

LANDSBYGGFONDENS Årsrapport 2019

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Landsbygge-
fonden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finan-
sielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en ret-
visende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen, København, den 26. marts 2020

Bent Madsen

Birger R. Kristensen

Bestyrelsen, København, den 26. marts 2020

Christian Høgsbro
formand

Jens Elmelund
næstformand

Kaare Vestermann

Erling Nielsen

Ulla K. Holm

Anja Lagoni

Heidi Rasmussen

Morten Mandøe

Lillian Bettina Rasch Madsen

Til bestyrelsen i Landsbyggefonden

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Landsbyggefonden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009 om Landsbyggefondens årsrapporter m.v.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Landsbyggefondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af Landsbyggefondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af Landsbyggefonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009. 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 Landsbyggefondens 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 Landsbyggefonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring

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, samt standarderne for offentlig revision, 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, 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 Landsbyggefondens 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 Landsbyggefondens 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 Landsbyggefonden 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

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 bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de aktiviteter, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de aktiviteter, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 26. marts 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Anders Kreiner
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26765

Stine Eva Grothen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29431

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er omfattet af almenboligloven. Fonden er undtaget fra skattepligt efter selskabsskattelovens § 3, nr. 6.

Landsbyggefonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger, som finansieres gennem pligtmæssige bidrag og indbetalinger vedrørende udløbne lån. Forskellige støtteordninger for renovering medvirker til at forbedre sektorens konkurrenceevne og økonomien i landets boligafdelinger. Landsbyggefonden foretager en række analyser af den almene boligsektor og driver platforme til formidling af de almene lejeboliger og styringsdialogen mellem landets boligorganisationer og tilsynskommuner.

Der er ikke væsentlig ændring i fondens aktiviteter i regnskabsåret.

Ændring i indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til regnskabsaflæggelsen for 2018.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Som følge af den nye ferielov, der træder i kraft 1. september 2020, er feriepengeforpligtelsen opgjort efter en eksakt metode, hvor feriepengeforpligtelsen opgøres som summen af den beregnede feriepengeforpligtelse for hver enkelt medarbejder. Tidligere blev feriepengeforpligtelsen opgjort efter en summarisk metode, hvor forpligtelsen blev målt som en %-del af den ferieberettigede løn. Den ændrede metode har netto påvirket årets resultat negativt med 1.983 t.kr. i form af forøgede personaleomkostninger med 1.983 t.kr. Feriepengeforpligtelsen, som er indregnet i regnskabsposten diverse kreditorer under gældsforpligtelser - kort og langfristede i balancen, er forøget med 1.983 t.kr. hvilket har påvirket egenkapital negativt.

Året i hovedtræk

Drift

Landsbyggefonden opnåede i 2019 et underskud på 45.451 t.kr., hvilket er en forringelse set i forhold til de forventninger, som blev udmeldt ved budgetlægningen. De primære årsager er fald i de finansielle indtægter, mindreforbrug til IT, udskydelse af projekter vedrørende portaler, samt ikke-anvendte midler til dækning af afdelingsmidler på garantiområdet.

Årets resultat overføres til reservefonden. Den disponible reservefond udgør 31.005 t.kr., som er til rådighed for Landsbyggefondens driftsstøttevirksomhed, garantiordning, kurstab på obligationsbeholdning, regaranti for realkreditbelåning m.v.

Finansiering

Pengestrømmen fra årets likviditet har i 2019 været positiv. Der er optaget statslån til finansiering af landsdispositionsfondens forpligtelser i 2019. Den samlede restgæld på statslånet optaget efter Lov om almene boliger § 78, stk. 4 udgør 6.341.896 t.kr.

5 års hoved- og nøgletal

mio. kr.	2015	2016	2017	2018	2019
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	14	13	13	13	13
Bruttoresultat	-35	-35	-35	-38	-43
Andre finansielle indtægter	7	49	69	21	5
Årets resultat	-51	4	23	-25	-45
Balance					
Investeringer i matr. anlægsaktiver	12	12	12	12	12
Egenkapital	458	594	847	998	842
Landsdispositionsfondens	-147	-105	-15	8	-291
Reservefondens	426	430	453	428	383
Udamortiserede lån	2.043	2.414	2.641	2.752	2.788
Balancesum	37.227	39.660	41.748	44.125	47.157
Pengestrømme og investeringer					
Pengestrømme fra driften	-47	7	28	-18	-39
Pengestrømme fra investeringer	-4	-3	-5	-7	-7
Pengestrømme fra finansiering	754	599	332	332	382
Frie pengestrømme	-51	4	23	-25	-45
Nøgletal					
Antal heltidsansatte	45	48	47	49	50
Overskudsgrad	-3,8	0,3	1,7	-1,8	-3,4
Reservefondens andel af egenkapitalen, %	93,1%	72,4%	53,5%	42,9%	45,4%
Egenkapitalens forrentning, %	-11,2%	0,7%	2,8%	-2,5%	-5,4%
Egenkapital andel, %	1,2%	1,5%	2,0%	2,3%	1,8%

Nøgletallene tager udgangspunkt i Recommendations and ratios 2019 (Finansforeningen). Disse er udvalgt og tilpasset i det omfang hoved- og nøgletallene er skønnet relevante i forhold til Landsbyggefondens forhold.

5 års hoved- og nøgletal

Årets bruttoresultat fremkommer primært som forskellen mellem forskelsleje og administrationsomkostninger. Administrationsomkostningerne er samlet set stigende set i forhold til 2018. Der er ikke væsentlige ændringer i aktivitetsniveauet, men personalestaben er udvidet i en overgangsperiode som følge af oplæring af nyt personale. Posten temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler m.v. er faldende primært som følge af projektudskydelser.

Andre finansielle indtægter er forringet i forhold til 2018, hvilket skyldes markedets generelle renteniveau. Årets urealiserede netto-kurstab udgør 17.673 t.kr. Obligationsbeholdningen er placeret i danske børsnoterede stats- og realkreditobligationer, der anbringes af fire forvaltere.

Boligorganisationernes indestående på trækingsretskontiene tilskrives ikke rente i 2019, dels har diskontoen være nul i hele 2019 og dels tillader fondens driftsresultat ikke tilskrivning af merrente.

