
Fonden Vestergården

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 53 36 69 10

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

Tabita Lotte Rachlitz
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 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fonden Vestergården.

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

Preben Bjørn Kibsgaard

Rasmus Krog Juvik

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Vestergården 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 Vestergården 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 Vestergården
c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Telefon: 70 30 20 20

E-mail: info@deas.dk

Hjemmeside: www.fondenvestergaarden.nu

CVR-nr.: 53 36 69 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz, formand
Preben Bjørn Kibsgaard
Rasmus Krog Juvik

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

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 9.140.063 mod DKK 8.339.873 sidste år. Resultatopgørelsen for 2021 udviser et overskud på DKK 578.716 mod et overskud på DKK 345.236 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 77.591.392.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

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

I 2021 er der moderniseret 5 badeværelser samt 3 køkkener med en samlet investering på DKK 1.118.878.

I april 2021 afsluttedes altanprojekt på ejendommen, og alle mangler konstateret ved afleveringsforretningen er udbedret. Projektet blev færdiggjort til DKK 14.873.626 (hvilket var under budget) og med en samlet årlig forbedringsforhøjelse på DKK 950.688.

I ejendommens gård er ny belægning færdiggjort. Ligeledes har man gennemført omdannelse af haver til cykelparkering til i alt DKK 364.225.

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

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

Fondens ejendom er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsf forhold, 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 samt et lavere lejeniveau.

Ledelsesberetning

Fonden besluttede på et ekstraordinært møde i februar 2021 at skifte administrationsselskab til DEAS A/S pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS A/S overtog de administrative opgaver for Fonden, overtog DEAS A/S ligeledes de medarbejdere, som varetog den tidligere administration af Fondens ejendom i PrivatBo A.M.B.A. Fonden Vestergården 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.fondenvestergaarden.nu/>

Ledelsesberetning

| | Tabita Lotte Raschlitz | Rasmus Juvik | Preben Bjørn Kibsgaard |
|--------------------------------|---|---|------------------------------------|
| Stilling | Statsautoriseret revisor | Advokat (H) | Scenetekniker |
| Alder | 45 | 60 | 55 |
| Køn | Kvinde | Mand | Mand |
| Indtrådt i bestyrelsen | 2017 | 2021 | 2005 |
| Genvalg har fundet sted | 2021 | - | 2022 |
| Udløb af valgperiode | 2023 | 2022 | 2023 |
| Medlemmets særlige kompetencer | Statsautoriseret revisor | Advokat (H) | Lokalkendskab til ejendommen |
| Øvrige ledelseshverv | Bestyrelsesmedlem i: Privatbo A.M.B.A. Bestyrelsesformand i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Søndergården Fonden Solgaarden Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Østergården Fonden Enghaven | Bestyrelsesmedlem i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Søndergården Fonden Solgaarden 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 bestemte principper og dernæst støtte boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns kommune.

