

16. september 2022

Vejledning kursregulering afdelingshenlæggelser.

1.

Bolig- og Planstyrelsen har udstedt en bekendtgørelse nr. 1247 af 5. september 2022 om ændring af bekendtgørelsen om drift af almene boliger i forbindelse med ændret regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger. Ændringsbekendtgørelsen kan hentes her: <https://lbfdk.dk/analyser/regnskabs gennemgang/vejledende-udtalelser-konteringsvejledninger-og-tips-og-raad/vejledende-udtalelser/2022/9/kursregulering-aendring-af-driftsbekendtgørelsen/>

Kurstab og kursgevinster videreføres forholdsmæssigt – sædvanligvis via mellemregningerne - fra boligorganisationen ud i afdelingerne jf. allerede gældende regler. Ændringen medfører, at såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og -tab henføres til henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Ændringerne træder i kraft 15. september 2022, og finder anvendelse for regnskaber, der afsluttes efter 15. september 2022.

Kontoplansændringer i afdelingsregnskabet

Årets kursreguleringer skal fremgå af noten til konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

I afdelingsregnskabet sker der derfor en ændring under konto 401. I noten til konto 401 tilføjes ident 7401.041 +/- Kursregulering, hvorefter noten til konto 401 indeholder følgende.

Ident	Type	K/D	Kontonr.	Tekst
7401.000	K		401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGE- HOLDELSE OG FORNYELSER
7401.010	Sk	K		Saldo primo
7401.020	Sk	D		- Forbrugt i året (konto 116.2)
7401.040	Sk	K		+ Årets henlæggelser (konto 120)
7401.041	Sk	D		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)
7401.050	Ss	K		Saldo ultimo konto 401

- Negativ kursregulering vil være:
- Kursregulering i ident 7401.041 og modposten i driften er konto 202 Renter. I noten til konto 202 tilføjes valgfri tekst: Kursregulering.
- Positiv kursregulering vil være:
+ Kursregulering i ident 7401.041 og modposten i driften er konto 131.3 Diverse renter (ident 5131.030).

Eventuel kursregulering af midler placeret i værdipapirer mv. henføres til de opsamlede henlæggelser og anføres særskilt jf. ovenfor. Hvis tilstrækkelige henlæggelsesmidler ikke er til stede, når planlagte arbejder skal udføres, forøges fremtidige årlige henlæggelser således at manko afvikles.

Ikrafttrædelsestidspunktet er fastlagt til 15. september 2022, og gælder for regnskaber, der afsluttes efter 15. september 2022. Andre regnskaber, der afsluttes i 2022, kan jf. denne vejledning frivilligt foretage en korrektion af kursreguleringen i efterfølgende regnskabsår.

De opdaterede kontoplaner er tilgængelige på fondens hjemmeside, hvorfra de kan hentes i Excel-format. De kan tilgås under

selvbetjeningsløsningen "Regnskabsindberetning" [Regnskabsindberetning - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](https://lbf.dk/analyse/regnskabsindberetning).

Vejledning og spørgsmål/svar optages på fondens hjemmeside under <https://lbf.dk/analyse/regnskabsindberetning/vejledende-udtalelser-konteringsvejledninger-og-tips-og-raad/vejledende-udtalelser/2022/9/kursregulering-vejledning-og-faq/>.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til Landsbyggefondens Center for Almen Analyse, Linda Vråe på lvr@lbf.dk, telefon 3376 2125, Michael Eschelund på mes@lbf.dk eller telefon 3376 2172 eller Rasmus Kofoed Pedersen på rkp@lbf.dk eller telefon 3376 2121.

2.

Afdelingsmidler i fælles forvaltning skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler. Dette indebærer, at såvel det direkte renteafkast som urealiserede/realiserede kursgevinster/kurstab efter de allerede gældende regler forholdsmæssigt henføres til afdelingerne. Renteberegning skal ske efter sædvanlige beregningsprincipper. Grundlaget for beregningen kan opgøres dag til dag og skal mindst opgøres måned til måned, primo, medio eller ultimo afdelingens regnskabsår.