Udover ovenstående poster er årets resultat påvirket af omkostninger til erfaringsformidling, portaler mv. I 2019 er omkostningerne til selvbetjeningsløsningerne Driftsstøtteportal og Lånindberetning i lighed med tidligere år overført til landsdispositionsfondens, hvilket også er gældende for en række boligsociale evalueringsindsatser, erfaringsformidling m.v. Der afholdes fortsat omkostninger til drift og vedligeholdelse af selvbetjeningsløsningerne.

Landsbyggefondens egenkapital består af reservefondens og en række lovbestemte konti. Egenkapitalen er samlet set forringet i forhold til 2018. Landsdispositionsfondens saldo er forringet i forhold til 2018. Forpligtelserne er i 2019 større end indbetalingerne fra bl.a. de udamortiserede lån, som fortsat er stigende og udgør 2.788.138 t.kr. i 2019. Det har derfor været nødvendigt at optage statslån i 2019.

Nybyggerifonden er i 2019 tilført 188.306 t.kr. vedrørende negativ ydelsesstøtte fra nybyggeriet. Denne post ændres i takt med udviklingen i renteniveauet og vil ved stigende renteniveau reduceres betydeligt på langt sigt.

Nøgletallene overskudsgrad og egenkapitalens forrentning i % er faldende set i forhold til 2018. Faldet i overskudsgraden skyldes primært et mindre afkast på obligationsanbringelser. Egenkapitalen er samlet set forringet og reservefondens saldo er afledt af årets underskud faldet. Nybyggerifonden er tilført yderligere beløb vedrørende negativ ydelsesstøtte.

Ovennævnte ændringer påvirker nøgletallet Reservefondens andel af egenkapitalen, idet reservefondens andel stiger trods årets underskud. Årsagen er udviklingen i landsdispositionsfondens, som er påvirket af stigende udgifter og afsætninger til kapitaltilførsel. Nybyggerifondens saldo er stigende.

Egenkapitalens andel i % er stagnerende set over en 3 årig periode.

Forventet udvikling

Ydelsesstøtte reoveringsrammen

Landsdispositionsfondens har ved boligforlig i 2014 og 2018 fået mulighed for at yde ydelsesstøtte i 2015-2020 til låneoptagelse svarende til en investeringsramme på ca. 18 mia. I perioden 2021-2026 udgør rammen 830 mio. kr. årligt. Nedrivningsrammen udgør i 2019-2020 200 mio. kr. årligt og i perioden 2021-2026 60 mio. kr. årligt. Landsdispositionsfondens har i perioden 2019-2020 desuden mulighed for at yde tilsagn på årligt 195 mio. kr. til Infrastrukturændringer, 190 mio. kr. årligt 2021-2024, og 185 mio. kr. årligt 2025-2026. Alle beløb reguleres årligt med nettoprisindekset.

Forventet udvikling

Landsbyggefondens giver tilsagn om ydelsesstøtte m.v. på grundlag af helhedsplan og kommunalbestyrelsens indstilling samt en vurdering af afdelingens samlede økonomiske situation. Der foretages godkendelse af skema A, B, og C i BOSSINF efter kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. Byggeriets anskaffelsessum godkendes inden påbegyndelse ved skema B og efter færdiggørelse ved skema C. Der kan forekomme afvigelser til anskaffelsessummen set i forhold til byggeriets udgifter på tilsagnstidspunktet (skema A), herunder både besparelser og merudgifter. Landsbyggefondens tager stilling til disse afvigelser på den enkelte sag. Ydelsesstøtten udgør et beløb, der svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på lånet og långivers betaling som fastsat i tilsagnet. Realkreditinstitutterne modregner ydelsesstøtten i låntagers betaling og opkræver efterfølgende støtten hos fonden. Ydelsesstøtten kan bringes helt eller delvist til ophør, hvis fonden vurderer at ejendommens økonomi er forbedret. Lovændringen medfører en forøgelse af Landsbyggefondens udgifter frem til 2026.

Boligsocial indsats

Landsdispositionsfondens har mulighed for at anvende en årlig ramme på 380 mio. kr. til boligsocial indsats samt lokal koordinering og evaluering i de udsatte boligområder i perioden 2019-2026. Beløbene reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset.

Statslån

Evt. underskud på likviditeten i landsdispositionsfondens dækkes i en årrække ved optagelse af statslån. Der er pr. 31.12.2019 optaget statslån på i alt ca. 6.341.896 t. kr. Det forventes med de aktuelle forudsætninger, at der periodevist kan være behov for optagelse af statslån frem til 2024 og at statslånet vil kunne afvikles inden udgangen af 2038.

Ydelsesstøtte nybyggeri

Landsdispositionsfondens er pålignet en andel af statens udgifter til nybyggeri. Andelen for 2002-2019 er opgjort til årets kapitaliserede nutidsværdi på ca. 13 mia. kr. Der er pt. betalt refusion for tilsagnsårene 2002-2006 frem til 2019. Landsdispositionsfondens refusion udgør for tilsagnsårene 2002-2017 med fradrag af foretagne betalinger og opgjort i løbende priser ca. 20 mia. kr. Andelen for tilsagnsårene 2018-2019 er ikke opgjort i løbende priser pt.

Udamortiserede lån (nye indbetalinger)

De nye indbetalinger til landsdispositionsfondens stiger løbende de kommende år. Med de nuværende forudsætninger udgør prognosen for 2050 6 mia. kr.

Regarantiforpligtelser

Regarantiforpligtelserne er ligeledes fortsat stigende. Forpligtelsen for tilsagn i perioden 1991-2019 kan maksimalt udgøre 33,7 mia. kr. For 2020-2026 forventes regaranti for et låneprovenu på 8 mia. kr.

