

---

# *Fonden Østergården*

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

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 53 37 40 18

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på fondens  
bestyrelsesmøde  
den 14/5 2024

Rasmus Krog Juvik  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Generelle oplysninger om fonden	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fonden Østergården.

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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2023.

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

Frederiksberg, den 14. maj 2024

## Bestyrelse

Rasmus Krog Juvik  
formand

Tabita Lotte Rachlitz

Thomas Madsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Østergården og fondsmyndigheden

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Østergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisoreres 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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 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 14. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

## Generelle oplysninger om fonden

<b>Fonden</b>	Fonden Østergården c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg  Telefon: 70 30 20 20 Email: info@deas.dk  CVR-nr: 53 37 40 18 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Rasmus Krog Juvik, formand Tabita Lotte Rachlitz Thomas Madsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit A/S

# Ledelsesberetning

## Fondens formål

### Erhvervsmæssige 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 året

Fondens omsætning udgør i 2023 DKK 15.072.911 mod DKK 14.304.462 sidste år. Resultatopgørelsen for 2023 udviser et overskud på DKK 1.739.928 mod et overskud på DKK 448.179 sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 136.090.742.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Fondens forventning til 2024 er et overskud på DKK 1.886.000. Fondens likvide beredskab anses for tilstrækkelig til at gennemføre driften i det kommende år.

I 2023 er der foretaget modernisering af 1 køkken, 1 badeværelse og 1 El-opgradering med en samlet investering på DKK 310.106. Der er yderligere blevet udarbejdet en bygningsgennemgang på fonden. 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 markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og fraflytningsprocent. I lighed med 2022, er ejendomsværdien i fonden for 2023 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 2023 skal ligge på et niveau omkring de 3,6%, mens en ejendom som fondens, med omkostningsbestemt husleje, kan værdisættes til et lavere afkastkrav. Ledelsen har sat afkastkravet til 3,75% mod 3,6% sidste år, dette medfører et fald i ejendomsværdien på 11,3 mio.kr. I beregningen af ejendomsværdien for 2023 er inflationsprocenten nedjusteret til 2%, dette medfører sammen med ændring i driftsafkastet og tilgang til ejendommen en stigning i ejendomsværdien på 11,8 mio.kr. Derudover har ledelsen besluttet at få gennemført en ekstern bygningsgennemgang i 2023, som har medført øgede renoveringsarbejde i budgetperioden. Dagsværdien for ejendommen pr. 31. december 2023 er opgjort til DKK 276.800.000.

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 Østergården 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 2024.

### 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 i Fondens årsrapport.

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>			
1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenterne behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Udtalelser på fondens vegne afgives i overensstemmelse med fondens retningslinjer af bestyrelsesformanden.		
<b>2. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>			
<b>2.1 Overordnede opgaver og ansvar</b>			
2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Strategi og uddeling er fast punkt på dagsordenen på fondens budgetmøde.		
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	Det sikres, at fonden kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og likviditetsbehov via de årlige drifts- og likviditetsbudgetter samt 10-årige vedligeholdelsesplaner for ejendommen.		
<b>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen</b>			
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde, enkeltvis og samlet.	Bestyrelsesformanden planlægger i samarbejde med administrator bestyrelsesmøder. Formanden indkalder, organiserer og leder bestyrelsesmøderne.		
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandserhvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	Som udgangspunkt udfører bestyrelsen ikke særlige driftsopgaver for fonden. Såfremt dette er tilfældet kræver det en bestyrelsesbeslutning.		
<b>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</b>			
2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.		I henhold til vedtægterne er udpegning til bestyrelsen stramt fastlagt. Bestyrelsen har således ingen indflydelse på medlemssammensætningen.	To bestyrelsesmedlemmer udpeges af KAB Fonden for to år ad gangen. Et bestyrelsesmedlem vælges af og blandt beboerne i ejendommen for et år.
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemsænkkelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	Der foreligger klare retningslinjer for udpegningen.		



# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
<p>2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>	<p>Udpegning er bestemt via vedtægten. KAB Fonden udpeger henholdsvis en statsautoriseret revisor og en advokat. Det sidste medlem vælges af og blandt beboerne.</p>		
<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den pågældendes navn og stilling,</li> <li>• den pågældendes alder og køn,</li> <li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>• hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,</li> <li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>• om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>	<p>Oplysningerne fremgår af fondens årsrapport.</p>		
<p>2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>			<p>Fonden har ingen dattervirksomheder i selskabslovens forstand. Det oplyses dog, at fonden er indehaver af 5% af andele i PrivatBo A.M.B.A. og at et af fondens bestyrelsesmedlemmer tillige deltager i bestyrelsen af PrivatBo A.M.B.A.</p>
<p>2.4 Uafhængighed</p>			

