
Fonden Vibehusene

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 53 36 89 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 4 /5
2023

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 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 2022 for Fonden Vibehusene.

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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2022.

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

Frederiksberg, den 4. maj 2023

Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz
formand

Hanne Ellegaard Mogensen

Rasmus Krog Juvik

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Vibehusene og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Vibehusene for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

Generelle oplysninger om fonden

Fonden

Fonden Vibehusene
C/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Telefon: 70302020
E-mail: info@deas.dk
Hjemmeside: www.fondenvibehusene.nu

CVR-nr.: 53 36 89 13
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz, formand
Hanne Ellegaard Mogensen
Rasmus Krog Juvik

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 udgør i 2022 DKK 19.336.859 mod DKK 19.005.338 sidste år. Resultatopgørelsen for 2022 udviser et overskud på DKK 1.730.794 mod et overskud på DKK 1.149.453 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 174.943.818.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende henset til, at fondens budget for 2022 udviser et resultat før skat på TDKK -1.730 mod realiseret TDKK 2.229. Forskellen skyldes færdiggørelse af vaskeri, jævnfør nedenstående tekst.

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

I 2022 er der foretaget modernisering af 4 køkkener og 6 badeværelser med en samlet investering på DKK 680.914.

Fonden renoverer ejendommens 57 opgange frem mod 2026. I 2022 er yderligere 6 opgange renoveret for i alt DKK 958.940, hvorefter i alt 30 ud af 57 opgange er færdiggjorte.

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

Fonden har indgået en aftale med Fonden Fuglevænget om etablering af nyt fællesvaskeri i lokaler ejet af Fonden Fuglevænget. Projektet blev færdiggjort i januar 2022.

Fondens ejendom er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsf forhold, herunder blandt andet afkastprocent og fraflytningsprocent.

I lighed med tilgangen i 2021, er ejendomsværdien i fonden for 2022 optaget på et konservativt grundlag i forhold til afkastkrav og i overensstemmelse med benchmark af markedet. Det er ledelsens vurdering, at udlejningsejendomme i København ultimo 2022 skal ligge på et niveau omkring de 3,5%, mens en omkostningsbestemt husleje ejendom som fondens, endda kan værdisættes til et lavere afkastkrav. Ejendomsværdien er modelleret ud fra en inflationsprocent på 4% bl.a. grundet, at ejendommen er omfattet af de nye regler om maksimal lejestigning på 4%.

Fondens budgetterede omkostninger til generel ejendomsforbedring er blevet forhøjet, ligesom der

Ledelsesberetning

medtages en højere lejeindtægt i budgettet. Ejendomsværdien forøges som konsekvens heraf. Da der er tale om budgetterede omkostninger, vil de prisstigninger, som markedet har oplevet på håndværksydelser og materialer sætte sig i priserne på generelle ejendomsforbedringer. Der er modelleret med generelle ejendomsforbedringer, der ikke var budgetteret med i det foregående regnskabsår. Hvilket medfører en værdistigning der tilføjes i sidste budgetår, 2032.

Fonden besluttede på et ekstraordinært møde i februar 2021 at skifte administrationsselskab til DEAS A/S pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS overtog de administrative opgaver for Fonden, overtog DEAS ligeledes de medarbejdere som varetog den tidligere administration af Fonden ejendom i PrivatBo A.M.B.A. Fonden Vibehusene ejer 5 % af PrivatBo A.M.B.A. i samarbejde med 9 andre københavnske fonde (45%) og Frederiksberg Boligfond (50%). PrivatBo A.M.B.A. planlægges likvideret i første halvdel af 2023.

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.fondenvibehusene.nu/>

Ledelsesberetning

	Tabita Lotte Rachlitz	Rasmus Juvik	Hanne Ellegaard Mogensen
Stilling	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Financial Controller
Alder	46	61	47
Køn	Kvinde	Mand	Kvinde
Indtråd i bestyrelsen	2017	2021	2022
Genvalg har fundet sted	2021	2022	2023
Udløb af valgperiode	2023	2024	2024
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 Søndergården Fonden Vestergården Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Østergården Fonden Enghaven Fonden Solgården	Bestyrelsesmedlem i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Søndergården Fonden Vestergården Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Østergården Fonden Enghaven Fonden Solgården	-
Udpeget af myndigheder/tilsyn	KAB Fonden	KAB Fonden	Valgt blandt beboerne
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Nej