Renterisiko

Renoveringslåne med tilsagn fra 2000 er tidligere finansieret med rentetilpasningslån (F1, F3 og F5) og fastforrentede lån. Siden medio 2018 er renoveringslåne optaget som rentetilpasningslån med statsgaranti (F10), derudover er eksisterende lån i løbet af 2019 konverteret/refinansieret til rentetilpasningslån med statsgaranti (F10). Omlægningen til lån med statsgaranti fortsætter i 2020.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af Coronavirus er eskaleret i de første måneder af 2020. Selvom Landsbyggefondens aktiviteter ikke vil blive påvirket i betydeligt omfang, vil en yderligere negativ udvikling kunne medføre indførelse af en række forholdsregler, som vil påvirke tilrettelæggelse og afvikling af den daglige drift og service. Den mulige økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen, inventar og tjenestebil måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunden.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugsværdi.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på nedenstående vurdering af ejendommen og tjenestebilens forventede brugstider og restværdi.

IT – anskaffelser og maskinel er indregnet til anskaffelsessum efter 75% straksafskrivning og årlig 30% saldoafskrivning. Programmel afskrives dog straks 100%. Større inventarudskiftninger indregnes til anskaffelsessum med 30% saldoafskrivning.

	Brugstid	Restværdi
Ejendom	50 år	7.000 t.kr.
Tjenestebil	5 år	0 t.kr.

Finansielle anlægsaktiver

En række af Landsbyggefondens finansielle anlægsaktiver måles til parikurs. Udlån, som er ydet af fondens egenkapital, modsvares af hensættelse til reservefond. De foretagne kapitalindskud til finansiering af udlån forudsættes i givet fald nedskrevet svarende til en eventuel senere særlig måling under pari af udlån, jf. bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009 og fondens vedtægter § 11, stk. 2.

Udlånene kan sammenfattes i følgende hovedgrupper:

1. Pantebreve udstedt i forbindelse med udlån til nybyggeri.
2. Pantebreve udstedt i forbindelse med udlån til driftsstøtte.
3. Pantebreve udstedt i forbindelse med udlån til omprioriteringsloven/landsdispositionsfondens.
4. Pantebreve udstedt i forbindelse med udlån til ombygning m.v.
5. Aktier og kapitalindskud.

Samtlige pantebreve vedr. nybyggeri (pkt. 1) er indregnet til pari, uanset at afviklingsperioden og forrentningen (hovedsagelig rentefri) måtte betinge en lavere markedsværdi. Pantebrevene er imidlertid ikke omsættelige og en væsentlig del af disse ligger som sikkerhed for ydede stats- og kommunelån, der er opført under gældsforpligtelser, jf. § 124 stk. 2 i almenboligloven eller tidligere love.

Det bemærkes, at udlån til alment byggeri efter ældreboligloven indtil 1. januar 1994 formelt har den pågældende beliggenhedskommune som pantebrevskreditor, selvom udlånet sker gennem Landsbyggefonden. Med virkning fra 1. januar 1994 er loven ændret, bl.a. således at fonden er pantebrevskreditor.

Pantebreve vedr. driftsstøtte (pkt. 2) er indregnet til pari. Disse ligger også i en vis udstrækning til sikkerhed for ydede stats- og kommunelån og er for et par kategoriers vedkommende under afvikling. Fonden afvikler modsvarende ydelser overfor stat og kommune.

De modsvarende stats- og kommunelån er indregnet under gældsforpligtelser.

Pantebreve udstedt iht. 1985- omprioriteringsloven (pkt. 3) er ligeledes langfristede og tillige ydelsesfrie op til 50 år. Disse pantebreve omfatter også sikkerhedsstillelse for staten og kommunerne. De modsvarende stats- og kommunelån er opført under gældsforpligtelser.

Pantebreve udstedt i henhold til boligbyggeriloven eller almenboligloven § 92 stk. 1 (landsdispositions-fonden) er ligeledes langfristede og tillige ydelsesfrie indtil videre.

Tilsagnets låneandel af særlig driftsstøtte udbetales principielt ved tilsagn. Tinglysning af pantebrev finder af omkostningsmæssige årsager først sted i tilslutning til tinglysning af eventuelt samtidige renoveringslån el. lign.

Sammenfattende for pkt. 1, 2 og 3 gælder, at disse udlån indregnes til parikurs. Udlån, som er ydet af fondens egenkapital, modsvares af hensættelse til reservefond. De foretagne kapitalindskud til finansiering af udlån forudsættes i givet fald nedskrevet svarende til en eventuel senere særlig værdiansættelse under pari af udlån, jf. bekendtgørelse nr. 1301 af 15. december 2009 og fondens vedtægter § 11, stk. 2.

Udlån til ombygning m.v. (pkt. 4) er hovedsagelig foretaget ved annuitetslån over 30 år til en forrentning svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto på udstedelsestidspunktet. Målingen er også her sket til pari. Det er udelukkende fondens frie midler, der finansierer disse udlån, som kun andrager 218 t. kr. Udlånet modsvares af hensættelse til reservefond, jfr. fondens vedtægter § 11 stk. 2.

Fra 2016 er ydet lån til opretning jf. § 90. Udlånene 45.759 t. kr. er ydet som annuitetslån over 30 år jf. ovenfor. Denne type udlån finansieres af en andel af A-indskud jf. note 27.

Investeringerne i kapitalindskud (pkt. 5) i produktionsvirksomheder, jfr. § 94 i almenboligloven, er indregnet til pari.

De nævnte kapitalindskud finansieres af reservefonden. En samlet vurdering af disse investeringer udviser en risiko, der er af mindre betydning for en samlet bedømmelse af fondens soliditet.

Omsætningsaktiver

Obligationsbeholdningen er placeret i danske børsnoterede stats- og realkreditobligationer, som er optaget til kursværdi pr. 31.12.2019. Dog er obligationer udtrukket umiddelbart i nyt år indregnet til den udtrukne værdi.

