
Fonden Vibehusene

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 53 36 89 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 26/4
2022

Tabita Lotte Rachlitz
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Generelle oplysninger om fonden

Generelle oplysninger om fonden 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fonden 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2021.

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

Frederiksberg, den 26. april 2022

Bestyrelse

Tabita Lotte Rachlitz
formand

Jan Mostel

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

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Vibehusene 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 26. april 2022

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
Jan Mostel
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 2021 DKK 19.005.338 mod DKK 18.636.516 sidste år. Resultatopgørelsen for 2021 udviser et overskud på DKK 1.149.453 mod et overskud på DKK 751.836 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 137.582.473.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

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

I 2021 er der foretaget modernisering af 3 badeværelser og 2 køkkener, med en samlet investering på DKK 566.108.

Fonden renoverer ejendommens 57 opgange frem mod 2026. I 2021 er yderligere 6 opgange renoveret for i alt DKK 1.888.630, hvorefter i alt 24 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 forventes gennemført i foråret 2022.

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

Den 1. juli 2020 indførtes ved lov (BRL § 5, stk. 2) en 5 års karenperiode før en udlejer kan igangsætte modernisering efter ejerskifte. Endvidere indeholder bestemmelsen skærpede krav til energimærkning og omkostninger hertil samt tiltag, som forventes at lægge en dæmper på stigningen i § 5, stk. 2 lejeniveauerne.

Ændringerne påvirker fortsat værdiansættelsen af fondens ejendom negativt som følge af indregning af karenperioden på 5 år, et lavere lejeniveau samt øgede omkostninger til energiforbedringer som følge af krav om energimærke C mod tidligere D.

Fonden besluttede på et ekstraordinært møde i februar 2021 at skifte administrationselskab til DEAS A/S pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS A/S overtog de administrative opgaver for Fonden, overtog DEAS

Ledelsesberetning

A/S ligeledes de medarbejdere, som varetog den tidligere administration af Fondens 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%). 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 Erhvervsfundsudvalg, 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/>

	Tabita Lotte Rachlitz	Rasmus Juvik	Jan Mostel
Stilling	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Detektiv
Alder	45	60	55
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtråd i bestyrelsen	2017	2021	2018
Genvalg har fundet sted	2021	-	2021
Udløb af valgperiode	2023	2022	2022
Medlemmets særlige kompetencer	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesmedlem i Privatbo A.M.B.A. Bestyrelsesformand i: Fonden 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

Ledelsesberetning

Redegørelse for uddelingspolitik

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

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning		19.005.338	18.636.516
Andre driftsindtægter	1	164.232	202.044
Ejendomsomkostninger		-9.305.861	-9.673.688
Andre eksterne omkostninger	2	-1.596.249	-1.534.889
Bruttoresultat		8.267.460	7.629.983
Personaleomkostninger	3	-1.584.434	-1.561.917
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.921.260	-1.759.560
Resultat før finansielle poster		4.761.766	4.308.506
Finansielle indtægter	4	4.570	10.311
Finansielle omkostninger	5	-3.293.505	-3.356.082
Resultat før skat		1.472.831	962.735
Skat af årets resultat	6	-323.378	-210.899
Årets resultat		1.149.453	751.836

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.149.453	751.836
	1.149.453	751.836

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		307.800.000	291.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	7	307.800.000	291.100.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver		4.000	4.000
Anlægsaktiver		307.804.000	291.104.000
Tilgodehavende fra lejere		12.527	48.816
Andre tilgodehavender		720.196	988.321
Periodeafgrænsningsposter		376.526	632
Tilgodehavender		1.109.249	1.037.769
Likvide beholdninger		9.460.924	8.230.551
Omsætningsaktiver		10.570.173	9.268.320
Aktiver		318.374.173	300.372.320

