
Fonden Fuglevænget

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 53 30 54 15

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 23/4
2019

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 2018 for Fonden Fuglevænget.

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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2018.

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

København, den 23. april 2019

Bestyrelse

Jesper Bang
formand

Stine Persson

Tabita Lotte Rachlitz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Fuglevænget og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Fuglevænget for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 23. april 2019

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

Telefon: 33 11 20 80

E-mail: privatbo@privatbo.dk

Hjemmeside: www.fondenfuglevaenget.nu

CVR-nr.: 53 30 54 15

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jesper Bang, formand

Stine Persson

Tabita Lotte Rachlitz

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Pengeinstitut

Nykredit A/S

Ledelsesberetning

Fondens formål

Fondens formål er at udleje fondens boliger for en sådan årlig leje, at fonden holdes skadesløs for de årlige driftsudgifter, kapitalafdrag og rimelige henlæggelser, hvorimod fonden ikke tilstræber erhvervsmæssig fortjeneste.

Fondens formål er endvidere at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns kommune.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning for 2018 udgør DKK 16.517.521 mod DKK 16.187.080 sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på DKK 238.167 mod DKK 1.301.006 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 109.570.394.

Resultatet må betragtes som tilfredsstillende.

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

I 2018 er der foretaget 4 køkken og 17 bad moderniseringer for i alt DKK 2.253.615 samt en sammenlægning af to lejligheder for i alt DKK 424.809.

I 2017 blev byfornyelsen igangsat på en del af ejendommen. Projektet blev afsluttet i juni 2018. Endelig afslutning afventer godkendelse af byggeregnskabet fra Københavns Kommune.

Parallelt med byfornyelsesarbejderne igangsatte fonden projekt med udskiftning af vand- og afløbsinstallationer i den del af ejendommen, som ikke var omfattet af byfornyelse. Projektet forventes afsluttet i første kvartal 2019. Projekt beløber sig til DKK 7,5 mio.

I 2018 igangsatte fonden projekt med renovering af ejendommens 49 opgange. I 2018 er 5 opgange renoveret for i alt DKK 703.125.

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

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.fondenfuglevaenget.nu/>

Ledelsesberetning

	Jesper Bang, formand	Stine Persson	Tabita Lotte Rachlitz
Stilling	Advokat	Køkkenchef	Statsautoriseret revisor
Alder	73	51	42
Køn	Mand	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	2014	2005	2017
Genvælg har fundet sted	2018	2018	Nej
Udløb af valgperiode	2020	2019	2019
Medlemmets særlige kompetencer	Advokat	Lokalkendskab til ejendommen	Statsautoriseret revisor
Øvrige ledelseshverv	PrivatBo A.M.B.A., næstformand	Bosam, bestyrelsesformand	PrivatBo A.M.B.A., bestyrelsesmedlem
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Udpeget af KAB Fonden	Valgt blandt beboerne	Udpeget af KAB Fonden
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Nej	Ja

Redegørelse for uddelingspolitik

Fondens formål er i første række at udleje fondens boliger efter nærmere bestemt principper og dernæst støtte boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns kommune.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		16.517.521	16.187.080
Ejendomsomkostninger		-7.691.898	-6.623.626
Andre eksterne omkostninger		-1.489.355	-1.478.164
Bruttoresultat		7.336.268	8.085.290
Personaleomkostninger	1	-1.399.142	-1.304.837
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.429.174	-1.349.974
Resultat før finansielle poster		4.507.952	5.430.479
Finansielle indtægter	2	29.146	148.895
Finansielle omkostninger	3	-4.235.951	-3.925.245
Resultat før skat		301.147	1.654.129
Skat af årets resultat	4	-62.980	-353.123
Årets resultat		238.167	1.301.006

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Regulering af uddelingsrammen	20.000	20.000
Overført resultat	218.167	1.281.006
	238.167	1.301.006

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		266.000.000	215.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		72.462	82.634
Materielle anlægsaktiver	5	266.072.462	215.082.634
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		266.076.462	215.086.634
Tilgodehavende fra lejere		37.351	88.667
Andre tilgodehavender		3.739.309	2.550.648
Fondsskat		0	19.912
Periodeafgrænsningsposter		76.696	77.608
Tilgodehavender		3.853.356	2.736.835
Likvide beholdninger		5.144.790	9.810.269
Omsætningsaktiver		8.998.146	12.547.104
Aktiver		275.074.608	227.633.738

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grundkapital		2.340.000	2.340.000
Reserve for opskrivninger		129.430.136	98.651.442
Uddelingsrammen		40.000	20.000
Overført resultat		-22.239.742	-23.033.576
Egenkapital		109.570.394	77.977.866
Hensættelse til udskudt skat		24.170.559	15.264.041
Hensatte forpligtelser		24.170.559	15.264.041
Gæld til realkreditinstitutter		101.042.011	89.613.512
Deposita og forudbetalt leje		6.869.363	6.631.606
Langfristede gældsforpligtelser	6	107.911.374	96.245.118
Gæld til realkreditinstitutter	6	181.850	200.047
Kreditinstitutter		4.629.605	9.980.108
Modtagne forudbetalinger		583.956	444.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.925.913	945.646
Anden gæld	7	26.100.957	26.575.920
Kortfristede gældsforpligtelser		33.422.281	38.146.713
Gældsforpligtelser		141.333.655	134.391.831
Passiver		275.074.608	227.633.738
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
2018					
Egenkapital 1. januar	2.340.000	98.651.442	20.000	-23.033.576	77.977.866
Årets opskrivning	0	39.459.864	0	0	39.459.864
Skat af årets opskrivning	0	-8.681.170	0	0	-8.681.170
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	738.035	738.035
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-162.368	-162.368
Årets resultat	0	0	20.000	218.167	238.167
Egenkapital 31. december	2.340.000	129.430.136	40.000	-22.239.742	109.570.394
2017					
Egenkapital 1. januar	2.340.000	95.988.982	0	-28.588.811	69.740.171
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	0	1.830.229	1.830.229
Korrigeret egenkapital 1. januar	2.340.000	95.988.982	0	-26.758.582	71.570.400
Årets opskrivning	0	3.413.410	0	0	3.413.410
Skat af årets opskrivning	0	-750.950	0	0	-750.950
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	3.133.333	3.133.333
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	-689.333	-689.333
Årets resultat	0	0	20.000	1.281.006	1.301.006
Egenkapital 31. december	2.340.000	98.651.442	20.000	-23.033.576	77.977.866