I afdelingen posteres positivt renteafkast på konto 202 og negativt renteafkast på konto 131.3. Det direkte renteafkast forbliver i afdelingens resultatopgørelse, mens afdelingens andel af kursgevinster/kurstab posteres videre på en reguleringskonto under afdelingens henlæggelser, konto 401. Modpost i afdelingsregnskabet er konto 202 ved negativ kursregulering og konto 131.3. ved positiv kursregulering.

3.

I en afdeling er det henlæggelserne, som skaber de midler, der kan anbringes med en længere tidshorisont. Typisk placeres derfor en andel af de fælles forvaltede midler i obligationer el.lign. Kursreguleringen i afdelingerne henføres derfor til henlæggelserne, konto 401.

Det forventes, at kursreguleringen over henlæggelsernes 25-årige (fra 2024 30-årige) tidshorisont samlet set vil være et positivt bidrag til opbygningen af de nødvendige henlæggelser. Hvis tilstrækkelige midler ikke er til stede, når planlagte arbejder skal udføres, må henlæggelserne som nævnt forøges og manko afvikles.

Opmærksomheden henledes på, at kursreguleringskontoen i sjældne tilfælde kan medføre, at saldoen på henlæggelseskontoen kommer under årets budgetterede henlæggelse. Årets henlæggelse må i så fald forøges, således at saldoen på de opsamlede henlæggelser modsvarer minimumskravet om, at saldoen ikke bliver mindre end årets budgetterede henlæggelse.

4.

For 2022-regnskaber med afslutningsdato før 15. september 2022 gælder også de almindelige regler, hvorefter boligorganisationens dispositionsfond kan finansiere afdelingernes eventuelle tab.

I 2022-regnskabsår, der afsluttes før 15. september 2022, henvises til økonomisk opretning og ekstraordinære tab/boligorganisationens dispositionsfond jf. Almenboligloven § 20, stk. 3 og 4 samt driftsbekendtgørelsen § 43 stk. 3 og 4.

5.

2022-regnskabsperioder op til 15. september 2022 er afsluttet efter de dagældende regler. Regnskaberne fra "overgangsperioden" kan også være berørt af større kursregulering. Det er derfor fondens opfattelse, at de pågældende boligorganisationer i indeværende regnskabsår (året efter) kan, ud fra en afdelingskonkret vurdering, ændre og overføre afdelingens kursreguleringer fra f.eks. underskudssaldoen til den nye underkonto, konto 401.

6.

Oplysninger om den direkte rente kan kræve flere oplysninger, end der er til rådighed f.eks. i forbindelse med investeringsforeningsindskud. Det er fondens opfattelse, at der som direkte rente alternativt kan anvendes Nationalbankens diskonto.

FAQ – kursregulering afdelingshenlæggelser

Landsbyggefonden opdaterer løbende nedenstående oversigt med ofte stillede spørgsmål med tilhørende svar.:

Emne	Spørgsmål	Svar
2022-regnskaber afsluttet før 15. september 2022	Hvad gælder for kurstab i 2022-regnskaber afsluttet før 15. september 2022?	Der henvises til den særskilte "Vejledning kursregulering afdelingshenlæggelser", 16. september 2022. Heraf fremgår følgende: For 2022-regnskaber med afslutningsdato før 15. september 2022 gælder de almindelige regler, hvorefter boligorganisationens dispositionsfond kan finansiere afdelingernes eventuelle tab. I 2022-regnskabsår, der afsluttes før 15. september 2022, henvises til økonomisk opretning og ekstraordinære tab/boligorganisationens dispositionsfond jf. Almenboligloven § 20, stk. 3 og 4 samt driftsbekendtgørelsen § 43 stk. 3 og 4. 2022-regnskabsperioder op til 15. september 2022 er afsluttet efter de dagældende regler. Regnskaberne fra "overgangsperioden" kan også være berørt af større kursregulering. Det er derfor fondens opfattelse, at de pågældende boligorganisationer i indeværende regnskabsår (året efter) kan, ud fra en afdelingskonkret vurdering, ændre og overføre



