096.646	1.039.437

Heraf udgør vederlag til bestyrelse:

Bestyrelse	89.284	53.060
	89.284	53.060

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

Navn	Tabita Lotte Rachlitz	Rasmus Juvik	Katrine Helene Benzon Bang	Jesper Bang	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2022	36.836	26.224	26.224	0	89.284
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2021	29.183	10.612	0	13.265	53.060

	2022 DKK	2021 DKK
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	596
	0	596

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK	
5 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	2.290.518	2.340.855	
	2.290.518	2.340.855	
6 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	171.358	0	
Årets udskudte skat	3.423.938	314.619	
	3.595.296	314.619	
der fordeler sig således:			
Skat af årets resultat	129.416	-4.460.619	
Skat af egenkapitalbevægelser	3.465.880	4.775.238	
	3.595.296	314.619	
7 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Igangværende byggerier
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	64.668.628	35.440	13.406.871
Tilgang i årets løb	-925.487	0	2.525.040
Kostpris 31. december	63.743.141	35.440	15.931.911
Opskrivninger 1. januar	236.500.599	0	0
Årets opskrivninger	7.616.727	0	0
Opskrivninger 31. december	244.117.326	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	29.769.227	35.440	0
Årets afskrivninger	1.791.240	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	31.560.467	35.440	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	276.300.000	0	15.931.911

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Den regnskabsmæssige værdi udgør DKK 57.259.000 (2021:DKK 58.701.000), såfremt opskrivning efter Årsregnskabslovens § 41 ikke var foretaget (Årsregnskabslovens § 58 stk.1).

Årets værdiregulering på DKK 7.616.727 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 2021) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.560 pr. m².

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 276,3 mio. pr. 31. december 2022 svarende til DKK 15.315 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 0,25% point vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 23,1 mio., således at markedsværdien bliver DKK 253,2 mio. og egenkapitalen bliver DKK 128,3 mio. (værdi pr. kvm. DKK 14.033).

Ved et fald i afkastkravet på 0,25% point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 26,7 mio., således at markedsværdien bliver DKK 303 mio., og egenkapitalen bliver DKK 167,2 mio. (værdi pr. kvm. DKK 16.797).

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	96.996.253	99.058.628
Mellem 1 og 5 år	10.967.095	11.444.278
Langfristet del	107.963.348	110.502.906
Inden for 1 år	2.699.654	2.817.674
	110.663.002	113.320.580
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	6.317.716	6.024.286
Langfristet del	6.317.716	6.024.286
Inden for 1 år	0	0
	6.317.716	6.024.286
9 Anden gæld		
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	60.230	83.569
Feriepengeforpligtelse	63.697	50.696
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	2.234.651	10.371.910
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	6.682.394	6.413.243
Anden gæld	2	0
	9.040.974	16.919.418

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 8.137.259 er ført over egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	276.300.000	271.400.000
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	78.588	76.620
Mellem 1 og 5 år	40.000	78.310
Efter 5 år	0	0
	118.588	154.930

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2022 DKK 26.261.278 mod DKK 27.817.635 pr. 31. december 2021. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

11 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 0 (2021: DKK 411.923)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 0 (2021: DKK 634.830)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 0 (2021: DKK 5.000)

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 3, og er nærtstående parter. Der har derudover ikke været yderligere honorar til medlemmer af bestyrelsen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Østergården for 2022 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 2022 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

12 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

12 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 2022 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 diskonteringsrate 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

12 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 excl. grund	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 excl. grund	50 %
EDB på ejendomskontor	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 %

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunden.

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 nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 udlig-
ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Noter til årsregnskabet

12 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 § 117 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 Lejelovens § 120, 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

12 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.