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
<p><b>2.4.1</b> Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,</li> <li>• mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller</li> <li>• ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</li> </ul> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,</li> <li>• inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li> <li>• har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li> <li>• er i nær familie med eller på en anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>• er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtaget eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>	<p>Fondens bestyrelse skal i henhold til vedtægterne bestå af tre medlemmer. Heraf er de to medlemmer uafhængige.</p>		
<p><b>2.5 Udpegningsperiode</b></p>			
<p><b>2.5.1</b> Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	<p>To af bestyrelsens medlemmer udpeges for en periode på to år. Det tredje medlem er udpeget for en periode på et år.</p>		
<p><b>2.5.2</b> Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>		<p>Ingen bestyrelsesmedlemmer udpeges af fonden, som derfor ikke har indflydelse på aldersgrænser.</p>	<p>Anbefalingen om en aldersgrænse på 75 år er videregivet til de udpegede organisationer.</p>
<p><b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b></p>			
<p><b>2.6.1</b> Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.</p>	<p>Bestyrelsens arbejde evalueres løbende.</p>		
<p><b>2.6.2</b> Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.</p>	<p>Bestyrelsen evaluerer løbende administrations arbejde.</p>		
<p><b>3 Ledelsens vederlag</b></p>			

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	Alle bestyrelsesmedlemmer aflønnes med et fast vederlag. Vederlaget er fastsat således at det afspejler det arbejde og ansvar der følger med hvervet. Vederlaget drøftes og fastsættes årligt.		
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.	Det samlede vederlag samt vederlagt til hvert bestyrelsesmedlem fremgår af årsrapporten.		

## Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

	Rasmus Krog Juvik	Tabita Lotte Rachlitz	Thomas Madsen
Stilling	Advokat (H)	Statsautoriseret revisor	Specialkonsulent, Region Hovedstaden, Center for ejendomme
Alder	62	47	44
Køn	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	2021	2017	2023
Genvalg har fundet sted	2022	2023	Nej
Udløb af valgperiode	2024	2025	2025
Medlemmets særlige kompetencer	Advokat (H)	Statsautoriseret revisor	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesmedlem i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Vestergården Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Søndergården Fonden Enghaven Fonden Solgaarden	Bestyrelsesmedlem i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Vibehusene Fonden Vestergården Fonden Hvidkildegård Fonden Rødegård Fonden Søndergården Fonden Enghaven Fonden Solgaarden	
Udpeget af myndigheder / tilsyn	KAB Fonden	KAB Fonden	Valgt blandt beboerne i ejendommen
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.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Nettoomsætning		15.072.911	14.304.462
Andre driftsindtægter	1	830.753	286.443
Direkte omkostninger		-7.397.239	-7.356.786
Andre eksterne omkostninger	2	-1.562.305	-1.478.120
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.944.120</b>	<b>5.755.999</b>
Personaleomkostninger	3	-1.138.797	-1.096.646
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.823.580	-1.791.240
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.981.743</b>	<b>2.868.113</b>
Finansielle indtægter	4	523.367	0
Finansielle omkostninger	5	-2.274.205	-2.290.518
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.230.905</b>	<b>577.595</b>
Skat af årets resultat	6	-490.977	-129.416
<b>Årets resultat</b>		<b>1.739.928</b>	<b>448.179</b>

### Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.739.928	448.179
	<b>1.739.928</b>	<b>448.179</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		276.800.000	276.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	15.931.911
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>276.800.000</b>	<b>292.231.911</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	4.000	4.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>276.804.000</b>	<b>292.235.911</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.012	33.371
Andre tilgodehavender		223.089	2.782
Periodeafgrænsningsposter		63.755	225.403
<b>Tilgodehavender</b>		<b>291.856</b>	<b>261.556</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.554.965</b>	<b>24.667.435</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.846.821</b>	<b>24.928.991</b>
<b>Aktiver</b>		<b>302.650.821</b>	<b>317.164.902</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grundkapital		2.640.000	2.640.000
Reserve for opskrivninger		159.817.630	170.851.514
Reserve for sikringstransaktioner		-2.684.695	-1.743.032
Overført resultat		-23.682.193	-25.422.121
<b>Egenkapital</b>		<b>136.090.742</b>	<b>146.326.361</b>
Hensættelse til udskudt skat		40.037.036	42.923.777
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>40.037.036</b>	<b>42.923.777</b>
Gæld til realkreditinstitutter		105.281.739	107.963.348
Deposita		6.560.860	6.317.716
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>111.842.599</b>	<b>114.281.064</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.716.395	2.699.654
Modtagne forudbetalinger fra kunder		870.047	817.188
Leverandører af varer og tjenesteydelser		390.923	896.986
Fondsskat		0	178.898
Anden gæld	10	10.703.079	9.040.974
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.680.444</b>	<b>13.633.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>126.523.043</b>	<b>127.914.764</b>
<b>Passiver</b>		<b>302.650.821</b>	<b>317.164.902</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Grund- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.640.000	170.851.514	-1.743.032	-25.422.121	146.326.361
Årets opskrivning	0	-14.146.005	0	0	-14.146.005
Skat af årets opskrivning	0	3.112.121	0	0	3.112.121
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-1.207.260	0	-1.207.260
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	265.597	0	265.597
Årets resultat	0	0	0	1.739.928	1.739.928
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.640.000</b>	<b>159.817.630</b>	<b>-2.684.695</b>	<b>-23.682.193</b>	<b>136.090.742</b>



# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Andre driftsindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	265.218	245.594
Byfornyelse	31.744	41.180
Kompensation fra PrivatBo A.M.B.A. m.v.	533.791	-331
	<b>830.753</b>	<b>286.443</b>

## 2. Andre eksterne omkostninger

Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 1.125.538 i 2023 (2022: DKK 1.208.606).