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.198.947	1.113.498
Pensioner	185.975	178.072
Andre omkostninger til social sikring	14.220	13.267
	1.399.142	1.304.837
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	70.000	60.000
	70.000	60.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

Navn	Jesper Bank, formand	Stine Persson	Tabita Lotte Rachlitz	Jørgen Krauw	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2018	30.000	20.000	20.000	0	70.000
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2017	20.000	20.000	10.000	10.000	60.000

2 Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	132.753
Andre finansielle indtægter	29.146	16.142
	29.146	148.895

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.235.951	3.925.245
	4.235.951	3.925.245
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	8.906.518	1.793.406
	8.906.518	1.793.406
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	62.980	353.123
Skat af egenkapitalbevægelser	8.843.538	1.440.283
	8.906.518	1.793.406
5 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	111.278.619	237.013
Tilgang i årets løb	12.959.136	0
Kostpris 31. december	124.237.755	237.013
Opskrivninger 1. januar	126.476.206	0
Årets opskrivninger	39.459.864	0
Opskrivninger 31. december	165.936.070	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	22.754.825	154.377
Årets afskrivninger	1.419.000	10.174
Ned- og afskrivninger 31. december	24.173.825	164.551
Regnskabsmæssig værdi 31. december	266.000.000	72.462

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 skønnet til 10 % af årets lejeindtægter.

Dagsværdien reguleres for forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (2,51 % for 2018 og 2,98 % for 2017).

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 266 mio. pr. 31. december 2018 svarende til DKK 14.400 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 0,5%-point vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 48,7 mio., således at markedsværdien bliver DKK 217,5 mio. og egenkapitalen bliver DKK 71,6 mio. (værdi pr. kvm. DKK 11.767)

Ved et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 73,1 mio., således at markedsværdien bliver DKK 339,2 mio., og egenkapitalen bliver DKK 166,6 mio. (værdi pr. kvm DKK 18.354).

Noter til årsregnskabet

6 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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	94.192.923	85.899.756
Mellem 1 og 5 år	6.849.088	3.713.756
Langfristet del	101.042.011	89.613.512
Inden for 1 år	181.850	200.047
	101.223.861	89.813.559
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	6.869.363	6.631.606
Langfristet del	6.869.363	6.631.606
Inden for 1 år	0	0
	6.869.363	6.631.606
7 Anden gæld		
Mellemregning PrivatBo A.m.b.A af 1993	1.161	21.111
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	90.925	70.342
Feriepengeforpligtelse	204.056	185.217
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	20.695.912	21.433.947
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	5.108.903	4.865.303
	26.100.957	26.575.920

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne er oprindeligt indgået med en løbetid mellem 10-30 år, og udløber i hhv. 2021, 2037 og 2038. I aftalerne byttes variable CIBOR renter med faste renter på mellem 4,05 % og 4,77 % på lån med en samlet hovedstol på DKK 63.494.000.

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	266.000.000	215.000.000

Derudover er der tinglyst pantebrev på 143.914 DKK.

Eventualaktiver

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Ud over de i regnskabet opførte forpligtelser, påhviler der pr. 31/12-2018 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens §18 b på DKK 3.419.212.

9 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 1.378.372 (2017: DKK 1.366.807)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 314.526 (2017: DKK 306.728)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK -1.161 (2017: DKK -21.111)

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 1, og er nærtstående parter. Der har derudover ikke været yderligere honorar til medlemmer af bestyrelsen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Fuglevænget for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ændring af anvendt regnskabspraksis på udvendig vedligeholdelse.

Fonden har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af udvendig vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18 og §18b. Hensættelsen har været indregnet som udtryk for den forpligtelse som henstår over for lejerne efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter, således et mindreforbrug. Forpligtelsen er hidtil blevet indregnet under regnskabsposten anden gæld, men idet der regnskabsmæssigt ikke er tale om en retslig forpligtelse, vil mindreforbrug ved udvendig vedligeholdelse fremadrettet ikke indregnes som anden gæld, men indtægter og udgifter indregnes løbende over resultatopgørelsen.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen er en reduktion af anden gæld pr. 1. januar 2018 med TDKK 3.720, og egenkapitalen er forøget med TDKK 2.902. Ændringen har ligeledes medført en forøgelse i resultatet for 2017 med TDKK 1.071 efter skat. Fondens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 kontorumkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonte-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

res 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 diskonteringsats 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.

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 ejendoms kontor	3 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter andelsbeviser i PrivatBo A.m.b.A., måles til kostpris.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 udlig-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.