Gældsforpligtigelser

Landsbyggefonden er pålagt at betale en andel af statens udgifter til ydelsesstøtte til nybyggeriet, ydelsesstøtte til renoveringsrammerne samt støtte vedrørende boligsocial indsats m.v. Lovgiver har ved denne beslutning lagt til grund, at indbetalingerne til landsdispositions-fonden stiger ganske betragteligt i det næste ti år. I perioden mellem udgifternes afholdelse og frem til, at tilsvarende indtægter kan påregnes, er der lovgivningsmæssigt åbnet mulighed for, at Landsbyggefonden kan optage statslån. Dette statslån afvikles i takt med, at de fremtidige nettoindtægter opnås. Det forventes, at det optagne statslån kan være afviklet ca. i år 2038.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 (1.000 kr.)	2018 (1.000 kr.)
Nettoomsætning			
Forskelsleje	1	13.052	13.052
Administrationsbidrag, A-udlån mv.		278	332
		<u>13.330</u>	<u>13.384</u>
Administrationsomkostninger			
Personaleudgifter	2	42.329	39.212
Øvrige administrationsudgifter	3	13.643	12.355
Ombygning og afskrivning af ejendommen	4	-54	6
		<u>55.918</u>	<u>51.573</u>
Bruttoresultat		<u>-42.588</u>	<u>-38.189</u>
Andre driftsomkostninger			
Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv.	5	7.779	8.058
Dækning af afdelingsmidler, garantiordning	6	0	-942
		<u>7.779</u>	<u>7.116</u>
Andre finansielle indtægter			
Finansielle nettoindtægter	7	4.916	20.728
Årets resultat		<u>-45.451</u>	<u>-24.577</u>

Årets resultat disponeres således

Overført til reservefonden t. kr. -45.451

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver	Note	2019 (1.000 kr.)	2018 (1.000 kr.)
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	8	<u>11.805</u>	<u>11.954</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.805</u>	<u>11.954</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Udlån til nybyggeri	9-10	24.094.848	23.246.403
Udlån til driftsstøtte	11-15	9.490.681	8.012.998
Andre lån	16-18	72.918	68.817
Statslånsfinansierede driftsstøtteudgifter	19	<u>6.341.896</u>	<u>6.041.896</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>40.000.343</u>	<u>37.370.114</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>40.012.148</u>	<u>37.382.068</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender	20-22	1.131.004	1.065.287
Bankbeholdninger		586.976	1.225.813
Obligationsbeholdning porteføljepleje (nom. t. kr. 5.280.814)		<u>5.427.347</u>	<u>4.452.014</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.145.327</u>	<u>6.743.114</u>
Aktiver i alt		<u>47.157.475</u>	<u>44.125.182</u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver	Note	2019 (1.000 kr.)	2018 (1.000 kr.)
Egenkapital			
<u>Andre reserver</u>			
Landsdispositionsfondens	23	-291.338	7.730
Nybyggerifonden	24	676.752	488.446
Provenufonden	25	74.002	74.002
		459.416	570.178
<u>Reservefond</u>			
Overført overskud mv.	26	382.604	428.052
Egenkapital i alt		842.020	998.230
Gældsforpligtelser - kort og langfristede			
Finansiering af nybyggeri A og G-inds kud, disponibel (tilbagebetalt A og G-udlån)	9-10 27	24.094.848 180.939	23.246.403 167.366
Finansiering af driftstøtte	11-15	9.152.226	7.673.446
Finansiering af andre lån	16	45.759	40.331
Statslån	19	6.341.896	6.041.896
Tilsva r vedr. trækingsret	28	3.717.847	3.643.231
Landsdispositionsfondens disponeret/reserveret	23	2.152.059	2.019.093
Modtagne forudbetalinger stats- og kommunelån	10	54.282	53.330
Diverse kreditorer	29	575.599	241.856
		46.315.455	43.126.952
Passiver i alt		47.157.475	44.125.182
Eventualforpligtelser	30		

Ydelsestøtte til nybyggeri for tilsagn i perioden 2002-2019 er anslået til ca. 13 mia. kr.

Ydelsestøtte til renoveringsrammen for tilsagn i perioden 1991-2019, anlægssum i alt 76,7 mia. kr.

Regaranti for kommunal garantistillelse vedrørende realkreditlån til renovering mv. er anslået til 33,7 mia. kr.

Garantiforpligtelse for lån i BRFKredit 1,1 mio. kr.

Garanti for tab på afdelingsmidler, som forvaltes af almene boligorganisationer.

Sikringskonto overfor Tinglysningssretten 30 mio. kr.

Pengestrømsopgørelse

	2019	2018
	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)
Pengestrømme fra driften		
Årets resultat	-45.451	-24.577
Regulering for ikke likvide driftsposter	6.790	6.274
	-38.661	-18.303
Pengestrømme til investeringer		
Investering i materielle anlægsaktiver	-6.640	-6.624
Pengestrømme til finansiering		
Forøgelse udlån nybyggeri	-848.446	-1.001.128
Forøgelse finansieringsindskud, nybyggeri	848.446	1.001.128
Forøgelse udlån driftsstøtte mv.	-1.477.682	-1.004.807
Forøgelse finansieringsindskud, driftsstøtte mv.	1.478.780	1.008.879
Ændring andre udlån mv.	-4.101	484
Forøgelse finansiering andre udlån	5.428	-220
Forøgelse disponibel A- og G-lån	13.573	19.964
Pligtmæssige bidrag	870.042	856.801
Provenufonden	0	-97
Nybyggerifonden	188.306	153.412
Nye indbetalinger (udamortiserede lån)	2.788.138	2.751.819
Tilbagebetalte midler, omprio.loven 2000	362	386
Tilskud fra trækningsretskonti	-447.409	-431.056
Ydelsesstøtte, renovering mv.	-484.018	-457.817
Ydelsesstøtte, nybyggeri.	-849.800	-880.100
Negativ ydelsesstøtte, renovering	36.800	19.284
Forøgelse statslån, landsdispositionsfonden	300.000	0
Kapitaltilførsel (særlig driftsstøtte)	-2.305.601	-1.717.200
Ændring, diverse tilgodehavender	-65.717	-65.154
Ændring, diverse kreditorer	334.696	76.942
	381.797	331.520
Årets likviditet	336.496	306.593
Saldo 01.01.2019	5.677.827	5.371.234
Saldo 31.12.2019	6.014.323	5.677.827
Likvidbeholdning pr. 31.12.2019		
Bankbeholdning	586.976	1.225.813
Beholdning af obligationer	5.427.347	4.452.014
Saldo 31.12.2019	6.014.323	5.677.827

Noter til resultatopgørelsen

5 - Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv.	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
Publikationer	0	280
Almennet	0	1.200
Ny hjemmeside og selvbetjeningsløsninger	1.223	1.611
Totaløkonomi	0	10
Erfaringsformidling, øvrigt	490	532
Boligportal, huslejeregister - drift	1.196	1.614
Boligportal, huslejeregister - udvikling	904	76
Boligportal, huslejeregister - søgedelen	3.175	2.513
Styringsportal	169	222
Beboerdataportal	622	0
Temaundersøgelse, erfaringsformidling, portaler mv. i alt	7.779	8.058

I posterne Boligportal, huslejeregister, udvikling og drift, er modregnet refusion fra Udbetaling Danmark på ca. 550 t. kr.

