
Fonden Fuglevænget

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 53 30 54 15

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 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 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

Dorthe Nordbjerg

Rasmus Krog Juvik

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

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Fuglevænget 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 4. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

Generelle oplysninger om fonden

Fonden

Fonden Fuglevænget
c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Telefon: 70 30 20 20

E-mail: info@deas.dk

Hjemmeside: www.fondenfuglevaenget.nu

CVR-nr.: 53 30 54 15

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz, formand
Dorthe Nordbjerg
Rasmus Krog Juvik

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Nykredit A/S

Ledelsesberetning

Fondens formål

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

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning udgør i 2021 DKK 17.619.785 mod DKK 17.370.611 sidste år. Resultatopgørelsen for 2021 udviser et overskud på DKK 1.824.593 mod et overskud på DKK 995.786 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 108.803.904.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

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

I 2021 er der moderniseret 9 køkkener og 3 badeværelser med en samlet investering på DKK 1.210.971.

Projektet med rensning af ventilationskanaler i ejendommen er ligeledes afsluttet i 2021.

Fortovet på Nattergalevej (mellem Mågevej og Gransangervej) er blevet genoprettet i henhold til tilbud på DKK 272.563.

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

Fonden har indgået en aftale med Fonden Vibehusene om etablering af nyt fællesvaskeri i lokaler ejet af Fonden Fuglevænget. Projektet forventes gennemført i foråret 2022.

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 krav om energimærke C mod tidligere D.

Fonden besluttede på et ekstraordinært møde i februar 2021 at skifte administrationselskab til DEAS A/S

Ledelsesberetning

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 Fuglevænget 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 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/>

	Tabita Lotte Rachlitz	Rasmus Juvik	Dorthe Nordbjerg
Stilling	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Projektkoordinator
Alder	45	60	54
Køn	Kvinde	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	2017	2021	2021
Genvalg har fundet sted	2021	-	-
Udløb af valgperiode	2023	2022	2022
Medlemmets særlige kompetencer	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesmedlem i: Privatbo A.M.B.A. Bestyrelsesformand i: Fonden Solgaarden Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Søndergården Fonden Vestergården Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Østergården Fonden Enghaven	Bestyrelsesmedlem i: Fonden Solgaarden Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Søndergården Fonden Vestergården Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Østergården Fonden Enghaven	-
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 bestemt 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 bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning		17.619.785	17.370.611
Andre driftsindtægter	1	78.577	98.119
Ejendomsomkostninger		-8.073.706	-8.873.400
Andre eksterne omkostninger	2	-1.474.349	-1.409.940
Bruttoresultat		8.150.307	7.185.390
Personaleomkostninger	3	-1.404.735	-1.393.631
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.553.253	-1.630.474
Resultat før finansielle poster		5.192.319	4.161.285
Finansielle indtægter	4	99	19.018
Finansielle omkostninger	5	-2.853.037	-2.903.653
Resultat før skat		2.339.381	1.276.650
Skat af årets resultat	6	-514.788	-280.864
Årets resultat		1.824.593	995.786

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Udmøntede uddelinger	0	0
Overført resultat	1.824.593	995.786
	1.824.593	995.786

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		260.200.000	233.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		41.941	52.115
Materielle anlægsaktiver	7	260.241.941	233.852.115
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		260.245.941	233.856.115
Tilgodehavende fra lejere		11.262	14.389
Andre tilgodehavender		21.934	120.723
Periodeafgrænsningsposter		303.636	72.275
Tilgodehavender		336.832	207.387
Likvide beholdninger		4.129.236	3.937.291
Omsætningsaktiver		4.466.068	4.144.678
Aktiver		264.712.009	238.000.793

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grundkapital		2.340.000	2.340.000
Reserve for opskrivninger		137.287.327	116.972.863
Reserve for sikringstransaktioner		-12.852.447	-16.805.948
Uddelingsrammen		24.216	24.216
Overført resultat		-17.995.192	-19.819.785
Egenkapital		108.803.904	82.711.346
Hensættelse til udskudt skat		23.941.705	16.597.307
Hensatte forpligtelser		23.941.705	16.597.307
Gæld til realkreditinstitutter		97.223.439	100.323.115
Deposita og forudbetalt leje		7.556.589	7.414.798
Langfristede gældsforpligtelser	8	104.780.028	107.737.913
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.161.266	2.061.770
Modtagne forudbetalinger		697.234	815.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		888.926	762.474
Fondsskat		15.871	0
Anden gæld	9	22.423.075	27.314.440
Kortfristede gældsforpligtelser		27.186.372	30.954.227
Gældsforpligtelser		131.966.400	138.692.140
Passiver		264.712.009	238.000.793
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for sikrings- transaktioner	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
2021						
Egenkapital 1. januar	2.340.000	116.972.863	-16.805.948	24.216	-19.819.785	82.711.346
Årets opskrivning	0	26.044.185	0	0	0	26.044.185
Skat af årets opskrivning	0	-5.729.721	0	0	0	-5.729.721
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	5.068.591	0	0	5.068.591
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.115.090	0	0	-1.115.090
Årets resultat	0	0	0	0	1.824.593	1.824.593
Egenkapital 31. december	2.340.000	137.287.327	-12.852.447	24.216	-17.995.192	108.803.904
2020						
Egenkapital 1. januar	2.340.000	126.064.166	-17.932.713	24.216	-20.815.571	89.680.098
Årets nedskrivning	0	-11.655.517	0	0	0	-11.655.517
Skat af årets nedskrivning	0	2.564.214	0	0	0	2.564.214
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.444.570	0	0	1.444.570
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-317.805	0	0	-317.805
Årets resultat	0	0	0	0	995.786	995.786
Egenkapital 31. december	2.340.000	116.972.863	-16.805.948	24.216	-19.819.785	82.711.346

