

Fonden Hvidkildegård

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024

Bellidavej 20
2500 Valby
CVR-nr. 53 31 43 17



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	16
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	22
Balance 31. december	23
Egenkapitalopgørelse	25
Noter	26



Ledelsepåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Fonden Hvidkildegård.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 28. april 2025

Bestyrelse

Rasmus Krog Juvik
formand

Tabita Lotte Rachlitz

Pierre Ludore



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Hvidkildegård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Hvidkildegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 28. april 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne28631



Fondsoplysninger

Fonden	Fonden Hvidkildegård Bellidavej 20 2500 Valby CVR-nr.: 53 31 43 17 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Hjemsted: København
Bestyrelse	Rasmus Krog Juvik, formand Tabita Lotte Rachlitz Pierre Ludore
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på DKK 37.662.509, og fondens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på DKK 36.483.272.

Underskuddet skyldes, at ændringen fra årsregnskabslovens § 41 til § 38 er førtidsimplementeret, hvorfor dagsværdireguleringen af ejendommen nu medtages i resultatopgørelsen i stedet for direkte på egenkapitalen. Resultatet betragtes på denne baggrund som tilfredsstillende. Fonden igangsatte et tagprojekt i 2023, projektet afsluttes i 2025.

Fondens forventning til 2025 er et overskud på DKK 391.000 før dagsværdiregulering og skat. Fondens likvide beredskab anses for tilstrækkelig til at gennemføre driften i det kommende år.

I 2024 er der foretaget modernisering af seks køkkener, to badeværelser og fire el-opgraderinger med en samlet investering på DKK 930.018.

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 2023, er ejendomsværdien i fonden for 2024 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 2024 skal ligge på samme niveau som i 2023. Ledelsen har sat afkastkravet til 3,85%. Ejendomsværdien er modelleret ud fra en inflationsprocent på 2%. Fraflytningsprocenten er ændret fra 12% til 6,3%, idet de realiserede fraflytninger ligger på dette niveau. I 2023 blev der foretaget en bygnings-gennemgang og der blev udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som er anvendt ved dagsværdiberegningen inkl. leje af generelle ejendomsforbedringer. Ovenstående faktorer medfører en stigning i værdien på 9% svarende til en dagsværdi for ejendommen pr. 31. december 2024 på DKK 151.100.000.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.

Ledelsesberetning

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 i Fondens årsrapport.

Anbefaling	Fonden <u>følger</u>	Fonden <u>forklarer</u>		Ikke relevant
		<i>hvorfor</i>	<i>hvordan</i>	
1. Åbenhed og kommunikation				
1.1 Det anbefales , at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Fonden følger. Udtalelser på fondens vegne afgives i overensstemmelse med fondens retningslinjer af bestyrelsesformanden.			
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar				
2.1 Overordnede opgaver og ansvar				
2.1.1 Det anbefales , at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i verensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Fonden følger. Strategi og uddeling er fast punkt på dagsordenen på fondens vintermøde.			
2.1.2 Det anbefales , at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	Fonden følger. Det sikres, at fonden kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og likviditetsbehov via de årlige drifts- og likviditetsbudgetter samt 10-årige vedligeholdelsesplaner for ejendommen.			



Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer		Ikke relevant
		hvorfor	hvordan	
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen				
<p>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.</p>	<p>Fonden følger.</p> <p>Bestyrelsesformanden planlægger i samarbejde med administrator bestyrelsesmøder.</p> <p>Formanden indkalder, organiserer og leder bestyrelsesmøderne.</p>			
<p>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.</p>	<p>Fonden følger.</p> <p>Som udgangspunkt udfører bestyrelsen ikke særlige driftsopgaver for fonden.</p> <p>Såfremt dette er tilfældet, kræver det en bestyrelsesbeslutning.</p>			
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering				
<p>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.</p>		<p>I henhold til vedtægterne er udpegning til bestyrelsen stramt fastlagt.</p> <p>Bestyrelsen har således ingen indflydelse på medlemsammensætningen.</p>	<p>To bestyrelsesmedlemmer udpeges af KAB Fonden for to år ad gangen.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem vælges af og blandt beboerne i ejendommen for et år.</p>	
<p>2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.</p>	<p>Fonden følger.</p> <p>Der foreligger klare retningslinjer for udpegningsprocessen.</p>			



Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer		Ikke relevant
		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>Fonden følger.</p> <p>Udpegning er bestemt via vedtægten. KAB Fonden udpeger henholdsvis en godkendt revisor og en med juridisk baggrund. 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"> ● den pågældendes navn og stilling, ● den pågældendes alder og køn, ● dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, ● medlemmets eventuelle særlige kompetencer, ● den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisations-opgaver, ● hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder. 	<p>Fonden følger.</p> <p>Oplysningerne fremgår af fondens årsrapport.</p>			



Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer		Ikke relevant
		hvorfor	hvordan	
<ul style="list-style-type: none"> ● Hvilke medlemmer der er udpeget af myndigheder/ tilskudsyder m.v. og ● Om medlemmet anses for uafhængigt 				
<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 følger.</p> <p>Der er ingen dattervirksomheder.</p>			
<p>2.4 Uafhængighed</p>				
<p>2.4.1 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"> ● op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt, ● mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller ● ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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, ● inden for de seneste fem år har modtaget større 	<p>Fonden følger.</p> <p>Fondens bestyrelse skal i henhold til vedtægterne bestå af tre medlemmer.</p> <p>Heraf er de to medlemmer uafhængige.</p>			



Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer		Ikke relevant
		hvorfor	hvordan	
<p>vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenkab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på en anden måde står • personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller • 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. 				



Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer		Ikke relevant
		hvorfor	hvordan	
2.5 Udpegningsperiode				
2.5.1 Det anbefales , at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.	Fonden følger. To af bestyrelsens medlemmer udpeges for en periode på to år. Det tredje medlemmer er udpeget for en periode på et år.			
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		Ingen bestyrelsesmedlemmer udpeges af fonden, som derfor ikke har indflydelse på aldersgrænser.	Anbefalingen om en aldersgrænse på 75 år er videregivet til de udpegede organisationer.	
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen				
2.6.1 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.	Fonden følger. Bestyrelsens arbejde evalueres løbende.			
2.6.2 Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Fonden følger. Bestyrelsen evaluerer løbende administrationens arbejde.			
3. Ledelsens vederlag				
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.	Fonden følger. 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.			



Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer		Ikke relevant
		hvorfor	hvordan	
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Fonden følger.</p> <p>Det samlede vederlag samt vederlagt til hvert bestyrelsesmedlem fremgår af årsrapporten.</p>			



Ledelsesberetning

Bestyrelsens sammensætning

	Tabita Lotte Rachlitz	Rasmus Juvik	Pierre Ludore
Stilling	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Facility Manager hos PenSam Pension
Alder	48	63	42
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2017	2021	2025
Genvalg har fundet sted	2023	2024	
Udløb af valgperiode	2025	2026	2026
Medlemmets særlige kompetencer	Statsautoriseret revisor	Advokat (H)	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesmedlem i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Søndergården Fonden Vestergården Fonden Vibehusene Fonden Rødegård Fonden Østergården Fonden Enghaven Fonden Solgaarden	Bestyrelsesformand i: Fonden Fuglevænget Fonden Arendal Fonden Søndergården Fonden Vestergården Fonden Vibehusene Fonden Rødegård Fonden Østergården Fonden Enghaven Fonden Solgaarden	
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Udpeget af KAB Fonden	Udpeget af KAB Fonden	Valgt blandt beboerne i ejendommen
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Nej



Ledelsesberetning

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fondens formål er i første række at udleje fondens boliger efter nærmere bestemte principper og dernæst støtte boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns Kommune. Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb, og det forventes ikke at fondens økonomi tillader, at der i de nærmeste år foretages uddelinger til boligkulturelle eller boligproduktive formål.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Hvidkildegård for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i DKK

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 38. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 41.