6 - Dækning af afdelingsmidler, garantiordning	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
Dividende vedr. afdelinger, der tidligere har modtaget midler	0	-942

Jf. § 88 i almenboligloven indestår fonden for afdelingsmidler som forvaltes af almene boligorganisationer.

Noter til resultatopgørelsen

7 - Finansielle nettoindtægter	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
<u>Renteindtægter og kursgevinster mv.:</u>		
Renter af bankbeholdninger	536	906
Renter af obligationsbeholdninger (portefølje)	54.470	50.499
Kursavance af obligationer	13.473	32.018
Renter af A-udlån	3.400	4.851
Renter af lån til ombygning mv.	0	1
Morarenter	60	72
Renteindtægter og kursgevinster mv. i alt	71.939	88.347
<u>Renteudgifter og kurstab mv.:</u>		
Renteudgifter bank	5.749	4.685
Porteføljepleje (kurtage og gebyr)	2.638	2.892
Kurstab ved salg/udtræk af obl.	58.488	59.892
Diverse renteudgifter	148	150
Renteudgifter og kurstab mv. i alt	67.023	67.619
Finansielle nettoindtægter i alt	4.916	20.728

Renter til landsdispositionsfonden beregnes af de ikke udbetalte midler (inkl. disponerede/reserverede beløb). Renten udgør nationalbankens diskonto. Diskontoen har i hele 2019 udgjort 0 %. Der er ikke foretaget forrentning af reservefondsmidlerne efter den almindelige bestemmelse.

Noter til balancen

9-10 Udlån til nybyggeri	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)

9 - A-udlån (1967-loven)

Saldo pr. 01.01.2019	44.854	64.245
- Årets afdrag	17.551	19.391
A-udlån pr. 31.12.2019	27.303	44.854

Debitormassen omfatter 265 udlån, hvoraf 265 er pålagt ydelse som følge af, at rentesikring er ophørt eller pga. at debitor er pålagt ydelse med henblik på afvikling indenfor 45 år fra udbetalingstidspunktet. Det sidste udlån påbegynder afvikling i 2019. Udlånet er finansieret ved A-indsud, jf. note 27.

10 - Finansiering af nybyggeri

Saldo pr. 01.01.2019	23.201.549	22.181.030
+ Årets tilgang, netto	865.996	1.020.519
Finansiering af nybyggeri pr. 31.12.2019	24.067.545	23.201.549
Finansiering af udlån:		
Statslån	7.243.734	7.250.231
Kommunelån	15.952.044	15.077.149
Andel af A- og G-indsud jf. note 27	907.539	908.989
Landsdispositionsfonden	18.510	18.510
	24.121.827	23.254.879
- Forudbetalte kommunelån vedrørende nybyggeri	54.282	53.330
Saldo pr. 31.12.2019	24.067.545	23.201.549
Udlån til nybyggeri i alt	24.094.848	23.246.403

Udlånet er ydet i henhold til kap. 9 i almenboligloven og tidligere love.

Noter til balancen

11-15 Udlån til driftsstøtte	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
13 - Lån til frikøb af hjemfald		
Saldo pr. 01.01.2019	228.775	221.730
+ Årets tilgang	8.692	13.268
- Årets afgang (tilbagebetaling)	15.997	6.223
Lån til frikøb af hjemfald pr. 31.12.2019	221.470	228.775
Finansiering af udlån:		
Landsdispositionsfondens	221.470	228.775
	221.470	228.775
Driftsstøttelån til frikøb af hjemfald er ydet i henhold til almenboligloven § 98 a.		
Der er ikke tilskrevet renter på ordningen i 2019.		
14 - Driftslån landsdispositionsfondens m.fl.		
<u>Driftslån (L-lån):</u>		
Finansiering ved kommunelån (heraf 2019 t. kr. -1.444)	353.878	355.322
Finansiering ved landsdispositionsfondens (heraf 2019 t. kr. 3.805)	376.798	372.993
	<u>730.676</u>	<u>728.315</u>
<u>Driftslån (O-lån):</u>		
Finansiering ved landsdispositionsfondens (heraf 2019 t. kr. 23.067)	135.590	112.523
	<u>135.590</u>	<u>112.523</u>
<u>Driftslån (JC- og E-lån):</u>		
Finansiering ved kommunelån (heraf 2019 t. kr. 0)	20.032	20.032
Finansiering ved landsdispositionsfondens (heraf 2019 t. kr. 1.450.724)	7.444.888	5.994.164
	<u>7.464.920</u>	<u>6.014.196</u>
<u>Driftslån (JCF-lån):</u>		
Finansieres ved landsdispositionsfondens (heraf 2019 t. kr. 13.306)	209.153	195.847
Udlån landsdispositionsfondens m.fl. pr. 31.12.2019	8.540.339	7.050.881

Noter til balancen

11-15 Udlån til driftsstøtte	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
15 - Særstøtte mv. (omprioriteringsloven)		
Den samlede særstøtte androg oprindeligt	299.595	299.595
- Dækket af realkreditinstitutter	74.899	74.899
	<u>224.696</u>	<u>224.696</u>
Resten er dækket af staten, kommuner og LBF.		
Endvidere har visse kommuner ydet lån til imødegåelse af stigning i ejendomsskatter med	6.457	6.457
	<u>6.457</u>	<u>6.457</u>
Endelig er der ydet kapitaltilførsel til en enkelt boligafdeling på t.kr. 23.153 med deltagelse af staten, kommunen og LBF. Det involverede realkreditinstitut har endvidere ydet reservefondslån.	23.153	23.153
	<u>23.153</u>	<u>23.153</u>
Oprindeligt udlån	<u>254.306</u>	<u>254.306</u>
Saldo pr. 01.01.2019	241.812	245.509
- Årets afdrag	-1.857	-3.697
Særstøtte mv. pr. 31.12.2019	239.955	241.812
LBF's andel i ovennævnte driftsstøtteordning har i alt andraget t. kr. 88.615, der er dækket af reservefonden.		
Udlån til driftsstøtte i alt	9.490.681	8.012.998

