

---

# *Fonden Enghaven*

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

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 53 29 64 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på fondens  
bestyrelsesmøde den 9 /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 Enghaven.

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 9. maj 2023

## Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz  
formand

Rasmus Krog Juvik

Mona Kjærulff Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Enghaven 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 Enghaven 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 9. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

## Generelle oplysninger om fonden

### Fonden

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

Telefon: 70 30 20 20  
E-mail: [info@deas.dk](mailto:info@deas.dk)  
Hjemmeside: [www.fondenenghaven.nu](http://www.fondenenghaven.nu)

CVR-nr.: 53 29 64 16  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

### Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz, formand  
Rasmus Krog Juvik  
Mona Kjærulff Hansen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Pengeinstitut

Nykredit

# 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 11.127.442 mod DKK 10.721.501 sidste år. Resultatopgørelsen for 2022 udviser et underskud på DKK 11.731.913 mod et underskud på DKK 589.421 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 93.371.944.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende henset til, at fondens budget for 2022 udviser et resultat før skat på TDKK -755 mod realiseret TDKK -15.041. Forskellen skyldes udskydelse af rørprojekt, jævnfør nedenstående tekst.

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

I 2022 er der foretaget modernisering af 2 køkkener, 1 badeværelse samt opgradering af 16 elinstallationer med en samlet investering på DKK 1.011.747.

Bestyrelsen godkendte i 2021 en udskiftning af faldstammer, lodrette stigstreng og badeværelser. I forbindelse med opstart af projektet førte en kortlægning af forekomsten af asbest på ejendommen imidlertid til et behov for sanering. Opstarten af projektet blev derfor udsat til 2.-3. kvartal af 2022. Arbejdet færdiggøres i 2023. Se note 2 i regnskabet.

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 markedsforskel, 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 administrationselskab til DEAS A/S pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS overtog de administrative opgaver for Fonden, overtog DEAS



## Ledelsesberetning

ligeledes de medarbejdere som varetog den tidligere administration af Fonden ejendom i PrivatBo A.M.B.A. Fonden Enghaven 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.

### 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.fondenenghaven.nu/>.

	<b>Tabita Lotte Rachlitz</b>	<b>Rasmus Juvik</b>	<b>Mona Kjørulff Hansen</b>
Stilling	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Psykiater og familiebehandler
Alder	46	61	63
Køn	Kvinde	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	2017	2021	2022
Genvalg har fundet sted	2021	2022	2022
Udløb af valgperiode	2023	2024	2023
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 Østergården Fonden Solgaarden	Bestyrelsesmedlem i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Søndergården Fonden Vestergården Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Østergården Fonden Solgaarden	
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 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 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
<b>Nettoomsætning</b>		<b>11.127.442</b>	<b>10.721.501</b>
Andre driftsindtægter	1	203.533	218.492
Ejendomsomkostninger	2	-20.704.629	-6.802.204
Andre eksterne omkostninger	3	-1.059.641	-1.208.803
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-10.433.295</b>	<b>2.928.986</b>
Personaleomkostninger	4	-1.184.682	-1.115.171
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.244.920	-1.239.640
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-12.862.897</b>	<b>574.175</b>
Finansielle indtægter	5	3.074	543
Finansielle omkostninger	6	-2.181.093	-1.330.385
<b>Resultat før skat</b>		<b>-15.040.916</b>	<b>-755.667</b>
Skat af årets resultat	7	3.309.003	166.246
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.731.913</b>	<b>-589.421</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-11.731.913	-589.421
		<b>-11.731.913</b>	<b>-589.421</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		192.300.000	186.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.894	36.894
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	8	<b>192.320.894</b>	<b>186.236.894</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>192.324.894</b>	<b>186.240.894</b>
Tilgodehavende fra lejere		8.920	2.731
Andre tilgodehavender		27.315	16.730
Periodeafgrænsningsposter		326.243	353.781
<b>Tilgodehavender</b>		<b>362.478</b>	<b>373.242</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.280.010</b>	<b>1.584.887</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.642.488</b>	<b>1.958.129</b>
<b>Aktiver</b>		<b>214.967.382</b>	<b>188.199.023</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grundkapital		1.910.000	1.910.000
Reserve for opskrivninger		123.549.096	119.326.701
Reserve for sikringstransaktioner		-1.973.101	-8.206.197
Overført resultat		-30.114.051	-19.087.138
<b>Egenkapital</b>		<b>93.371.944</b>	<b>93.943.366</b>
Hensættelse til udskudt skat		29.792.005	29.953.177
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>29.792.005</b>	<b>29.953.177</b>
Gæld til realkreditinstitutter		76.574.690	43.075.946
Deposita og forudbetalt leje		5.132.881	4.927.969
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>81.707.571</b>	<b>48.003.915</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	0	26.220
Modtagne forudbetalinger		235.845	242.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.407.926	853.663
Anden gæld	10	7.452.091	15.176.040
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.095.862</b>	<b>16.298.565</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>91.803.433</b>	<b>64.302.480</b>
<b>Passiver</b>		<b>214.967.382</b>	<b>188.199.023</b>
Særlige poster	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

# Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Reserve for sikrings- transaktioner DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
<b>2022</b>					
Egenkapital 1. januar	1.910.000	119.326.701	-8.206.197	-19.087.138	93.943.366
Årets opskrivning	0	6.317.173	0	0	6.317.173
Skat af årets opskrivning	0	-1.389.778	0	0	-1.389.778
Korrektion af afskrivning på opskrivning	0	-904.000	0	0	-904.000
Udskudt skat på afskrivning af opskrivning	0	199.000	0	0	199.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	7.991.149	0	7.991.149
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.758.053	0	-1.758.053
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	904.000	904.000
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-199.000	-199.000
Årets resultat	0	0	0	-11.731.913	-11.731.913
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.910.000</b>	<b>123.549.096</b>	<b>-1.973.101</b>	<b>-30.114.051</b>	<b>93.371.944</b>
<b>2021</b>					
Egenkapital 1. januar	1.910.000	130.322.545	-10.493.166	-29.688.717	92.050.662
Årets opskrivning	0	250.200	0	0	250.200
Skat af årets opskrivning	0	-55.044	0	0	-55.044
Korrektion af afskrivning på opskrivning	0	-14.347.000	0	0	-14.347.000
Udskudt skat på afskrivning af opskrivning	0	3.156.000	0	0	3.156.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	2.932.012	0	2.932.012
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-645.043	0	-645.043
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	14.347.000	14.347.000
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-3.156.000	-3.156.000
Årets resultat	0	0	0	-589.421	-589.421
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.910.000</b>	<b>119.326.701</b>	<b>-8.206.197</b>	<b>-19.087.138</b>	<b>93.943.366</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	203.533	218.492
	<b>203.533</b>	<b>218.492</b>
<b>2 Særlige poster</b>		
<p>Fondens resultat for 2022 er påvirket af udgiftsførte vedligeholdelsesarbejder vedrørende istandsættelse af faldstammer og vandrør, herunder asbestsanering med DKK 15,5 mio. Udgifterne hertil er indregnet under ejendomsomkostninger. Arbejdet afsluttes i 2023.</p>		
<b>3 Andre eksterne omkostninger</b>		
<p>Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 948.747 (2021: DKK 621.584).</p>		
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.184.682	1.115.171
	<b>1.184.682</b>	<b>1.115.171</b>
<p>Heraf udgør vederlag til bestyrelse:</p>		
Bestyrelse	89.284	74.284
	<b>89.284</b>	<b>74.284</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

	Tabita Lotte Rachlitz, formand	Rasmus Juvik	Mona Kjærulff Hansen	Kris Djørup	Jesper Bang	Bettina Krøll-Schwartz	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2022	36.836	26.224	26.224	0	0	0	<b>89.284</b>
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2021	29.183	10.612	0	10.612	13.265	10.612	<b>74.284</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	3.074	543
	<u><b>3.074</b></u>	<u><b>543</b></u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.181.093	1.330.385
	<u><b>2.181.093</b></u>	<u><b>1.330.385</b></u>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	37.828	3.689.841
	<u><b>37.828</b></u>	<u><b>3.689.841</b></u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-3.309.003	-166.246
Skat af egenkapitalbevægelser	3.346.831	3.856.087
	<u><b>37.828</b></u>	<u><b>3.689.841</b></u>



# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	36.074.896	159.999
Tilgang i årets løb	1.011.747	0
Kostpris 31. december	<u>37.086.643</u>	<u>159.999</u>
Opskrivninger 1. januar	167.330.385	0
Årets opskrivninger	6.317.173	0
Opskrivninger 31. december	<u>173.647.558</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	17.205.281	123.105
Årets afskrivninger	1.228.920	16.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>18.434.201</u>	<u>139.105</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>192.300.000</u></b>	<b><u>20.894</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Den regnskabsmæssige værdi udgør DKK 33.903.000 (2021:DKK 33.217.000), såfremt opskrivning efter Årsregnskabslovens § 41 ikke var foretaget (Årsregnskabslovens § 58 stk.1).

Årets værdiregulering på DKK 6.317.173 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 3,7% (3,7% for 2021) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.430 pr. m<sup>2</sup>.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 192,3 mio. pr. 31. december 2022 svarende til DKK 13.581 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 17,3 mio., således at markedsværdien bliver DKK 175 mio. og egenkapitalen bliver DKK 79,9 mio. (værdi pr. kvm. DKK 12.359).

Ved et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 20 mio., således at markedsværdien bliver DKK 212,3 mio., og egenkapitalen bliver DKK 108,9 mio. (værdi pr. kvm DKK 14.990).

# Noter til årsregnskabet

## 9 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:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	75.903.442	42.485.417
Mellem 1 og 5 år	671.248	590.529
Langfristet del	<u>76.574.690</u>	<u>43.075.946</u>
Inden for 1 år	0	26.220
	<b><u>76.574.690</u></b>	<b><u>43.102.166</u></b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	5.132.881	4.927.969
Langfristet del	5.132.881	4.927.969
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>5.132.881</u></b>	<b><u>4.927.969</u></b>
<b>10 Anden gæld</b>		
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	60.180	89.587
Feriepengeforpligtelse	65.100	46.334
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	2.529.617	10.520.766
Vedligeholdelsesforpligtelse	4.797.194	4.519.353
	<b><u>7.452.091</u></b>	<b><u>15.176.040</u></b>

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 hhv. 4,07% og 4,99% på lån med en samlet hovedstol på DKK 18.782.000.

Årets værdiregulering på DKK 7.991.149 er ført over egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	192.300.000	186.200.000

## Eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2022 DKK 29.687.543 mod DKK 15.675.185 pr. 31. december 2021. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

## 12 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 0 (2021: DKK 319.860)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 0 (2021: DKK 264.158)

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

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

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Enghaven 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

## 13 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

## 13 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 ejendommenes 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

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Igangværende byggerier relaterer sig til afholdte omkostninger forbundet med iværksætteroveringsprojekter 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., som 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

## 13 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

## 13 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

### 13 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.