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb, og det forventes ikke at fondens økonomi tillader, at der i de nærmeste år foretages større uddelinger til boligkulturelle eller boligproduktive formål.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 9.140.063 | 8.339.873 |
| Andre driftsindtægter | 1 | 107.516 | 104.501 |
| Ejendomsomkostninger | | -5.900.511 | -5.295.108 |
| Andre eksterne omkostninger | 2 | -838.488 | -775.341 |
| Bruttoresultat | | 2.508.580 | 2.373.925 |
| Personaleomkostninger | 3 | -877.609 | -855.734 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -560.733 | -480.376 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.070.238 | 1.037.815 |
| Finansielle indtægter | 4 | 260.844 | 9.826 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -589.138 | -605.031 |
| Resultat før skat | | 741.944 | 442.610 |
| Skat af årets resultat | 6 | -163.228 | -97.374 |
| Årets resultat | | 578.716 | 345.236 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------|----------------|----------------|
| Overført resultat | 578.716 | 345.236 |
| | 578.716 | 345.236 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger | | 138.400.000 | 127.400.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 12.913 |
| Materielle anlægsaktiver | 7 | 138.400.000 | 127.412.913 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 4.000 | 4.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 4.000 | 4.000 |
| Anlægsaktiver | | 138.404.000 | 127.416.913 |
| Tilgodehavende fra lejere | | 5.179 | 5.381 |
| Andre tilgodehavender | | 32.744 | 62.002 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 320.193 | 62.993 |
| Tilgodehavender | | 358.116 | 130.376 |
| Likvide beholdninger | | 6.052.978 | 12.464.670 |
| Omsætningsaktiver | | 6.411.094 | 12.595.046 |
| Aktiver | | 144.815.094 | 140.011.959 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Grundkapital | | 1.650.000 | 1.650.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 88.057.526 | 83.757.445 |
| Reserve for sikringstransaktioner | | -678.966 | -998.144 |
| Overført resultat | | -11.437.168 | -12.015.884 |
| Egenkapital | | 77.591.392 | 72.393.417 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 21.774.884 | 20.308.788 |
| Hensatte forpligtelser | | 21.774.884 | 20.308.788 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 35.301.951 | 35.354.649 |
| Deposita og forudbetalt leje | | 3.996.364 | 3.572.585 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 39.298.315 | 38.927.234 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 111.885 | 53.147 |
| Modtagne forudbetalinger | | 394.483 | 351.040 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.167.737 | 3.231.492 |
| Anden gæld | 9 | 4.476.398 | 4.746.841 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.150.503 | 8.382.520 |
| Gældsforpligtelser | | 45.448.818 | 47.309.754 |
| Passiver | | 144.815.094 | 140.011.959 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 | | |
| Nærtstående parter | 11 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Grundkapital DKK | Reserve for op- skrivninger DKK | Reserve for sikrings- transaktioner DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|--|---------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| 2021 | | | | | |
| Egenkapital 1. januar | 1.650.000 | 83.757.445 | -998.144 | -12.015.884 | 72.393.417 |
| Årets opskrivning | 0 | 5.512.925 | 0 | 0 | 5.512.925 |
| Skat af årets opskrivning | 0 | -1.212.844 | 0 | 0 | -1.212.844 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 0 | 409.202 | 0 | 409.202 |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter | 0 | 0 | -90.024 | 0 | -90.024 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 578.716 | 578.716 |
| Egenkapital 31. december | 1.650.000 | 88.057.526 | -678.966 | -11.437.168 | 77.591.392 |
| 2020 | | | | | |
| Egenkapital 1. januar | 1.650.000 | 77.151.421 | -959.257 | -12.361.120 | 65.481.044 |
| Årets opskrivning | 0 | 8.469.261 | 0 | 0 | 8.469.261 |
| Skat af årets opskrivning | 0 | -1.863.237 | 0 | 0 | -1.863.237 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 0 | -49.855 | 0 | -49.855 |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter | 0 | 0 | 10.968 | 0 | 10.968 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 345.236 | 345.236 |
| Egenkapital 31. december | 1.650.000 | 83.757.445 | -998.144 | -12.015.884 | 72.393.417 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|----------------|----------------|
| 1 Andre driftsindtægter | | |
| Vaskeriindtægter | 107.516 | 104.501 |
| | 107.516 | 104.501 |
| 2 Andre eksterne omkostninger | | |
| Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 470.251 (2020: DKK 0). | | |
| 3 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 782.504 | 743.009 |
| Pensioner | 86.677 | 104.581 |
| Andre omkostninger til social sikring | 8.428 | 8.144 |
| | 877.609 | 855.734 |
| Heraf udgør vederlag til bestyrelse: | | |
| Bestyrelse | 74.284 | 72.828 |
| | 74.284 | 72.828 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

| Navn | Tabita Lotte Rachlitz, formand | Rasmus Juvik | Preben Bjørn Kibsgaard | Jesper Bang | I alt |
|--|--------------------------------|--------------|------------------------|-------------|---------------|
| Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2021 | 29.183 | 10.612 | 21.224 | 13.265 | 74.284 |
| Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2020 | 20.808 | 0 | 20.808 | 31.212 | 72.828 |

