
Fonden Solgaarden

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 53 35 78 14

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

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 9. april 2019

Bestyrelse

Jesper Bang
formand

Anne Birgitte Bagge Barsballe

Tabita Lotte Rachlitz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Solgaarden 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 Solgaarden 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 9. 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 Solgaarden
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.fondensolgaarden.nu

CVR-nr.: 53 35 78 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jesper Bang, formand
Anne Birgitte Bagge Barsballe
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 aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning for 2018 udgør DKK 10.203.152 mod DKK 9.939.306 sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et underskud på DKK 2.894.522 mod DKK 2.512.404 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 209.987.612.

Resultatet må betragtes som utilfredsstillende.

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

I 2018 er der foretaget 6 køkken- og 5 badmoderniseringer for i alt DKK 1.577.443.

I 2018 er der foretaget vinduesmaling i hele ejendommen. Projektet er færdiggjort og beløb sig til i alt DKK 3.410.073.

I 2015 blev der igangsat byfornyelsen på ejendommen. Projektet blev færdigmeldt ultimo august 2016. Primo 2017 blev der indgået forlig med entreprenøren. I 2018 er byggesagen endelig afsluttet i forhold til rådgiver, og de afsluttende arbejder i lejlighederne er blevet udført for DKK 112.488.

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.fondensolgaarden.nu/>.

Ledelsesberetning

	Jesper Bang, formand	Anne Birgitte Bagge Barsballe	Tabita Lotte Rachlitz
Stilling	Advokat	Digitaliseringschef	Statsautoriseret revisor
Alder	73	54	41
Køn	Mand	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	2014	2017	2017
Genvalg 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	-	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 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 bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		10.203.152	9.939.306
Andre driftsindtægter	1	50.074	106.768
Ejendomsomkostninger		-9.078.380	-7.713.475
Andre eksterne omkostninger		-1.548.510	-2.247.226
Bruttoresultat		-373.664	85.373
Personaleomkostninger	2	-795.378	-815.971
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.916.006	-1.889.606
Andre driftsomkostninger		664	0
Resultat før finansielle poster		-3.084.384	-2.620.204
Finansielle indtægter	3	8.536	96.420
Finansielle omkostninger	4	-635.078	-657.745
Resultat før skat		-3.710.926	-3.181.529
Skat af årets resultat	5	816.404	669.125
Årets resultat		-2.894.522	-2.512.404

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.894.522	-2.512.404
		-2.894.522	-2.512.404

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		309.300.000	289.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.758	29.364
Materielle anlægsaktiver	6	309.320.758	289.029.364
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		309.324.758	289.033.364
Tilgodehavende fra lejere		9.157	861
Andre tilgodehavender		24.195	71.856
Fondsskat		9.352	13.516
Periodeafgrænsningsposter		195.766	23.546
Tilgodehavender		238.470	109.779
Likvide beholdninger		3.543.205	844.166
Omsætningsaktiver		3.781.675	953.945
Aktiver		313.106.433	289.987.309

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grundkapital		2.610.000	2.610.000
Reserve for opskrivninger		234.560.773	218.521.183
Overført resultat		-27.183.161	-24.228.606
Egenkapital		209.987.612	196.902.577
Hensættelse til udskudt skat		59.763.699	56.073.048
Hensatte forpligtelser		59.763.699	56.073.048
Gæld til realkreditinstitutter		30.065.267	23.872.198
Deposita og forudbetalt leje		3.988.030	3.833.649
Langfristede gældsforpligtelser	7	34.053.297	27.705.847
Gæld til realkreditinstitutter	7	690.162	308.048
Modtagne forudbetalinger		534.388	271.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser		540.577	1.345.440
Anden gæld	8	7.536.698	7.380.919
Kortfristede gældsforpligtelser		9.301.825	9.305.837
Gældsforpligtelser		43.355.122	37.011.684
Passiver		313.106.433	289.987.309
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.610.000	218.521.183	-24.228.606	196.902.577
Årets opskrivning	0	20.563.577	0	20.563.577
Skat af årets opskrivning	0	-4.523.987	0	-4.523.987
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-76.965	-76.965
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	16.932	16.932
Årets resultat	0	0	-2.894.522	-2.894.522
Egenkapital 31. december	2.610.000	234.560.773	-27.183.161	209.987.612

