
Fonden Vestergården

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 53 36 69 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 20/4
2021

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 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 2020 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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2020.

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

København, den 20. april 2021

Bestyrelse

Jesper Bang
formand

Preben Bjørn Kibsgaard

Tabita Lotte Rachlitz

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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Vestergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 20. april 2021

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 Vestergården
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.vestergaarden.nu

CVR-nr.: 53 36 69 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jesper Bang, formand
Preben Bjørn Kibsgaard
Tabita Lotte Rachlitz

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 2020 DKK 8.339.873 mod DKK 8.011.714 sidste år. Resultatopgørelsen for 2020 udviser et overskud på DKK 345.236 mod et underskud på DKK -91.287 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 72.393.417.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

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

I 2020 er der foretaget 2 køkken- og 12 badmoderniseringer for i alt DKK 2.016.052.

Fonden har i 2019 på baggrund af en interessetilkendegivelse fra beboerne i ejendommen godkendt projekt med opsætning af altaner på ejendommen. Byggeansøgning til projektet blev indsendt ultimo 2019 og endelig godkendelse forelå den 9. juni 2020. Projektet blev igangsat 21. september 2020 og forventes afsluttet april 2021. Det samlede projekt er budgetteret til DKK 15,2 mio. hvoraf DKK 9,7 mio. er afholdt ved udgangen af 2020.

Tilbage i 2018 blev projektet med renovering af ejendommens 16 opgange igangsat. I 2020 er de sidste 4 opgange renoveret for i alt DKK 994.295. Den samlede renovering beløb sig til DKK 2,7 mio.

Omfugning og reparation af murværk og sokler blev igangsat tilbage i 2016. Projektet er udført i 4 etaper og færdiggjort i 2020. For 2020 er der afholdt omkostninger til projektet med DKK 32.469. Det samlede projekt beløb sig til DKK 244.413.

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 markedsforshold, herunder blandt andet afkastprocent og fraflytningsprocent.

I 2020 blev der fremsat 3 lovforslag som følge af regeringens boligaftale om ”indgreb mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger”. Loven trådte i kraft den 1. juli 2020 og indeholder bestemmelser om 5 års karenperiode før udlejer kan igangsætte modernisering efter BRL § 5, stk. 2 ved ejerskifte.

Endvidere indeholder bestemmelsen skærpede krav til energimærkning og omkostninger hertil samt

Ledelsesberetning

tiltag, som skal lægge en dæmper på stigningen i § 5, stk. 2 lejeniveauerne.

Til trods for ændringerne er værdiansættelsen af fondens ejendom øget. Dette som følge af øget indtægter som følge af etablering af altaner på ejendommen samt et fald i det forventede exitafkast fra 4,25 % i 2019 til 3,70% i 2020.

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/>

	Jesper Bang	Tabita Lotte Rachlitz	Preben Kibsgaard
Stilling	Advokat	Statsautoriseret revisor	Scenetekniker
Alder	75	44	54
Køn	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2014	2017	2005
Genvalg har fundet sted	2020	2019	2020
Udløb af valgperiode	2021	2021	2021
Medlemmets særlige kompetencer	Advokat	Statsautoriseret revisor	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelseshverv	PrivatBo A.M.B.A., næstformand Ejendomsselskabet af 1.11.1979 ApS bestyrelsesmedlem Bestyrelsesformand i Fonden Solgaarden, Fonden Fuglevænget, Fonden Arendal, Fonden Vibehusene Fonden Søndergården, Fonden Hvidkildegård, Fonden Rødegård, Fonden Østergården Fonden Enghaven	PrivatBo A.M.B.A., bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem i Fonden Solgaarden, Fonden Fuglevænget, Fonden Arendal, Fonden Vibehusene Fonden Søndergården, Fonden Hvidkildegård, Fonden Rødegård, Fonden Østergården Fonden Enghaven	-
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Udpeget af KAB Fonden	Udpeget af KAB Fonden	Valgt blandt beboerne
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 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	2020 DKK	2019 DKK
Nettoomsætning		8.339.873	8.011.714
Andre driftsindtægter	1	104.501	124.584
Ejendomsomkostninger		-5.295.108	-5.189.233
Andre eksterne omkostninger		-775.341	-777.947
Bruttoresultat		2.373.925	2.169.118
Personaleomkostninger	2	-855.734	-811.351
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-480.376	-576.266
Resultat før finansielle poster		1.037.815	781.501
Finansielle indtægter	3	9.826	5.645
Finansielle omkostninger	4	-605.031	-904.180
Resultat før skat		442.610	-117.034
Skat af årets resultat	5	-97.374	25.747
Årets resultat		345.236	-91.287

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	345.236	-91.287
	345.236	-91.287

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		127.400.000	107.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.913	30.180
Materielle anlægsaktiver	6	127.412.913	107.730.180
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		127.416.913	107.734.180
Tilgodehavende fra lejere		5.381	11.588
Andre tilgodehavender		62.002	3.852
Periodeafgrænsningsposter		62.993	64.857
Tilgodehavender		130.376	80.297
Likvide beholdninger		12.464.670	20.180.555
Omsætningsaktiver		12.595.046	20.260.852
Aktiver		140.011.959	127.995.032

