

---

# *Fonden Enghaven*

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

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 53 29 64 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på fondens  
bestyrelsesmøde den 4 /5  
2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2021.

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

Frederiksberg, den 4. maj 2022

## 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 2022

**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 2021 DKK 10.721.501 mod DKK 10.475.110 sidste år. Resultatopgørelsen for 2021 udviser et underskud på DKK -589.421 mod et overskud på DKK 495.793 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 93.943.366

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

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

I 2021 er der foretaget modernisering af 1 køkken, 2 badeværelser samt opgradering af 13 elinstallationer med en samlet investering på DKK 824.494.

Projektet med rensning af ventilationskanaler i hele ejendommen er ligeledes afsluttet i 2021. Projektet var budgetteret til DKK 93.750 og afsluttet i henhold til tilbud.

Haver på Tranehavevej er i 2021 blevet ryddet og belagt med fliser indenfor det godkendte budget på DKK 138.250.

Bestyrelsen har ligeledes godkendt en udskiftning af faldstammer, lodrette stigstrengene og badeværelser, men en kortlægning af forekomst af asbest på ejendommen har medført et behov for sanering og ført til en udsættelse af opstarten af projektet til 2.-3. kvartal af 2022.

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

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

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

Ændringerne påvirker fortsat værdiansættelsen af fondens ejendom negativt som følge af indregning af karenperioden på 5 år, et lavere lejeniveau samt øgede omkostninger til energiforbedringer som følge af



# Ledelsesberetning

krav om energimærke C mod tidligere D.

Fonden besluttede på et ekstraordinært møde i februar 2021 at skifte administrationsselskab til DEAS A/S pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS A/S overtog de administrative opgaver for Fonden, overtog DEAS A/S ligeledes de medarbejdere, som varetog den tidligere administration af Fondens ejendom i PrivatBo 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%). Arbejde pågår imod en likvidation af PrivatBo A.M.B.A. i 2022.

## Redegørelse for god fondsledelse

Fondens bestyrelse har forholdt sig til det sæt af "Anbefalinger for god fondsledelse", som er udarbejdet af Regeringens Erhvervsfundsudvalg, 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 Kjærulff Hansen</b>
Stilling	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Psykoterapeut og familiebehandler
Alder	45	60	62
Køn	Kvinde	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	2017	2021	2022
Genvalg har fundet sted	2021	-	2022
Udløb af valgperiode	2023	2022	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 Hvidkilddegård Fonden Rødegård Fonden Østergården Fonden Solgaarden	Bestyrelsesmedlem i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Søndergården Fonden Vestergården Fonden Hvidkilddegård 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	2021 DKK	2020 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>10.721.501</b>	<b>10.475.110</b>
Andre driftsindtægter	1	218.492	246.139
Ejendomsomkostninger		-6.802.204	-5.442.859
Andre eksterne omkostninger	2	-1.208.803	-1.039.051
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.928.986</b>	<b>4.239.339</b>
Personaleomkostninger	3	-1.115.171	-1.097.241
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.239.640	-1.223.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>574.175</b>	<b>1.918.298</b>
Finansielle indtægter	4	543	14.026
Finansielle omkostninger	5	-1.330.385	-1.326.767
<b>Resultat før skat</b>		<b>-755.667</b>	<b>605.557</b>
Skat af årets resultat	6	166.246	-109.764
<b>Årets resultat</b>		<b>-589.421</b>	<b>495.793</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-589.421	495.793
		<b>-589.421</b>	<b>495.793</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		186.200.000	185.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		36.894	52.894
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>186.236.894</b>	<b>185.452.894</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>186.240.894</b>	<b>185.456.894</b>
Tilgodehavende fra lejere		2.731	521
Andre tilgodehavender		16.730	75.715
Periodeafgrænsningsposter		353.781	89.203
<b>Tilgodehavender</b>		<b>373.242</b>	<b>165.439</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.584.887</b>	<b>2.711.733</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.958.129</b>	<b>2.877.172</b>
<b>Aktiver</b>		<b>188.199.023</b>	<b>188.334.066</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grundkapital		1.910.000	1.910.000
Reserve for opskrivninger		130.517.701	130.322.545
Reserve for sikringstransaktioner		-8.206.197	-10.493.166
Overført resultat		-30.278.138	-29.688.717
<b>Egenkapital</b>		<b>93.943.366</b>	<b>92.050.662</b>
Hensættelse til udskudt skat		29.953.177	29.419.336
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>29.953.177</b>	<b>29.419.336</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.075.946	43.068.917
Deposita og forudbetalt leje		4.927.969	4.729.001
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>48.003.915</b>	<b>47.797.918</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	26.220	14.703
Modtagne forudbetalinger		242.642	300.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser		853.663	880.805
Anden gæld	9	15.176.040	17.869.828
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.298.565</b>	<b>19.066.150</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.302.480</b>	<b>66.864.068</b>
<b>Passiver</b>		<b>188.199.023</b>	<b>188.334.066</b>
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
<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
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
Årets resultat	0	0	0	-589.421	-589.421
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.910.000</b>	<b>130.517.701</b>	<b>-8.206.197</b>	<b>-30.278.138</b>	<b>93.943.366</b>
<b>2020</b>					
Egenkapital 1. januar	1.910.000	129.523.364	-11.002.695	-30.184.510	90.246.159
Årets opskrivning	0	1.024.591	0	0	1.024.591
Skat af årets opskrivning	0	-225.410	0	0	-225.410
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	653.242	0	653.242
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-143.713	0	-143.713
Årets resultat	0	0	0	495.793	495.793
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.910.000</b>	<b>130.322.545</b>	<b>-10.493.166</b>	<b>-29.688.717</b>	<b>92.050.662</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	218.492	246.139
	<b>218.492</b>	<b>246.139</b>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 621.584 (2020: DKK 0).		
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	980.686	945.584
Pensioner	121.039	139.345
Andre omkostninger til social sikring	13.446	12.312
	<b>1.115.171</b>	<b>1.097.241</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	74.284	72.828
	<b>74.284</b>	<b>72.828</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Navn	Tabita Lotte Rachlitz, formand	Rasmus Juvik	Kris Djørup	Jesper Bang	Bettina Krøll- Schwartz	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2021	29.183	10.612	10.612	13.265	10.612	<b>74.284</b>
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2020	20.808	0	0	31.212	20.808	<b>72.828</b>