Redegørelse for uddelingspolitik

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

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning		19.336.859	19.005.338
Andre driftsindtægter	1	300.392	164.232
Ejendomsomkostninger		-8.551.854	-9.119.700
Andre eksterne omkostninger	2	-1.879.216	-1.782.410
Bruttoresultat		9.206.181	8.267.460
Personaleomkostninger	3	-1.676.152	-1.584.434
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.031.480	-1.921.260
Resultat før finansielle poster		5.498.549	4.761.766
Finansielle indtægter	4	4.295	4.570
Finansielle omkostninger	5	-3.273.763	-3.293.505
Resultat før skat		2.229.081	1.472.831
Skat af årets resultat	6	-498.287	-323.378
Årets resultat		1.730.794	1.149.453

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.730.794	1.149.453
		1.730.794	1.149.453

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		336.600.000	307.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	7	336.600.000	307.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		336.604.000	307.804.000
Tilgodehavende fra lejere		51.482	12.527
Andre tilgodehavender		1.203.455	720.196
Periodeafgrænsningsposter		476.602	376.526
Tilgodehavender		1.731.539	1.109.249
Likvide beholdninger		11.141.787	9.460.924
Omsætningsaktiver		12.873.326	10.570.173
Aktiver		349.477.326	318.374.173

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grundkapital		3.180.000	3.180.000
Reserve for opskrivninger		179.457.089	156.784.647
Reserve for sikringstransaktioner		-2.570.529	-14.683.638
Overført resultat		-5.122.742	-7.698.536
Egenkapital		174.943.818	137.582.473
Hensættelse til udskudt skat		43.222.464	33.562.429
Hensatte forpligtelser		43.222.464	33.562.429
Gæld til realkreditinstitutter		107.720.321	108.440.526
Deposita og forudbetalt leje		8.363.745	8.035.181
Anden gæld		52.956	52.956
Langfristede gældsforpligtelser	8	116.137.022	116.528.663
Gæld til realkreditinstitutter	8	945.841	2.268.464
Modtagne forudbetalinger		822.385	992.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.052.878	899.995
Fondsskat		926.988	24.782
Anden gæld	8,9	11.425.930	26.515.296
Kortfristede gældsforpligtelser		15.174.022	30.700.608
Gældsforpligtelser		131.311.044	147.229.271
Passiver		349.477.326	318.374.173
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
2022					
Egenkapital 1. januar	3.180.000	156.784.647	-14.683.638	-7.698.536	137.582.473
Årets opskrivning	0	30.150.566	0	0	30.150.566
Skat af årets opskrivning	0	-6.633.124	0	0	-6.633.124
Korrektion af afskrivning på opskrivning	0	-1.083.000	0	0	-1.083.000
Udskudt skat på afskrivning af opskrivning	0	238.000	0	0	238.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	15.529.632	0	15.529.632
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-3.416.523	0	-3.416.523
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.083.000	1.083.000
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-238.000	-238.000
Årets resultat	0	0	0	1.730.794	1.730.794
Egenkapital 31. december	3.180.000	179.457.089	-2.570.529	-5.122.742	174.943.818
2021					
Egenkapital 1. januar	3.180.000	157.847.500	-19.206.991	-23.229.989	118.590.520
Årets opskrivning	0	17.075.829	0	0	17.075.829
Skat af årets opskrivning	0	-3.756.682	0	0	-3.756.682
Korrektion af afskrivning på opskrivning	0	-18.439.000	0	0	-18.439.000
Udskudt skat på afskrivning af opskrivning	0	4.057.000	0	0	4.057.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	5.799.171	0	5.799.171
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.275.818	0	-1.275.818
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	18.439.000	18.439.000
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-4.057.000	-4.057.000
Årets resultat	0	0	0	1.149.453	1.149.453
Egenkapital 31. december	3.180.000	156.784.647	-14.683.638	-7.698.536	137.582.473

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Byfornyelsestilskud	137.131	164.232
Vaskeriindtægter	29.705	0
Andre refusioner	133.006	0
Vaskekort	550	0
	300.392	164.232

2 Andre eksterne omkostninger

Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 1.456.843 (2021: DKK 971.834)

3 Personaleomkostninger

Lønninger	1.470.697	1.377.375
Pensioner	160.383	175.705
Andre omkostninger til social sikring	45.072	31.354
	1.676.152	1.584.434