Noter til balancen

23 - Landsdispositionsfonden	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
<u>Årets tilgang:</u>		
Andel af pligtmæssige bidrag, almenboligloven § 89	348.017	342.720
Andel af udamortiserede lån	2.788.138	2.751.819
Negativ ydelsesstøtte renoveringslån	36.800	19.284
Tilbagebetalte midler, omprio.lovene	362	386
	<u>3.173.317</u>	<u>3.114.209</u>
<u>Årets afgang:</u>		
Kapitaltilførsel mv.	1.792.407	1.118.375
Huslejesikring, 1994 - omprioriteringsloven	76.136	83.160
- Statstilskud	-4.496	-4.864
Huslejebidrag, 2000 - omprioriteringsloven	46.316	53.034
Boligsocial indsats, huslejestøtte	243.334	232.175
Boligsocial indsats, boligsociale aktiviteter	231.682	225.262
Boligsocial indsats, evaluering	107	788
Innovationspuljen	0	19.746
Andel af administrationsomkostninger fra portaler m.v.	7.558	13.404
Analyse af renoveringsbehov og forvaltningsundersøgelse	5.721	0
Erfaringsformidling	16.736	0
Nedrivningslån (O-lån)	23.066	12.265
Ydelsesstøtte inkl differenserente, renovering	484.018	457.817
Ydelsesstøtte, nybyggeri	849.800	880.100
	<u>3.772.385</u>	<u>3.091.262</u>
Driftsstøtteudgifter 2019 overført til finansielle anlægsaktiver	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.472.385</u>	<u>3.091.262</u>
Årets bevægelser, netto	<u>-299.068</u>	<u>22.947</u>

Dokumentation af den økonomiske situation i kommunen 2019

Noter til balancen

23 - Landsdispositionsfondens - fortsat	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
<u>Akkumulerede bevægelser 1987-2019:</u>		
<u>Akkumuleret tilgang:</u>		
Pligtmæssige bidrag, jf. note 27	6.733.380	6.385.363
Forrentning	413.367	413.367
Provenu fra Boligselskabernes Garantifond	62.037	62.037
Udamortiserede lån	21.013.849	18.225.711
Negativ ydelsesstøtte renoveringslån	76.321	39.521
Tilbagebetalte midler, omprio.lovene	35.168	34.806
Tilbagebetalte midler huslejestøtte	5.864	5.864
Overført fra reservefonden (§93-midler)	279.000	279.000
Overført fra den fælles moderniseringsfond	549.502	549.502
Tilbagebetalt beboerrådgiverordning	7.288	7.288
Overført fra resultatopgørelsen	715.889	715.889
<u>Akkumuleret afgang:</u>		
- Kapitaltilførsel mv. excl. reservation	10.089.940	8.430.499
- Beboerrådgivere	225.831	225.831
- Huslejesikring, 1994 - omprio.loven, netto	2.613.008	2.541.368
- Huslejebidrag, 2000 - omprioriteringsloven	1.691.710	1.645.394
- Boligsocial indsats, huslejestøtte	2.129.521	1.886.187
- Boligsocial indsats, boligsociale aktiviteter	2.663.408	2.431.726
- Boligsocial indsats, evaluering	18.471	18.364
- Innovationspuljen	39.601	39.601
- Andel af administrationsomkostninger fra portaler m.v.	46.157	38.599
- Analyse af renoveringsbehov og forvaltningsundersøgelse	5.721	0
- Erfaringsformidling	16.736	0
- Nedrivningslån (O-lån)	135.589	112.523
- Ydelsesstøtte inkl differenserente, renovering	6.217.751	5.733.733
- Ydelsesstøtte, nybyggeri	8.316.100	7.466.300
- Rentetilskrivning, statslån	163.296	163.296
- Reserveret driftsstøtte, netto	2.152.059	2.019.093
Driftsstøtteudgifter 2007 - 2019 overført til finansielle anlægsaktiver	6.341.896	6.041.896
Landsdispositionsfondens i alt pr. 31.12.2019	-291.338	7.730

Landsbyggefondens har i henhold til omprioriteringsbekendtgørelsen §7 b mulighed for i alt skønsmæssigt at modregne merudgifter op mod 600 mio. kr. i modtagne tilbagebetalinger.

I henhold til fondens regulativ m.v. af 24. maj 1991, 4. januar 1999, 23. marts 2000, 11. december 2002, 3. februar 2011 og 19. marts 2015 må der påregnes en udgift til årlig ydelsesstøtte vedr. renoveringsrammer på ca. 565 mio. kr. som følge af tilsagn i 1991-2019 om ydelsesstøtte til realkreditlån med et provenue på ca. 76,7 mia. kr. Fonden har ved tilsagnsgivningen påtaget sig en forpligtelse til at udrede ydelsesstøtte i realkreditlånenes løbetid, jf. lov om boligbyggeri eller almenboligloven § 91 stk. 3 og § 98, hvis ikke fonden ekstraordinært bringer ydelsesstøtten til ophør i.h.t. reglerne i lov om boligbyggeri eller almenboligloven § 134.

Noter til balancen

24 - Nybyggerifonden	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
<u>Årets tilgang:</u>		
Negativ ydelsesstøtte	188.306	153.412
	<u>188.306</u>	<u>153.412</u>
<u>Akkumulerede bevægelser 2011-2019</u>		
<u>Akkumuleret tilgang:</u>		
Negativ ydelsesstøtte	676.752	488.446
	<u>676.752</u>	<u>488.446</u>

Nybyggerifonden er i 2019 tilført ca. 188 mio. kr. Det fremgår af driftsbekendtgørelsen § 41 stk. 1,5, at likvide midler fra afdelinger med tilsagn om offentlig støtte fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009 skal indgå i dispositionsfonden. Det fremgår ligeledes af § 41 stk. 4, at midlerne skal indbetales til nybyggerifonden. De likvidemidler fremkommer som forskellen mellem beboerbetalingen og den faktiske ydelse på det optagne lån.

