
Fonden Østergården

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 53 37 40 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 4 /5
2021

Jesper Bang
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 2020 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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2020.

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

København, den 4. maj 2021

Bestyrelse

Jesper Bang
formand

Katrine Helene Benzon Bang

Tabita Lotte Rachlitz

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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Østergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

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

Jesper Bang, formand
Katrine Helene Benzon Bang
Tabita Lotte Rachlitz

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 2020 DKK 13.904.200 mod DKK 13.841.745 sidste år. Resultatopgørelsen for 2020 udviser et underskud på DKK -749.984 mod et underskud på DKK -909.556 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 132.474.604.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende set i lyset af årets store aktivitetsniveau med planlagte vedligeholdelsesarbejder samt afsluttede byggesager, som i året er udgiftsført med DKK 1.654.135.

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

I 2020 er der foretaget 6 køkken-, 7 badmoderniseringer samt opgradering af elinstallationer i 3 lejemål for i alt DKK 1.878.504.

Fonden har i 2019 igangsat projektet med udskiftning af taget på Store gård, partiel udbedring af facadefuger samt istandsættelse af opgange både i Store og Lille gård. Byggetilladelsen blev modtaget den 29. april 2020 og projektet blev igangsat i august 2020 og forventes afsluttet primo september 2021. Projektet er budgetteret til DKK 59,9 mio. Der er afholdt DKK 7,1 mio. til projektet ved årets udgang, hvoraf DKK 5,2 mio. skønnes at være vedligeholdelse.

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 2020 blev der fremsat 3 lovforslag som følge af regeringens boligaftale om ”indgreb mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger”. Loven trådte i kraft den 1. juli 2020 og indeholder bestemmelser om 5 års karenperiode før udlejer kan igangsætte modernisering efter BRL § 5, stk. 2 ved ejerskifte. Endvidere indeholder bestemmelsen skærpede krav til energimærkning og omkostninger hertil samt tiltag, som skal lægge en dæmper på stigningen i § 5, stk. 2 lejeniveauerne.

Ændringerne har påvirket værdiansættelsen af fondens ejendom negativt som følge af indregning af karenperioden på 5 år samt øgede omkostninger til energiforbedringer som følge af krav om energimærke C mod tidligere D.

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/>

	Jesper Bang	Tabita Lotte Rachlitz	Katrine Helene Benzon Bang
Stilling	Advokat	Statsautoriseret revisor	Administrativ medarbejder i Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S
Alder	75	44	40
Køn	Mand	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	2014	2017	2018
Genvalg har fundet sted	2020	2019	2020
Udløb af valgperiode	2021	2021	2021
Medlemmets særlige kompetencer	Advokat	Statsautoriseret revisor	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelsestjenester	PrivatBo A.M.B.A., næstformand Ejendomsselskabet af 1.11.1979 ApS bestyrelsesmedlem Bestyrelsesformand i Fonden Solgaarden, Fonden Fuglevænget, Fonden Arendal, Fonden Vibehusene, Fonden Søndergården, Fonden Vestergården, Fonden Hvidkildegård, Fonden Rødegård, Fonden Enghaven	PrivatBo A.M.B.A., bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem i Fonden Solgaarden, Fonden Fuglevænget, Fonden Arendal, Fonden Vibehusene, Fonden Søndergården, Fonden Vestergården, Fonden Hvidkildegård, Fonden Rødegård, Fonden Enghaven	-
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Udpeget af KAB Fonden	Udpeget af KAB Fonden	Valgt blandt beboerne
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Nej

Redegørelse for uddelingspolitik

Fondens formål er i første række at udleje fondens boliger efter nærmere bestemte 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 uddelinger til boligkulturelle eller boligproduktive formål.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Nettoomsætning		13.904.200	13.841.745
Andre driftsindtægter	1	311.775	278.544
Ejendomsomkostninger		-8.354.773	-7.502.757
Andre eksterne omkostninger		-1.269.851	-1.362.869
Bruttoresultat		4.591.351	5.254.663
Personaleomkostninger	2	-1.028.105	-966.599
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.194.744	-2.036.344
Resultat før finansielle poster		1.368.502	2.251.720
Finansielle indtægter	3	167.603	6.334
Finansielle omkostninger	4	-2.497.623	-3.424.152
Resultat før skat		-961.518	-1.166.098
Skat af årets resultat	5	211.534	256.542
Årets resultat		-749.984	-909.556

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-749.984	-909.556
		-749.984	-909.556

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		253.100.000	332.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.544	7.088
Igangværende byggerier		5.223.492	0
Materielle anlægsaktiver	6	258.327.036	332.007.088
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		258.331.036	332.011.088
Tilgodehavende fra lejere		79.259	7.472
Andre tilgodehavender		69.241	19.002
Periodeafgrænsningsposter		279.795	276.535
Tilgodehavender		428.295	303.009
Obligationer	7	0	5.175.000
Værdipapirer		0	5.175.000
Likvide beholdninger		56.967.886	57.394.609
Omsætningsaktiver		57.396.181	62.872.618
Aktiver		315.727.217	394.883.706