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Byfornyelse	78.577	98.119
	78.577	98.119
2 Andre eksterne omkostninger		
Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 883.168 (2020: DKK 0).		
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.236.802	1.197.968
Pensioner	156.109	182.888
Andre omkostninger til social sikring	11.824	12.775
	1.404.735	1.393.631
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	74.284	72.828
	74.284	72.828
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

Navn	Tabita Lotte Rachlitz, formand	Rasmus Juvik	Dorthe Nordbjerg	Jesper Bang	Finn Dyrby Hermansen	Stine Persson	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2021	29.183	10.612	10.612	13.265	10.612	-	74.284
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2020	20.808	0	0	31.212	5.202	15.606	72.828

	2021 DKK	2020 DKK
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	99	19.018
	99	19.018

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.853.037	2.903.653
	2.853.037	2.903.653
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	15.202	0
Årets udskudte skat	7.344.397	-1.965.545
	7.359.599	-1.965.545
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	514.788	280.864
Skat af egenkapitalbevægelser	6.844.811	-2.246.409
	7.359.599	-1.965.545
7 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	111.384.518	237.013
Tilgang i årets løb	1.898.895	0
Afgang i årets løb	0	-33.543
Kostpris 31. december	113.283.413	203.470
Opskrivninger 1. januar	149.965.207	0
Årets opskrivninger	26.044.185	0
Opskrivninger 31. december	176.009.392	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	27.549.725	184.898
Årets afskrivninger	1.543.080	10.174
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-33.543
Ned- og afskrivninger 31. december	29.092.805	161.529
Regnskabsmæssig værdi 31. december	260.200.000	41.941

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering på DKK 26.044.185 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 3,9 % (3,9 % for 2020) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.300 pr. m².

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 260,2 mio. pr. 31. december 2021 svarende til DKK 14.318 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 36,8 mio., således at markedsværdien bliver DKK 223,4 mio. og egenkapitalen bliver DKK 80,1 mio. (værdi pr. kvm. DKK 12.293).

Ved et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 48,4 mio., således at markedsværdien bliver DKK 308,6 mio., og egenkapitalen bliver DKK 146,6 mio. (værdi pr. kvm DKK 16.981).

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>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	80.349.123	84.590.234
Mellem 1 og 5 år	16.874.316	15.732.881
Langfristet del	<u>97.223.439</u>	<u>100.323.115</u>
Inden for 1 år	<u>3.161.266</u>	<u>2.061.770</u>
	<u>100.384.705</u>	<u>102.384.885</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	<u>7.556.589</u>	<u>7.414.798</u>
Langfristet del	<u>7.556.589</u>	<u>7.414.798</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.556.589</u>	<u>7.414.798</u>

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
9 Anden gæld		
Mellemregning PrivatBo A.m.b.A af 1993	0	10.453
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	120.463	191.685
Feriepengeforpligtelse	74.256	74.256
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	16.477.497	21.546.088
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	5.750.859	5.347.129
Indefrosne feriemidler	0	144.829
	22.423.075	27.314.440

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 hhv. 2037 og 2038. I aftalerne byttes variable CIBOR renter med faste renter på mellem 4,05% og 4,77% på lån med en samlet restgæld på DKK 43.334.000.

Årets værdiregulering på DKK 5.068.591 er ført over egenkapitalen.

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	260.200.000	233.800.000
---	-------------	-------------

Eventualaktiver

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2021 DKK 12.753.188 mod DKK 13.276.652 pr. 31. december 2020. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	209.597	132.509
Mellem 1 og 5 år	754.878	530.038
Efter 5 år	331.274	596.293
	1.295.749	1.258.840

11 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 453.312 (2020: DKK 1.286.072)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 23.508 (2020: DKK 254.701)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 5.000 (2020: DKK -10.453)

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 Fuglevænget 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 ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Igangværende byggerier relaterer sig til afholdte omkostninger forbundet med iværksatte renoveringsprojekter i tilknytning til ejendommen. Projekterne er igangværende på balancetidspunktet.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
EDB på ejendomskontor	3 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	50 %
EDB på ejendomskontor	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 %

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.