25 - Provenufonden	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
Indbetalt nettoprovenu	76.966	76.966
Udgifter iht. regulativets § 8	-4.273	-4.273
Renter tilskrevet boligorganisationskontiene	1.309	1.309
	<u>74.002</u>	<u>74.002</u>

Provenufonden dækker endvidere udlån til de tidligere lejere på t. kr. 25.815.

I en række sager har salget ikke udløst nettoprovenu. Provenufonden har i disse sager dækket t. kr. 3.812. Indestående midler i provenufonden, som ikke er anvendt efter bestemmelserne i regulativ om provenufonden, overføres den 1. juli 2021 til nybyggerifonden.

Provenufondens saldo fremkommer som følge af boligorganisationens indbetaling af nettoprovenu i forbindelse med salg efter forsøgssalgs- og forlængelseslovgivningen. Fonden er forpligtet til at dække visse udgifter efter regulativets § 8 uanset om salget har medført et nettoprovenu.

Det indbetalte nettoprovenu placeres på individuelle boligorganisationskonti. 10 % af disse saldi er til rådighed for boligorganisationerne. De øvrige midler skal anvendes til dækning af staten- og kommunernes udgifter ved nybyggeri af familieboliger. Landsbyggefonden fastsætter årligt en ramme for refusion af de offentlige udgifter. Refusionerne er lovgivningsmæssigt begrænset til maksimalt 40 %.

Noter til balancen

26 - Reservefond	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
Saldo pr. 01.01.2019	428.052	452.629
Andel af årets resultat	-45.451	-24.577
Reservefond pr. 31.12.2019	382.601	428.052
<u>Bunden del af reservefonden:</u>		
Delvis anvendt til finansiering af særlig driftsstøtte iflg. note 11, 12, 15 og 16.		
Beløbet fremkommer således:		
Saldo pr. 01.01.2019	339.769	343.868
- Årets afdrag iflg. note 11 (andel)	0	2.631
- Årets afdrag iflg. note 15 (andel)	1.097	1.443
- Årets afdrag iflg. note 16	0	25
	338.672	339.769
Delvis anvendt til finansiering af kapitalindskud, ejendom mv., iflg. note 8, 17 samt 18.		
Beløbet fremkommer således:		
Saldo pr. 01.01.2019	13.077	12.726
- Årets afskrivninger ejendommen	88	88
+ Tilgang af IT/inventar mv.	6.640	6.624
- Årets afskrivninger inventar og tjenestebil	6.702	6.185
	12.927	13.077
Bunden del, saldo pr. 31.12.2019	351.599	352.846
<u>Disponibel del af reservefonden:</u>		
Saldo pr. 01.01.2019	75.206	96.035
+ Afdrag lån, afskrivning, netto	1.250	3.748
+ Andel af årets resultat	-45.451	-24.577
Disponibel saldo pr. 31.12.2019	31.005	75.206
Reservefond pr. 31.12.2019	382.604	428.052

Noter til balancen

27 - Pligtmæssige bidrag fra boligorganisationer	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
<u>Opgørelse af A/G-indskud for 2019:</u>		
Pligtmæssige bidrag 2019	870.042	856.801
- Overført boligorganisationernes egen trækingsret (60%)	522.025	514.081
- Overført Landsdispositionsfondens (40%)	348.017	342.720
	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Akkumulerede bevægelser frem til 2019:</u>		
A-indskud		
Perioden indtil 31.3.1975	299.291	299.291
Perioden 1.4.1975-31.12.1979	326.558	326.558
G-indskud (1.4.1975-31.12.1979)		
	376.740	376.740
A/G-indskud (1.1.1980-31.12.2019)		
	<u>25.333.529</u>	<u>24.463.487</u>
Saldo pr. 31.12.2019	<u>26.336.118</u>	<u>25.466.076</u>
<u>Anvendelse af pligtmæssige bidrag fra boligorganisationer</u>		
A-udlån, finansiering af nybyggeri (1967-loven) jf. note 9	27.303	44.854
G-udlån, finansiering af nybyggeri (1975-loven) jf. note 10	907.539	908.989
Driftsstøtte, jf. note 12	36.558	36.558
O-udlån, opretning jf. note 16	45.759	40.331
Boligorganisationens egen trækingsret (75%- fra 1997 60%), jf. note 28	16.189.240	15.667.215
Den fælles moderniseringsfond 1987-1996 12,5%, 1997-98 27,5%, 1999 21,25% og 2000-2002 27,5%	2.215.400	2.215.400
Landsdispositionsfondens 1987-98 12,5%, 1999 18,75%, 2000-2002 12,5%, 2003-2019 40% jf. note 23	6.733.380	6.385.363
Disponibel (tilbagebetalt G-udlån, netto)	2.509	1.058
Disponibel (tilbagebetalt A-udlån, netto)	178.430	166.308
Saldo pr. 31.12.2019	<u>26.336.118</u>	<u>25.466.076</u>

I henhold til § 79 og 80 i almenboligloven er der pålagt de enkelte boligorganisationer at indbetale pligtmæssige bidrag, der af fonden er benævnt A-indskud (vurderingsforhøjelser) og G-indskud (m²-bidrag).

A-indskud pristalsreguleres ikke.

G-indskud reguleres én gang årligt på basis af byggeomkostningsindekset for montage byggeri for juli måned, fra 1991 reguleringsindekset for boligbyggeri for juli måned. I forbindelse med ændringen af af boligbyggeriloven pr. 1.1.1980, hvorefter LBF med en overgangsperiode på 2 år (1.1.1980-31.12.1982) ikke deltager i finansieringen af nybyggeri, men anvender de pligtmæssige bidrag som tilskud til forbedringsarbejder mv., opkræves disse fra 1.1.1980 under ét.