	2021 DKK	2020 DKK
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	543	14.026
	<b>543</b>	<b>14.026</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.330.385	1.326.767
	<b>1.330.385</b>	<b>1.326.767</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	533.841	478.887
	<b>533.841</b>	<b>478.887</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-166.246	109.764
Skat af egenkapitalbevægelser	700.087	369.123
	<b>533.841</b>	<b>478.887</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	34.301.456	202.196
Tilgang i årets løb	1.773.440	0
Afgang i årets løb	0	-42.197
Kostpris 31. december	36.074.896	159.999
Opskrivninger 1. januar	167.080.185	0
Årets opskrivninger	250.200	0
Opskrivninger 31. december	167.330.385	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	15.981.641	149.302
Årets afskrivninger	1.223.640	16.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-42.197
Ned- og afskrivninger 31. december	17.205.281	123.105
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>186.200.000</b>	<b>36.894</b>



# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering på DKK 250.200 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 2020) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.350 pr. m<sup>2</sup>.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 186,2 mio. pr. 31. december 2021 svarende til DKK 13.143 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 31,7 mio., således at markedsværdien bliver DKK 154,5 mio. og egenkapitalen bliver DKK 69,2 mio. (værdi pr. kvm. DKK 10.906).

Ved et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 42,2 mio., således at markedsværdien bliver DKK 228,4 mio., og egenkapitalen bliver DKK 126,9 mio. (værdi pr. kvm DKK 16.122).

# 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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	42.485.417	42.847.284
Mellem 1 og 5 år	590.529	221.633
Langfristet del	43.075.946	43.068.917
Inden for 1 år	26.220	14.703
	<b>43.102.166</b>	<b>43.083.620</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.927.969	4.729.001
Langfristet del	4.927.969	4.729.001
Inden for 1 år	0	0
	<b>4.927.969</b>	<b>4.729.001</b>
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning PrivatBo A.m.b.A af 1993	0	4.623
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	89.587	127.999
Feriepengeforpligtelse	46.334	46.334
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	10.520.766	13.452.778
Vedligeholdelsesforpligtelse	4.519.353	4.129.498
Indefrosne feriemidler	0	108.596
	<b>15.176.040</b>	<b>17.869.828</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 2.932.012 er ført over egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>10 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	186.200.000	185.400.000

## Eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2021 DKK 15.675.185 mod DKK 15.576.614 pr. 31. december 2020. 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 319.860 (2020: DKK 907.463)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 264.158 (2020: DKK 267.264)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 5.000 (2020: DKK -4.623)

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Regnskabsmæssig sikring

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 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 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i 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

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Egenkapital

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

Den disponible egenkapital består af uddelingsrammen samt overført resultat.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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



# Noter til årsregnskabet

## 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.