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.011.319	978.692
Pensioner	107.267	102.902
Andre omkostninger til social sikring	15.661	15.052
Andre personaleomkostninger	4.550	0
	<b>1.138.797</b>	<b>1.096.646</b>

Heraf udgør vederlag til bestyrelse:

Bestyrelse	101.000	89.284
	<b>101.000</b>	<b>89.284</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>
--	----------	----------

	Bestyrelses- honorar, Fonden Østergården	I alt
	DKK	DKK
Rasmus Krog Juvik	35.500	35.500
Tabita Lotte Rachlitz	35.500	35.500
Thomas Madsen	30.000	30.000
	<b>101.000</b>	<b>101.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	523.367	0
	<u>523.367</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.274.205	2.290.518
	<u>2.274.205</u>	<u>2.290.518</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	171.358
Årets udskudte skat	-2.886.741	3.423.938
	<u>-2.886.741</u>	<u>3.595.296</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	490.977	129.416
Skat af egenkapitalbevægelser	-3.377.718	3.465.880
	<u>-2.886.741</u>	<u>3.595.296</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	63.743.141	35.440	15.931.911
Tilgang i årets løb	16.469.585	0	0
Afgang i årets løb	0	0	-15.931.911
Kostpris 31. december	<u>80.212.726</u>	<u>35.440</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar	244.117.326	0	0
Årets opskrivninger	-14.146.005	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>229.971.321</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	31.560.467	35.440	0
Årets afskrivninger	1.823.580	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>33.384.047</u>	<u>35.440</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>276.800.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

Den regnskabsmæssige værdi udgør DKK 73.222.000 (2022: DKK 57.259.000), såfremt opskrivning efter Årsregnskabslovens § 41 ikke var foretaget (Årsregnskabslovens § 58 stk.1).

Årets værdiregulering på DKK -14.146.005 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 realiserede tal.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiserede 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 3,75% ( 3,6% for 2022) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.591 pr. m<sup>2</sup>.

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 276,8 mio. pr. 31. december 2023 svarende til DKK 15.342 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 25,7 mio., således at markedsværdien bliver DKK 251,1 mio. og egenkapitalen bliver DKK 116,0 mio. (værdi pr. kvm. DKK 13,923).

Ved et fald i afkastkravet på 0,25% point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 29,4 mio., således at markedsværdien bliver DKK 306,2 mio., og egenkapitalen bliver DKK 159,0 mio. (værdi pr. kvm DKK 16.976).

## 8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	4.000
Kostpris 31. december	4.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	93.777.248	96.996.253
Mellem 1 og 5 år	11.504.491	10.967.095
Langfristet del	105.281.739	107.963.348
Inden for 1 år	2.716.395	2.699.654
	<b>107.998.134</b>	<b>110.663.002</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.560.860	6.317.716
Langfristet del	6.560.860	6.317.716
Inden for 1 år	0	0
	<b>6.560.860</b>	<b>6.317.716</b>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>10. Anden gæld</b>		
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v	60.282	60.230
Feriepengeforpligtelse	60.124	63.697
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	3.441.911	2.234.651
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	7.139.345	6.682.394
Mellemregning, DEAS A/S	100	0
Mellemregning, beboerrepræsentation	1.317	0
Anden gæld	0	2
	<b>10.703.079</b>	<b>9.040.974</b>

Aftaler 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 2038. I aftalerne byttes variabel CIBOR rente med faste rente på mellem 4,07% og 4,99% på lån med en samlet hovedstol på DKK 19.321.000.

Årets værdiregulering af finansielle instrumenter på DKK -1.207.260 er ført over egenkapitalen.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	276.800.000	276.300.000
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	0	78.588
Mellem 1 og 5 år	0	40.000
	<u>0</u>	<u>118.588</u>

### Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2023 DKK 24.672.244 mod DKK 26.261.278 pr. 31. december 2022. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

## 12. Nærtstående parter

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 3, og er nærtstående parter. Der har derudover ikke været yderligere honorar til medlemmer af bestyrelsen.

Fonden udlejer en lejlighed til ejendommens beboerrepræsentant i bestyrelsen. Lejen for lejemålet er fastsat på markedsvilkår og ud fra tilsvarende lejemål i ejendommen.

# Noter til årsregnskabet

## 13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Østergården for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

### 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 sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven 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.

# Noter til årsregnskabet

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

### Direkte omkostninger

I direkte omkostninger 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.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter- og omkostninger samt tillæg 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.

## Balance

### 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



# Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2023 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 historiske 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.

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.

## Andre 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 eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

# Noter til årsregnskabet

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.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

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 Boligreguleringslovens § 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 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.