Noter til balancen

28 - Tilsværskonto vedr. trækingsret	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
<u>Årets tilgang:</u>		
Pligtmæssige bidrag, note 27	522.025	514.081
	522.025	514.081
<u>Årets afgang:</u>		
- Udbetalte tilskud til forbedringsarbejder mv.	447.410	431.056
	74.615	83.025
<u>Akkumulerede bevægelser 1980-2019:</u>		
Overført af pligtmæssige bidrag 1980-2019	16.189.240	15.667.215
+ Rentetilskrivning 1980-2019	1.525.201	1.525.201
- Udbetalt tilskud til forbedringsarbejder mv.	13.996.594	13.549.185
	3.717.847	3.643.231

Vedrørende boligorganisationernes trækingsret henvises til Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 408 af 24.9.1979 og senere ændringer.

Bekendtgørelsen er med virkning fra 25. september 1990 afløst af fondens regulativ i henhold til lov om boligbyggeri og senest almenboligloven § 95.

Trækingsretskontiene tilskrives iht. godkendte principper Nationalbankens diskonto. Diskontoen har i hele 2019 udgjort 0 %. Der er ikke foretaget forrentning af reservefondsmidlerne efter den almindelige bestemmelse.

29 - Diverse kreditorer	2019	2018
	(kr. 1.000)	(kr. 1.000)
Afsat revisionshonorar m.v.	261	366
Fratrædelsesgodtgørelse, lønsumsafgift mv.	1.684	1.935
Gebyr for porteføljestyring	567	579
Stat, kommuner og boligorganisationer	455.891	128.501
Leverandører	9.592	4.779
Moms	116	113
Feriepengeforpligtigelse	4.631	3.876
Indfrosne feriemidler	1.088	0
Andre kreditorer	101.769	101.707
	575.599	241.856

30 - Eventualforpligtelser

Ydelsesstøtte, nybyggeri

Landsdispositionsfondens er efter § 92a i almenboligloven, pålagt at refundere en andel af statens forpligtelse vedrørende ydelsesstøttebetalinger for nybyggeritilsagn. Årets kapitaliserede nutidsværdi vedrørende alment nybyggeri med tilsagn i perioden 2002 - 2019 er anslået til ca. 13 mia. kr. Der er pt. indregnet refusion for tilsagnsårene 2002 -2006 frem til 2019. Landsdispositionsfondens refusion udgør for tilsagnsårene 2002-2017 med fradrag af foretagne betalinger og opgjort i løbende priser ca. 20 mia. kr. Andelene for tilsagnsårene 2018-2019 er ikke opgjort i løbende priser pt. Ved likviditetsmanko i landsdispositionsfondens, er der mulighed for optagelse af statslån.

Ydelsesstøtte samt regaranti, renoveringsstøtterammen

I forbindelse med fondens tilsagn om ydelsesstøtte til realkreditlån til renovering mv. er der i henhold til lov om boligbyggeri eller § 91 i almenboligloven pålagt Landsbyggefonden en regarantiforpligtelse over for den kommunale garantistillelse for disse realkreditlån ud over 60% af den pågældende ejendoms værdi. Fonden regaranterer halvdelen af kommunens eventuelle tab. I 1.233 sager er der fordret regaranti for t. kr. 24.232.581. I øvrige 245 sager er garantikravet ikke endeligt godkendt, men regarantien kan maksimalt udgøre t. kr. 9.507.666. I alt anslået til 33,7 mia. kr.

Indekslånenes restgæld indekseres, ligesom forpligtelsen omfatter halvdelen af eventuel prioritetsrestance på de pågældende afdelingers egenandel af lånenes kapitalydelse.

Fondens regarantiforpligtelse er begrænset til indestående i landsdispositionsfondens med tillæg af mulige overførsler til landsdispositionsfondens.

Den samlede anlægssum for tilsagn 1991-2019 andrager 76,7 mia. kr.

Udover reserverede midler til dækning af udgifter til ydelsesstøtte og regaranti har fonden mulighed for at inddrage pligtmæssige bidrag fra afdelinger med tilsagn før 1.7.1986, maksimalt anslået til ca. 1 mia. kr. p.a. (2015), jf. almenboligloven § 80 stk. 1.

Det bemærkes, at landsdispositionsfondens ud fra sit regelsæt derudover har mulighed for at yde støtte til afhjælpning af væsentlige økonomiske vanskeligheder i de omtalte afdelinger med garanterede realkreditlån.

Garantiforpligtelse, BRF-kredit

Landsbyggefonden garanterer for realkreditlån i BRFkredit, jf. almenboligloven § 88, stk. 2. Den samlede garantiforpligtelse udgør pr. 31.12.2019 t. kr. 1.068 heraf er t. kr. 534 dækket af kommunal regaranti.

Garanti for tab på afdelingsmidler

I henhold til § 88 stk. 1 i almenboligloven er der pålagt Landsbyggefonden en garantiforpligtelse for afdelingsmidler modtaget i forvaltning af almene boligorganisationer.

Fonden skal dække ethvert tab, forudsat at det er godtgjort, at afdelingen(-erne) har et aktuelt behov for anvendelse af beløbet og at beløbet ikke kan dækkes af boligorganisationens disponible egenkapital, herunder dispositionsfondens.

Fondens hæftelse for dækning af afdelingernes tab er begrænset til midler i reservefond og landsdispositionsfondens.

Sikringskonto vedrørende digital tinglysning

Der er stillet sikkerhed på 30 mio. kr. i form af sikringskonto overfor Tinglysningsretten. Sikkerheden er stillet som følge af, at Landsbyggefonden er autoriseret anmelder i forhold til digital tinglysning.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."


Erling Nielsen

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-953103351034

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-03-30 15:05:54Z

NEM ID 

Morten Mandø

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-566478938136

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-03-30 17:14:52Z

NEM ID 

Anders Kreiner

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-136715550799

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-03-30 17:40:05Z

NEM ID 

Stine Eva Grothen

Underskrifter

Serienummer: CVR:33963556-RID:57243988

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-03-31 06:59:36Z

NEM ID 

Birger R. Kristensen

Underskrifter

Serienummer: CVR:62475412-RID:99791942

IP: 80.243.xxx.xxx

2020-03-31 07:36:10Z

NEM ID 

Anja Lagoni

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-859652605728

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-03-31 11:42:47Z

NEM ID 

Jens Elmelund Sørensen

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-414178816984

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-04-01 07:39:39Z

NEM ID 

Heidi Joan Rasmussen

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-903709493620

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-04-01 10:52:38Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

