
Fonden Enghaven

C/o PrivatBo A.m.b.A.
Vesterbrogade 149, bygning 8, 1. sal
1620 København V

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 53 29 64 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 21/4
2020

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 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2019.

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

København, den 21. april 2020

Bestyrelse

Jesper Bang
formand

Bettina Linnegaard Krøll-
Schwartz

Tabita Lotte Rachlitz

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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Enghaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 21. april 2020

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 Enghaven
C/o PrivatBo A.m.b.A.
Vesterbrogade 149, bygning 8, 1. sal
1620 København V
E-mail: privatbo@privatbo.dk
Hjemmeside: www.fondenenghaven.nu

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

Bestyrelse

Jesper Bang, formand
Bettina Linnegaard Krøll-Schwartz
Tabita Lotte Rachlitz

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 året

Fondens omsætning udgør i 2019 DKK 10.176.854 mod DKK 10.150.808 sidste år. Resultatopgørelsen for 2019 udviser et underskud på DKK 165.002 mod et underskud på DKK 590.025 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 90.246.159.

Resultatet må betragtes som tilfredsstillende, set i lyset af årets store aktivitetsniveau med planlagt vedligeholdelsesarbejder, som i året er driftsført med DKK 1.113.474.

Fondens likvide beredskab anses for tilstrækkeligt til at gennemføre driften i det kommende år. Fondens likvide beredskab er i starten af 2020 forstærket via optagelse af et 30-årigt realkreditlån på DKK 5,2 mio. Beløbet skal hovedsageligt dække omkostninger til moderniseringer af badeværelser i fondens lejemål.

I 2019 er der foretaget 10 køkken- og 18 badmoderniseringer for i alt DKK 3.212.440. Endvidere er ejendomskontoret ombygget for i alt DKK 585.264.

Projektet med renovering af ejendommens opgange blev igangsat i 2018 med renovering af 6 opgange. I 2019 er endnu 6 af de i alt 23 opgange renoveret for i alt DKK 348.000. Projektet forventes færdigt i 2021.

Endvidere er der i 2019 udskiftet varmvandshovedledning på loftet samt udført asbestsanering i forbindelse hermed. Samlet en projektsum på DKK 1.075.507.

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/>.

Ledelsesberetning

	Jesper Bang, formand	Tabita Lotte Rachlitz	Bettina Krøll-Schwartz
Stilling	Advokat	Statsautoriseret revisor	Studerende
Alder	74	43	32
Køn	Mand	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	2014	2017	2015
Genvalg har fundet sted	2018	2019	2019
Udløb af valg-periode	2020	2021	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Advokat	Statsautoriseret revisor	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelseshverv	PrivatBo A.M.B.A., næstformand Ejendomsselskabet af 1.11.1979 ApS bestyrelsesmedlem	PrivatBo A.M.B.A., bestyrelsesmedlem	-
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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Det er ledelsens vurdering, at den nuværende situation, i relation til virusudbruddet af COVID-19, ikke i et væsentligt omfang har indflydelse på fondens aktiviteter og drift i 2020. Ledelsen overvåger løbende situationen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Nettoomsætning		10.176.854	10.150.808
Andre driftsindtægter	2	252.853	243.591
Ejendomsomkostninger		-6.147.675	-6.335.946
Andre eksterne omkostninger		-913.518	-1.294.992
Bruttoresultat		3.368.514	2.763.461
Personaleomkostninger	3	-1.051.379	-1.045.561
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.195.420	-1.137.298
Resultat før finansielle poster		1.121.715	580.602
Finansielle indtægter	4	18.640	12.530
Finansielle omkostninger	5	-1.351.990	-1.349.605
Resultat før skat		-211.635	-756.473
Skat af årets resultat	6	46.633	166.448
Årets resultat		-165.002	-590.025

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-165.002	-590.025
		-165.002	-590.025

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		183.000.000	178.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		68.894	84.894
Materielle anlægsaktiver	7	183.068.894	178.784.894
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		183.072.894	178.788.894
Tilgodehavende fra lejere		12.256	692
Andre tilgodehavender		1.640	9.377
Periodeafgrænsningsposter		69.589	60.699
Tilgodehavender		83.485	70.768
Likvide beholdninger		0	2.150.154
Omsætningsaktiver		83.485	2.220.922
Aktiver		183.156.379	181.009.816