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grundkapital		3.180.000	3.180.000
Reserve for opskrivninger		171.166.647	157.847.500
Reserve for sikringstransaktioner		-14.683.638	-19.206.991
Overført resultat		-22.080.536	-23.229.989
Egenkapital		137.582.473	118.590.520
Hensættelse til udskudt skat		33.562.429	28.230.288
Hensatte forpligtelser		33.562.429	28.230.288
Gæld til realkreditinstitutter		108.440.526	110.638.904
Deposita og forudbetalt leje		8.035.181	7.874.059
Anden gæld		52.956	52.956
Langfristede gældsforpligtelser	8	116.528.663	118.565.919
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.268.464	1.015.107
Modtagne forudbetalinger		992.071	1.079.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		899.995	1.073.135
Fondsskat		24.782	0
Anden gæld	8,9	26.515.296	31.817.850
Kortfristede gældsforpligtelser		30.700.608	34.985.593
Gældsforpligtelser		147.229.271	153.551.512
Passiver		318.374.173	300.372.320
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
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
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
Årets resultat	0	0	0	1.149.453	1.149.453
Egenkapital 31. december	3.180.000	171.166.647	-14.683.638	-22.080.536	137.582.473
2020					
Egenkapital 1. januar	3.180.000	138.411.378	-20.470.927	-23.981.825	97.138.626
Årets opskrivning	0	24.918.105	0	0	24.918.105
Skat af årets opskrivning	0	-5.481.983	0	0	-5.481.983
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.620.431	0	1.620.431
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-356.495	0	-356.495
Årets resultat	0	0	0	751.836	751.836
Egenkapital 31. december	3.180.000	157.847.500	-19.206.991	-23.229.989	118.590.520

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Byfornyelsestilskud	164.232	202.044
	164.232	202.044

2 Andre eksterne omkostninger

Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 971.834 (2020: DKK 0)

3 Personaleomkostninger

Lønninger	1.377.375	1.330.000
Pensioner	175.705	205.011
Andre omkostninger til social sikring	31.354	26.906
	1.584.434	1.561.917

Heraf udgør vederlag til bestyrelse:

Bestyrelse	74.284	72.828
	74.284	72.828

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

Navn	Tabita Lotte Rachlitz	Rasmus Juvik	Jan Mostel	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	4.570	10.311
	4.570	10.311

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.293.505	3.356.082
	3.293.505	3.356.082
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	23.738	0
Årets udskudte skat	5.332.140	6.049.377
	5.355.878	6.049.377
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	323.378	210.899
Skat af egenkapitalbevægelser	5.032.500	5.838.478
	5.355.878	6.049.377
7 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	117.417.434	33.543
Tilgang i årets løb	1.545.431	0
Kostpris 31. december	118.962.865	33.543
Opskrivninger 1. januar	202.368.589	0
Årets opskrivninger	17.075.829	0
Opskrivninger 31. december	219.444.418	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	28.686.023	33.543
Årets afskrivninger	1.921.260	0
Ned- og afskrivninger 31. december	30.607.283	33.543
Regnskabsmæssig værdi 31. december	307.800.000	0

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering på DKK 17.075.829 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 2020) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.300 pr. m².

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 307,8 mio. pr. 31. december 2021 svarende til DKK 14.108 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 44,1 mio., således at markedsværdien bliver DKK 263,7 mio. og egenkapitalen bliver DKK 103,2 mio. (værdi pr. kvm. DKK 12.087).

Ved et fald i afkastkravet på 0,5% point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 58 mio., således at markedsværdien bliver DKK 365,8 mio., og egenkapitalen bliver DKK 182,8 mio. (værdi pr. kvm DKK 16.767).

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	94.515.451	98.029.524
Mellem 1 og 5 år	13.925.075	12.609.380
Langfristet del	<u>108.440.526</u>	<u>110.638.904</u>
Inden for 1 år	<u>2.268.464</u>	<u>1.015.107</u>
	<u>110.708.990</u>	<u>111.654.011</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	8.035.181	7.874.059
Langfristet del	<u>8.035.181</u>	<u>7.874.059</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>8.035.181</u>	<u>7.874.059</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>26.515.296</u>	<u>31.817.850</u>
	<u>26.568.252</u>	<u>31.870.806</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
9 Anden gæld		
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	122.070	146.100
Feriepengeforpligtelse	81.553	81.553
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	18.825.176	24.624.347
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	7.486.497	6.804.996
Indefrosne feriemidler	0	160.854
	26.515.296	31.817.850

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 5.799.171 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	307.800.000	291.100.000
---	-------------	-------------

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	161.935	161.935
Mellem 1 og 5 år	641.318	647.742
Efter 5 år	297.185	410.163
	1.100.438	1.219.840

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Ud over de i regnskabet opførte forpligtelser, påhviler der pr. 31. december 2021 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens §18 b på DKK 1.209.914. Pr. 31. december 2020 udgjorde vedligeholdelsesforpligtelsen DKK 705.568.

11 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 493.722 (2020: DKK 1.399.644)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 60.655 (2020: DKK 151.662)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 5.000 (2020: DKK 12.073)

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 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.

Byfornyelsestilskud som vedrører forbedringsarbejder, der som udgangspunkt aktiveres, modregnes den den afholdte omkostning.

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 velinformerede 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 diskonteringssats 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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 nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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.