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grundkapital		1.650.000	1.650.000
Reserve for opskrivninger		83.757.445	77.151.421
Reserve for sikringstransaktioner		-998.144	-959.257
Overført resultat		-12.015.884	-12.361.120
Egenkapital		72.393.417	65.481.044
Hensættelse til udskudt skat		20.308.788	18.359.145
Hensatte forpligtelser		20.308.788	18.359.145
Gæld til realkreditinstitutter		35.354.649	35.346.750
Deposita og forudbetalt leje		3.572.585	3.469.769
Anden gæld		0	25.275
Langfristede gældsforpligtelser	7	38.927.234	38.841.794
Gæld til realkreditinstitutter	7	53.147	55.584
Modtagne forudbetalinger		351.040	352.148
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.231.492	507.496
Anden gæld	7,8	4.746.841	4.397.821
Kortfristede gældsforpligtelser		8.382.520	5.313.049
Gældsforpligtelser		47.309.754	44.154.843
Passiver		140.011.959	127.995.032
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
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
2019					
Egenkapital 1. januar	1.650.000	95.239.482	-579.294	-12.269.833	84.040.355
Årets nedskrivning	0	-23.189.822	0	0	-23.189.822
Skat af årets nedskrivning	0	5.101.761	0	0	5.101.761
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-487.132	0	-487.132
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	107.169	0	107.169
Årets resultat	0	0	0	-91.287	-91.287
Egenkapital 31. december	1.650.000	77.151.421	-959.257	-12.361.120	65.481.044

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	104.501	124.584
	104.501	124.584
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	743.009	701.024
Pensioner	104.581	101.864
Andre omkostninger til social sikring	8.144	8.463
	855.734	811.351
 Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	72.828	71.400
	72.828	71.400
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Navn	Jesper Bang, formand	Preben Bjørn Kibsgaard	Tabita Lotte Rachlitz	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2020	31.212	20.808	20.808	72.828
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2019	30.600	20.400	20.400	71.400

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	9.826	5.645
	9.826	5.645

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	605.031	904.180
	605.031	904.180
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.949.643	-5.234.677
	1.949.643	-5.234.677
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	97.374	-25.747
Skat af egenkapitalbevægelser	1.852.269	-5.208.930
	1.949.643	-5.234.677
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	16.531.234	208.328
Tilgang i årets løb	11.693.849	0
Kostpris 31. december	28.225.083	208.328
Opskrivninger 1. januar	98.912.080	0
Årets opskrivninger	8.469.261	0
Opskrivninger 31. december	107.381.341	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.743.314	178.148
Årets afskrivninger	463.110	17.267
Ned- og afskrivninger 31. december	8.206.424	195.415
Regnskabsmæssig værdi 31. december	127.400.000	12.913

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering på DKK 8.469.261 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 og udvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra henholdsvis den skønnede indtægt fra lejer på indvendig, og udvendig vedligeholdelse er fastsat i henhold til ejendommens vedligeholdelsesplan.

Dagsværdien reguleres for forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

De væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (2,02% for 2020 og 1,43% for 2019), et exitafkast på 3,7% samt et forventet lejeniveau på DKK 1.350 pr. m².

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 127,4 mio. pr. 31. december 2020 svarende til DKK 12.226 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 34,1 mio., således at markedsværdien bliver DKK 93,3 mio. og egenkapitalen bliver DKK 45,7 mio. (værdi pr. kvm. DKK 8.954).

Ved et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 57,1 mio., således at markedsværdien bliver DKK 184,5 mio., og egenkapitalen bliver DKK 116,9 mio. (værdi pr. kvm DKK 17.706).

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:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	34.416.332	34.915.713
Mellem 1 og 5 år	938.317	431.037
Langfristet del	<u>35.354.649</u>	<u>35.346.750</u>
Inden for 1 år	<u>53.147</u>	<u>55.584</u>
	<u>35.407.796</u>	<u>35.402.334</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	<u>3.572.585</u>	<u>3.469.769</u>
Langfristet del	<u>3.572.585</u>	<u>3.469.769</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.572.585</u>	<u>3.469.769</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>25.275</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>25.275</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>4.746.841</u>	<u>4.397.821</u>
	<u>4.746.841</u>	<u>4.423.096</u>

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
8 Anden gæld		
Mellemregning PrivatBo A.m.b.A af 1993	4.287	3.059
Beboerrepræsentation	3.270	0
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	109.603	46.595
Feriepengeforpligtelse	40.257	85.317
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	1.279.672	1.229.817
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	3.227.887	3.033.033
Indefrosne feriemidler	81.865	0
	4.746.841	4.397.821

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 -49.855 er ført over egenkapitalen.

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	127.400.000	107.700.000
---	-------------	-------------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	76.392	83.208
Mellem 1 og 5 år	153.519	242.690
Efter 5 år	0	0
	229.911	325.898

Andre eventualforpligtelser

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2020 DKK 10.298.100 mod DKK 9.797.117 pr. 31. december 2019. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 692.938 (2019: DKK 688.640)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 199.983 (2019: DKK 254.266)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK -4.287 (2019: DKK -3.059)

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 Vestergården for 2020 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 2020 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.

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 2020 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

11 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

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

individuet 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

11 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

11 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.