Heraf udgør vederlag til bestyrelse:

Bestyrelse	89.284	74.284
	89.284	74.284

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
---	----------	----------

Navn	Tabita Lotte Rachlitz	Rasmus Juvik	Jan Mostel	Hanne Ellegaard Mogensen	Jesper Bang	I alt
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2022	36.836	26.224	13.112	13.112	0	89.284
Bestyrelseshonorar fra Erhvervsdrivende fond, 2021	29.183	10.612	21.224	0	13.265	74.284

	2022 DKK	2021 DKK
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	4.295	4.570
	4.295	4.570

Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.273.763	3.293.505
	3.273.763	3.293.505
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	887.920	23.738
Årets udskudte skat	9.898.038	9.389.140
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-24	0
	10.785.934	9.412.878
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	498.287	323.378
Skat af egenkapitalbevægelser	10.287.647	9.089.500
	10.785.934	9.412.878
7 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	118.962.865	33.543
Tilgang i årets løb	680.914	0
Kostpris 31. december	119.643.779	33.543
Opskrivninger 1. januar	219.444.418	0
Årets opskrivninger	30.150.566	0
Opskrivninger 31. december	249.594.984	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	30.607.283	33.543
Årets afskrivninger	2.031.480	0
Ned- og afskrivninger 31. december	32.638.763	33.543
Regnskabsmæssig værdi 31. december	336.600.000	0

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Den regnskabsmæssige værdi udgør DKK 106.527.000 (2021: DKK 106.794.000), såfremt opskrivning efter Årsregnskabslovens § 41 ikke var foretaget (Årsregnskabslovens § 58 stk.1).

Årets værdiregulering på DKK 30.150.566 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 3,9% (3,9% for 2021) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.378 pr. m².

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 336,6 mio. pr. 31. december 2022 svarende til DKK 15.425 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 0,25%-point vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 25,6 mio., således at markedsværdien bliver DKK 311 mio. og egenkapitalen bliver DKK 155 mio. (værdi pr. kvm. DKK 14.252).

Ved et fald i afkastkravet på 0,25% point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 29,3 mio., således at markedsværdien bliver DKK 365,9 mio., og egenkapitalen bliver DKK 197,8 mio. (værdi pr. kvm DKK 16.768).

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>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	103.861.384	94.515.451
Mellem 1 og 5 år	3.858.937	13.925.075
Langfristet del	<u>107.720.321</u>	<u>108.440.526</u>
Inden for 1 år	<u>945.841</u>	<u>2.268.464</u>
	<u>108.666.162</u>	<u>110.708.990</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	8.363.745	8.035.181
Langfristet del	<u>8.363.745</u>	<u>8.035.181</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.363.745</u>	<u>8.035.181</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	52.956	52.956
Langfristet del	<u>52.956</u>	<u>52.956</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>11.425.930</u>	<u>26.515.296</u>
	<u>11.478.886</u>	<u>26.568.252</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
9 Anden gæld		
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	93.226	122.070
Feriepengeforpligtelse	103.463	81.553
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	3.295.544	18.825.176
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	7.933.697	7.486.497
	11.425.930	26.515.296

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Aftalerne er oprindeligt indgået med en løbetid på 30 år, og udløber i hhv. 2037 og 2038. I aftalerne byttes variabel CIBOR rente med faste renter på mellem 4,05% og 4,77% på lån med en samlet restgæld på DKK 44.972.280.

Årets værdiregulering på DKK 15.529.632 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	336.600.000	307.800.000
---	-------------	-------------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	162.907	161.935
Mellem 1 og 5 år	567.065	641.318
Efter 5 år	212.228	297.185
	942.200	1.100.438

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Ud over de i regnskabet opførte forpligtelser, påhviler der pr. 31. december 2022 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens §120 på DKK 2.404.702. Pr. 31. december 2021 udgjorde vedligeholdelsesforpligtelsen DKK 1.209.914.

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 0 (2021: DKK 493.722)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 0 (2021: DKK 60.655)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 0 (2021: DKK 5.000)

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 Vibehusene for 2022 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 2022 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 2022 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 excl. grund	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 excl. grund	50 %
EDB på ejendomskontor	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 %

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunden.

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 udlig-
ning 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 §117 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 Lejelovens § 120, 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.