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Byfornyelsestilskud	50.074	106.768
	50.074	106.768
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	672.893	707.099
Pensioner	105.953	93.223
Andre omkostninger til social sikring	16.532	15.649
	795.378	815.971
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	70.000	60.000
	70.000	60.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

Navn	Jesper Bang, formand	Anne Birgitte Barsballe	Tabita Lotte Rachlitz	Jørgen Krauw	Anders McIlquham-Schmidt	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2018	30.000	20.000	20.000	0	0	70.000
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2017	20.000	15.000	10.000	10.000	5.000	60.000

3 Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	90.109
Andre finansielle indtægter	8.536	6.311
	8.536	96.420

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	635.078	657.745
	635.078	657.745
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	3.690.651	928.847
	3.690.651	928.847
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-816.404	-669.125
Skat af egenkapitalbevægelser	4.507.055	1.597.972
	3.690.651	928.847
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	22.743.090	233.642
Tilgang i årets løb	1.643.822	0
Kostpris 31. december	24.386.912	233.642
Opskrivninger 1. januar	280.155.366	0
Årets opskrivninger	20.563.577	0
Opskrivninger 31. december	300.718.943	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	13.898.456	204.278
Årets afskrivninger	1.907.399	8.606
Ned- og afskrivninger 31. december	15.805.855	212.884
Regnskabsmæssig værdi 31. december	309.300.000	20.758

Noter til årsregnskabet

6 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 (0,91 % for 2018 og 0,91 % for 2017).

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 309,3 mio. pr. 31. december 2018 svarende til DKK 17.334 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 112,5 mio., således at markedsværdien bliver DKK 196,8 mio. og egenkapitalen bliver DKK 122,3 mio. (værdi pr. kvm. DKK 11.031)

Ved et fald i afkastkravet på 0,5%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 387,2 mio., således at markedsværdien bliver DKK 696,5 mio., og egenkapitalen bliver DKK 512 mio. (værdi pr. kvm DKK 39.038).

Noter til årsregnskabet

7 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	27.310.588	22.640.569
Mellem 1 og 5 år	2.754.679	1.231.629
Langfristet del	30.065.267	23.872.198
Inden for 1 år	690.162	308.048
	30.755.429	24.180.246
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	3.988.030	3.833.649
Langfristet del	3.988.030	3.833.649
Inden for 1 år	0	0
	3.988.030	3.833.649
8 Anden gæld		
Mellemregning PrivatBo A.m.b.A af 1993	4.214	0
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	44.057	34.394
Feriepengeforpligtelse	112.390	82.592
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	3.667.811	3.590.846
Vedligeholdelsesforpligtelse	3.708.226	3.673.087
	7.536.698	7.380.919

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen er oprindeligt indgået med en løbetid på 30 år, og udløber i 2038. I aftalen byttes variable CIBOR renter med fast rente på 4,07% på lån med en samlet hovedstol på DKK 7.628.100.

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	309.300.000	289.000.000

Derudover er der tinglyst ejerpantebrev på DKK 3.347.000 & privat ejerpantebrev på DKK 292.314.

Eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2018 DKK 21.827.890 mod DKK 19.496.776 pr. 31. december 2017. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

10 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 858.083 (2017: DKK 852.150)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 159.942 (2017: DKK 426.980)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK -4.214 (2017: DKK 44.215)

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 2 og er nærtstående parter. Der har derudover ikke været yderligere honorar til medlemmer af bestyrelsen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Solgaarden for 2018 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 2018 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

11 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

11 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.

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 tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Skylde 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.