Årsagen til praksisændringen er forårsaget af ændring af årsregnskabsloven, som blev vedtaget 2. maj 2024. Ændringen betyder, at investeringsejendomme for fremtiden ikke kan indregnes til dagsværdi over egenkapitalen efter ÅRL § 41 for regnskabsår, som begynder fra 1. juli 2025 og frem. Fonden har valgt at førtidsimplementere lovforslaget og derfor ændret regnskabspraksis.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

- Reserve for nettoopskrivninger er overført til de frie reserver.
- Årets resultat før skat ændres fra 257.718 kr. til -25.170.280 kr.
- Skat af årets resultat ændres fra -56.964 kr. til 5.537.196 kr.
- Årets resultat efter skat ændres fra 200.754 kr. til -19.633.084 kr.
- Balancesummen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.



Anvendt regnskabspraksis

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af Fonden og ejendommen, herunder omkostninger til administrativt personale, kontorlokaler og kontoromkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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 af ejendomme 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 visse grunde og bygninger pr. 31. december 2024 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter andelsbeviser i PrivatBo A.m.b.A., måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består af oprindelig grundkapital inklusive efterfølgende forhøjelse samt konsolidering af fondsformuen i henhold til vedtægterne.

Den disponible egenkapital består af udelingsrammen samt overført resultat.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Anvendt regnskabspraksis

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 indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Nettoomsætning		11.526.166	11.056.042
Andre driftsindtægter	1	103.639	144.496
Direkte omkostninger		-8.879.459	-6.374.425
Andre eksterne omkostninger	10	<u>-1.237.843</u>	<u>-1.386.729</u>
Bruttoresultat		1.512.503	3.439.384
Personaleomkostninger	2	<u>-1.021.871</u>	<u>-1.146.403</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		490.632	2.292.981
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-48.228.659</u>	<u>-26.520.298</u>
Resultat før finansielle poster		-47.738.027	-24.227.317
Finansielle indtægter	3	408.492	3.286
Finansielle omkostninger	4	<u>-955.732</u>	<u>-946.249</u>
Resultat før skat		-48.285.267	-25.170.280
Skat af årets resultat	5	<u>10.622.758</u>	<u>5.537.196</u>
Årets resultat		<u>-37.662.509</u>	<u>-19.633.084</u>
Overført resultat		<u>-37.662.509</u>	<u>-19.633.084</u>
		<u>-37.662.509</u>	<u>-19.633.084</u>



Balance 31. december

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	151.100.000	154.862.453
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	0
Materielle anlægsaktiver		151.100.000	154.862.453
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	4.000
Finansielle anlægsaktiver		0	4.000
Anlægsaktiver i alt		151.100.000	154.866.453
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.124	42.337
Andre tilgodehavender		392.516	375.708
Tilgodehavender		422.640	418.045
Likvide beholdninger		1.073.410	1.000
Omsætningsaktiver i alt		1.496.050	419.045
Aktiver i alt		152.596.050	155.285.498



Balance 31. december

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Passiver			
Grundkapital		2.190.000	2.190.000
Reserve for sikringstransaktioner		-1.253.113	-1.066.253
Disponibel kapital		<u>35.546.385</u>	<u>73.208.893</u>
Egenkapital		<u>36.483.272</u>	<u>74.332.640</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>10.787.819</u>	<u>21.463.281</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>10.787.819</u>	<u>21.463.281</u>
Gæld til realkreditinstitutter		37.707.392	37.668.017
Deposita		<u>4.872.447</u>	<u>4.794.989</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>42.579.839</u>	<u>42.463.006</u>
Banker		55.173.604	9.232.217
Modtagne forudbetalinger fra kunder		589.447	696.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		223.447	733.890
Anden gæld	9	<u>6.758.622</u>	<u>6.363.678</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>62.745.120</u>	<u>17.026.571</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>105.324.959</u>	<u>59.489.577</u>
Passiver i alt		<u>152.596.050</u>	<u>155.285.498</u>