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 260.844 | 9.826 |
| | 260.844 | 9.826 |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|--------------------------|---|
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 589.138 | 605.031 |
| | 589.138 | 605.031 |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | 1.466.096 | 1.949.643 |
| | 1.466.096 | 1.949.643 |
| der fordeler sig således: | | |
| Skat af årets resultat | 163.228 | 97.374 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 1.302.868 | 1.852.269 |
| | 1.466.096 | 1.949.643 |
| 7 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og byg- ninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 28.225.083 | 208.328 |
| Tilgang i årets løb | 6.034.895 | 0 |
| Kostpris 31. december | 34.259.978 | 208.328 |
| Opskrivninger 1. januar | 107.381.341 | 0 |
| Årets opskrivninger | 5.512.925 | 0 |
| Opskrivninger 31. december | 112.894.266 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 8.206.424 | 195.415 |
| Årets afskrivninger | 547.820 | 12.913 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 8.754.244 | 208.328 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 138.400.000 | 0 |

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering på DKK 5.512.925 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 forudsætning for dagsværdien er et exitafkast på 3,7% (3,7% i 2020) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.350 pr. m².

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 138,4 mio. pr. 31. december 2021 svarende til DKK 13.282 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 23,0 mio., således at markedsværdien bliver DKK 115,4 mio. og egenkapitalen bliver DKK 59,7 mio. (værdi pr. kvm. DKK 11.075).

Ved et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 30,5 mio., således at markedsværdien bliver DKK 168,9 mio., og egenkapitalen bliver DKK 101,4 mio. (værdi pr. kvm DKK 16.209).

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 | 34.163.757 | 34.416.332 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.138.194 | 938.317 |
| Langfristet del | <u>35.301.951</u> | <u>35.354.649</u> |
| Inden for 1 år | 111.885 | 53.147 |
| | <u>35.413.836</u> | <u>35.407.796</u> |
| Deposita og forudbetalt leje | | |
| Mellem 1 og 5 år | 3.996.364 | 3.572.585 |
| Langfristet del | <u>3.996.364</u> | <u>3.572.585</u> |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>3.996.364</u> | <u>3.572.585</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------------------|------------------|
| 9 Anden gæld | | |
| Mellemregning PrivatBo A.m.b.A af 1993 | 0 | 4.287 |
| Mellemregning DEAS A/S | 29 | 0 |
| Beboerrepræsentation | 64.959 | 3.270 |
| Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v. | 49.771 | 109.603 |
| Feriepengeforpligtelse | 40.257 | 40.257 |
| Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps | 870.470 | 1.279.672 |
| Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse | 3.450.912 | 3.227.887 |
| Indefrosne feriemidler | 0 | 81.865 |
| | 4.476.398 | 4.746.841 |

Aftalen om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Aftalen er oprindeligt indgået med en løbetid på 30 år, og udløber i 2042. I aftalen byttes variable CIBOR renter med faste renter på 2,38% på lån med en samlet hovedstol på DKK 4.631.000.

Årets værdiregulering på DKK 409.202 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 | 138.400.000 | 127.400.000 |
|---|-------------|-------------|

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

| | | |
|------------------|----------------|----------------|
| Inden for 1 år | 77.392 | 76.392 |
| Mellem 1 og 5 år | 77.127 | 153.519 |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| | 154.519 | 229.911 |

Andre eventualforpligtelser

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2021 DKK 10.710.561 mod DKK 10.298.100 pr. 31. december 2020. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 244.001 (2020: DKK 692.938)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 374.428 (2020: DKK 199.983)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 5.000 (2020: DKK -4.287)

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 Vestergården 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 nedskrivning på

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

individuel 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.