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grundkapital		2.640.000	2.640.000
Reserve for opskrivninger		169.853.139	229.686.003
Reserve for sikringstransaktioner		-10.403.151	-10.851.208
Overført resultat		-29.615.384	-28.865.400
Egenkapital		132.474.604	192.609.395
Hensættelse til udskudt skat		39.185.223	56.146.317
Hensatte forpligtelser		39.185.223	56.146.317
Gæld til realkreditinstitutter		113.175.719	115.924.893
Deposita og forudbetalt leje		6.016.395	5.878.858
Anden gæld		0	32.300
Langfristede gældsforpligtelser	8	119.192.114	121.836.051
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.789.192	2.683.870
Modtagne forudbetalinger		714.474	814.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.690.002	1.068.976
Anden gæld	8,9	19.681.608	19.724.823
Kortfristede gældsforpligtelser		24.875.276	24.291.943
Gældsforpligtelser		144.067.390	146.127.994
Passiver		315.727.217	394.883.706
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
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
2019					
Egenkapital 1. januar	2.640.000	212.111.948	-9.326.100	-27.955.844	177.470.004
Årets opskrivning	0	22.530.840	0	0	22.530.840
Skat af årets opskrivning	0	-4.956.785	0	0	-4.956.785
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-1.955.267	0	-1.955.267
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	430.159	0	430.159
Årets resultat	0	0	0	-909.556	-909.556
Egenkapital 31. december	2.640.000	229.686.003	-10.851.208	-28.865.400	192.609.395

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	247.059	201.543
Øvrige indtægter	64.716	77.001
	311.775	278.544
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	884.463	832.778
Pensioner	130.417	122.212
Andre omkostninger til social sikring	13.225	11.609
	1.028.105	966.599
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	52.020	51.000
	52.020	51.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

Navn	Jesper Bang formand	Tabita Lotte Rachlitz	Katrine Helene Benzon Bang	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2020	31.212	20.808	0	52.020
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2019	30.600	20.400	0	51.000

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	167.603	6.334
	167.603	6.334

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK	
4 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	2.497.623	3.424.152	
	2.497.623	3.424.152	
5 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	0	
Årets udskudte skat	-16.961.094	4.270.084	
	-16.961.094	4.270.084	
der fordeler sig således:			
Skat af årets resultat	-211.534	-256.542	
Skat af egenkapitalbevægelser	-16.749.560	4.526.626	
	-16.961.094	4.270.084	
6 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Igangværende byggerier DKK
Kostpris 1. januar	63.438.332	68.984	0
Tilgang i årets løb	0	0	5.223.492
Kostpris 31. december	63.438.332	68.984	5.223.492
Opskrivninger 1. januar	294.469.235	0	0
Årets nedskrivninger	-76.708.800	0	0
Opskrivninger 31. december	217.760.435	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	25.907.567	61.896	0
Årets afskrivninger	2.191.200	3.544	0
Ned- og afskrivninger 31. december	28.098.767	65.440	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	253.100.000	3.544	5.223.492

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering på DKK -76.708.800 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 og udvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra henholdsvis den skønnede indtægt fra lejer på indvendig, 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 det gennemsnitlige afkastkrav (1,59% for 2020 og 1,43% for 2019), et exitafkast på 3,6% samt et forventet lejeniveau på DKK 1.475 pr. m².

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 253,1 mio. pr. 31. december 2020 svarende til DKK 14.028 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 0,50%-point vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 80,7 mio., således at markedsværdien bliver DKK 172,4 mio. og egenkapitalen bliver DKK 64,0 mio. (værdi pr. kvm. DKK 9.555).

Ved et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 156,0 mio., således at markedsværdien bliver DKK 409,1 mio., og egenkapitalen bliver DKK 248,6 mio. (værdi pr. kvm DKK 22.675).

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
7 Obligationer		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	5.175.000	0
Tilgang i årets løb	0	5.195.000
Afgang i årets løb	-5.037.500	0
Realiseret kursgevinst/-tab ved salg	-137.500	0
Urealiserede kursreguleringer	0	-20.000
	<u>0</u>	<u>5.175.000</u>

Årets kursregulering på DKK -137.500 af værdipapirer er ført over resultatopgørelsen.

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	101.850.728	105.025.170
Mellem 1 og 5 år	11.324.991	10.899.723
Langfristet del	<u>113.175.719</u>	<u>115.924.893</u>
Inden for 1 år	<u>2.789.192</u>	<u>2.683.870</u>
	115.964.911	118.608.763

Deposita og forudbetalt leje

Mellem 1 og 5 år	6.016.395	5.878.858
Langfristet del	<u>6.016.395</u>	<u>5.878.858</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	6.016.395	5.878.858

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	0	32.300
Langfristet del	<u>0</u>	<u>32.300</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>19.681.608</u>	<u>19.724.823</u>
	19.681.608	19.757.123

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
9 Anden gæld		
Mellemregning PrivatBo A.m.b.A af 1993	3.973	4.953
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	122.061	49.272
Feriepengeforpligtelse	50.696	103.703
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	13.337.372	13.911.805
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	6.064.861	5.655.090
Indefrosne feriemidler	102.645	0
	19.681.608	19.724.823

Aftaler om renteswaps 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 variable CIBOR renter med faste renter på mellem 4,07% og 4,99% på lån med en samlet hovedstol på DKK 19.321.000.

Årets værdiregulering på DKK 574.433 er ført over egenkapitalen.

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	253.100.000	332.000.000
---	-------------	-------------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	76.620	76.620
Mellem 1 og 5 år	154.930	231.550
Efter 5 år	0	0
	231.550	308.170

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2020 DKK 7.895.184 mod DKK 7.561.471 pr. 31. december 2019. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 1.168.926 (2019: DKK 1.176.876)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 174.201 (2019: DKK 378.420)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK -3.973 (2019: DKK -4.953)

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 2, 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 2020 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 2020 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 2020 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	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

12 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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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 udelingsrammen 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

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 § 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

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.