Egenkapitaloppgørelse

	Grundkapital	Reserve for sikringstransaktio ner	Disponibel kapital	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.190.000	-1.066.253	73.208.894	74.332.641
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-239.564	0	-239.564
Årets resultat	0	0	-37.662.509	-37.662.509
Skat af egenkapitalbevægelser	0	52.704	0	52.704
Egenkapital 31. december 2024	2.190.000	-1.253.113	35.546.385	36.483.272



Noter

	2024 DKK	2023 DKK
1 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter mv.	103.639	144.496
	<u>103.639</u>	<u>144.496</u>

	2024 DKK	2023 DKK
2 Personalemkostninger		
Lønninger	918.801	1.017.246
Pensioner	88.718	113.585
Andre omkostninger til social sikring	14.352	15.572
	<u>1.021.871</u>	<u>1.146.403</u>

Heraf udgør vederlag til bestyrelse	<u>102.500</u>	<u>101.000</u>
--	-----------------------	-----------------------

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
---	----------	----------

Fordeling af vederlag til bestyrelse:

Rasmus Krog Juvik: 41.500 kr.

Tabita Lotte Rachlitz: 30.500 kr.

Bettina Duedam: 30.500 kr.

	2024 DKK	2023 DKK
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	408.492	3.286
	<u>408.492</u>	<u>3.286</u>

Finansielle indtægter omfatter realiserede kursgevinster på værdipapirer fra Privatbo A.m.b.A på DKK 368.318.



Noter

	2024 DKK	2023 DKK
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>955.732</u>	<u>946.249</u>
	<u>955.732</u>	<u>946.249</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	56.964
Årets udskudte skat	<u>-10.622.758</u>	<u>-5.594.160</u>
	<u>-10.622.758</u>	<u>-5.537.196</u>



Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	52.875.844
Tilgang i årets løb	<u>44.466.206</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>97.342.050</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	101.986.609
Årets værdireguleringer	<u>-48.228.659</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>53.757.950</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>151.100.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien 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.

DCF-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 eventuel varslet stigninger. Indvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra den skønnede indtægt fra lejer, og udvendige vedligeholdelse er fastsat i henhold til ejendommens vedligeholdelsesplan.

Dagsværdien reguleres for forestående væsentlige renoveringsopgaver.



Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ved beregning af dagsværdien er anvendt et exitafkast på 3,85 % (3,85 % for 2023) samt et forventet lejeniveau på DKK 1.650 pr. m².

Den regnskabsmæssige værdi udgør 30.450 tkr., såfremt opskrivningen efter Årsregnskabslovens § 38 ikke var foretaget.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomhed af den væsentligste forudsætning er illustreret nedenfor.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	0,25%	Basis	-0,25 %
Ændringer i	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,10	3,85	3,60
Dagsværdi	170.000.000	151.100.000	135.000.000
Ændring i dagsværdi	18.900.000	0	-16.100.000



Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2024	28.441
Kostpris 31. december 2024	28.441
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	28.441
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	28.441
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2024</u>	<u>31. december</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2024</u>	<u>næste år</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	37.668.017	37.707.392	0	38.213.943
Deposita	4.794.989	4.872.447	0	0
	42.463.006	42.579.839	0	38.213.943

9 Anden gæld

Renteswaps indgår i anden gæld med DKK 1.606.552.

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentet lån. Aftalen er oprindeligt indgået med en løbetid på 30 år, og udløber i 2038. I aftalen byttes variable CIBOR renter med faste renter på 4,07% på lån med en hovedstol på DKK 10.465.000.

Årets værdiregulering af finansielle instrumenter på DKK -239.564 er ført over egenkapitalen.

10 Andre eksterne omkostninger

Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 810.426 (2023: DKK 764.925)



Noter

11 Eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2024 DKK 2.941 tkr. mod DKK 4.204 tkr. pr. 31. december 2023.

Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser

Leasingforpligtelser:

Fonden har indgået leasingaftale vedrørende en fejmaskine med udløb i 2026. Den resterende forpligtelse udgør 166 tkr. pr. balancedagen.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 37.707, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 151.100.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 55.174 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 151.100.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Øvrige nærtstående parter

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 2, og er nærtstående parter. Der har derudover ikke været yderligere honorar til medlemmer af bestyrelsen.