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grundkapital		1.910.000	1.910.000
Reserve for opskrivninger		129.523.364	128.918.407
Overført resultat		-41.187.205	-38.660.397
Egenkapital		90.246.159	92.168.010
Hensættelse til udskudt skat		28.940.449	29.482.604
Hensatte forpligtelser		28.940.449	29.482.604
Gæld til realkreditinstitutter		38.022.188	37.977.721
Deposita og forudbetalt leje		4.620.991	4.411.969
Anden gæld		34.187	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	42.677.366	42.389.690
Gæld til realkreditinstitutter	8	43.171	87.971
Kreditinstitutter		1.457.447	0
Modtagne forudbetalinger		275.504	210.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.274.404	1.568.375
Anden gæld	8,9	18.241.879	15.102.865
Kortfristede gældsforpligtelser		21.292.405	16.969.512
Gældsforpligtelser		63.969.771	59.359.202
Passiver		183.156.379	181.009.816
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
2019				
Egenkapital 1. januar	1.910.000	128.918.407	-38.660.397	92.168.010
Årets opskrivning	0	775.586	0	775.586
Skat af årets opskrivning	0	-170.629	0	-170.629
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-3.027.957	-3.027.957
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	666.151	666.151
Årets resultat	0	0	-165.002	-165.002
Egenkapital 31. december	1.910.000	129.523.364	-41.187.205	90.246.159
2018				
Egenkapital 1. januar	1.910.000	120.914.854	-37.986.674	84.838.180
Årets opskrivning	0	10.260.965	0	10.260.965
Skat af årets opskrivning	0	-2.257.412	0	-2.257.412
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-107.305	-107.305
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	23.607	23.607
Årets resultat	0	0	-590.025	-590.025
Egenkapital 31. december	1.910.000	128.918.407	-38.660.397	92.168.010

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Det er ledelsens vurdering at den nuværende situation i relation til virusudbruddet af COVID-19 ikke i et væsentligt omfang har indflydelse på fondens aktiviteter og drift i 2020. Ledelsen overvåger løbende situationen. På baggrund af ledelsens vurdering er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	252.853	243.591
	252.853	243.591
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	900.658	897.554
Pensioner	137.741	135.787
Andre omkostninger til social sikring	12.980	12.220
	1.051.379	1.045.561
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	71.400	70.000
	71.400	70.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

Navn	Jesper Bang, formand	Bettina Krøll-Schwartz	Tabita Lotte Rachlitz	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2019	30.600	20.400	20.400	71.400
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2018	30.000	20.000	20.000	70.000

4 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	18.640	12.530
	18.640	12.530

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.351.990	1.349.605
	1.351.990	1.349.605
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-542.155	2.067.357
	-542.155	2.067.357
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-46.633	-166.448
Skat af egenkapitalbevægelser	-495.522	2.233.805
	-542.155	2.067.357
7 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	27.014.413	202.196
Tilgang i årets løb	4.703.834	0
Kostpris 31. december	31.718.247	202.196
Opskrivninger 1. januar	165.280.008	0
Årets opskrivninger	775.586	0
Opskrivninger 31. december	166.055.594	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	13.594.421	117.302
Årets afskrivninger	1.179.420	16.000
Ned- og afskrivninger 31. december	14.773.841	133.302
Regnskabsmæssig værdi 31. december	183.000.000	68.894

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Scrapværdien for andre anlæg, driftsmateriel og inventar udgøres af
Driftsmidler: DKK 0
EDB: DKK 0

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 reoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (1,43% for 2019 og 1,70% for 2018).

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 183,0 mio. pr. 31. december 2019 svarende til DKK 12.917 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 58 mio., således at markedsværdien bliver DKK 125,0 mio. og egenkapitalen bliver DKK 45,0 mio. (værdi pr. kvm. DKK 8.823).

Ved et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 121,8 mio., således at markedsværdien bliver DKK 304,8 mio., og egenkapitalen bliver DKK 185,3 mio. (værdi pr. kvm DKK 21.515).

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:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	37.850.573	37.327.069
Mellem 1 og 5 år	171.615	650.652
Langfristet del	<u>38.022.188</u>	<u>37.977.721</u>
Inden for 1 år	<u>43.171</u>	<u>87.971</u>
	<u>38.065.359</u>	<u>38.065.692</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	4.620.991	4.411.969
Langfristet del	<u>4.620.991</u>	<u>4.411.969</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.620.991</u>	<u>4.411.969</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	34.187	0
Langfristet del	<u>34.187</u>	<u>0</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>18.241.879</u>	<u>15.102.865</u>
	<u>18.276.066</u>	<u>15.102.865</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
9 Anden gæld		
Mellemregning PrivatBo A.m.b.A af 1993	222	3.657
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	50.173	53.565
Feriepengeforpligtelse	113.529	161.879
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	14.106.020	11.078.063
Vedligeholdelsesforpligtelse	3.971.935	3.805.701
	18.241.879	15.102.865

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.

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	183.000.000	178.700.000
---	-------------	-------------

Eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2019 DKK 15.445.106 mod DKK 14.956.304 pr. 31. december 2018. 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 912.097 (2018: DKK 982.421)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 437.357 (2018: DKK 252.951)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK -222 (2018: DKK -3.657)

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 2019 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 2019 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2019 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)

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

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 nominel 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 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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort overfor 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.