		afdelingens kursreguleringer fra f.eks. underskudssaldoen til den nye underkonto, konto 401.
Boligorganisationens/ administrationsorganisationens egne midler	Er boligorganisationens og administrationsorganisationens egne midler omfattet af den nye afdelingskonto?	Nej, de er ikke omfattet.
Realiserede / urealiserede kurstab/kursgevinster	Er det både realiserede og urealiserede kurstab / kursgevinster, der er omfattet, eller er det "kun" de urealiserede kurstab / kursgevinster?	Det er såvel de realiserede som de urealiserede kurstab/kursgevinster, der er omfattet. Afdelingernes forholdsmæssige andel via mellemregningen.
Langsigtet placerede midler	Hvad er definitionen af langsigtet placerede midler?	Der er snart 30-årig henlæggelseshorisont. Vedligeholdelsesplanerne viser, hvilke midler der er bundet hvor længe. Kapitalplaceringen må indrettes herefter.
Tilstrækkelige henlagte midler	Hvad sker der, hvis saldoen på konto 401 bliver negativ grundet store længerevarende kurstab og lave opsparede henlæggelser ultimo, grundet et stort træk det år? Altså hvor det samlede kurstab er større end årets henlæggelser.	Boligorganisationen er som hidtil ansvarlig for at der er tilstrækkelige midler til vedligehold og fornyelse – hvis utilstrækkelige midler må henlæggelser sættes op. Hvis kursreguleringskontoen medfører, at henlæggelseskontoen kommer under årets henlæggelse, så skal de løbende henlæggelser forøges, så de opsamlede henlæggelser modsvarer minimumskravet og vedligeholdelsesplan mv.



Renteberegning	Er det den oprindelige rentesats ud fra det samlede afkast, som skal angives i regnskabet som rentesats eller er det rentesats fratrullet kursreguleringen?	Renteberegning skal ske efter sædvanlige beregningsprincipper og forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler.
Samlet eller "netto" kursregulering	Såfremt årets kursregulering, der skal overføres til konto 401, udgør en større andel end de øvrige nettofinansielle poster, således at afdelingen netto får en renteindtægt, vil det så fortsat være den kursregulering, der skal overføres, eller kan afdelingen nøjes med at overføre en kursregulering, således at konto 131.3 og konto 202 går op med hinanden? Mange steder vil afdelingerne have en negativ oprindelig rentesats, men fratrullet kursreguleringerne, vil de have en netto positiv rentesats, og dermed en nettoindtægt i driften når kursreguleringen overføres fra konto 202 til konto 401.	Det er den samlede kursregulering, der skal overføres. Det direkte renteafkast bliver i afdelingens resultatopgørelse, mens afdelingens andel af kursgevinst/kurstab posteres videre til reguleringskonto under afdelingens henlæggelser, konto 401.
Kontering i forbindelse med helhedsplaner/reguleringskonti	Hvordan skal kursregulering indregnes i afdelinger, som har (store) reguleringskonti vedr. helhedsplaner og dermed store mellemregningskonti?	Renteafkastet på organisationsniveau (forholdsmæssigt) skal videreføres til afdelingerne - selvsagt i forhold til afdelingsmidler modtaget i fælles forvaltning. Kursreguleringsandelen (for tiden typisk kurstab)



	Skal hele kursreguleringen konteres på konto 401, eller skal den del der vedrører reguleringskontoen konteres på konto 406?	fraregnes herefter rentekontiene i afdelingsregnskabet og overføres til konto 401 kursregulering – uanset hvor midlerne stammer fra. Reguleringskonto 406 er i øvrigt en del af afdelingens henlæggelsesmidler – dog omfattet af særlige bestemmelser. Kursreguleringskontoen afvikles ikke, men vurderes på 25-30 årige tidshorisont. Forventningen er en positiv kursregulering på lang sigt. Den direkte rente (svarende til udregnet andel eller Nationalbankens diskonto) kan jo godt være en positiv rente, selvom hele renteafkastet er negativt, - altså f.eks. direkte rente positiv 1 procent, mens kurstab/kursgevinst er negativ med 11 procent, hvor renteafkast samlet set er negativt med 10 procent.
Kursregulering ift. renteindtægter	Burde der ikke i stedet for været fokuseret på henholdsvis kurstab / kursgevinst reguleret for renteindtægter i stedet for kun fokusere på kurstab / kursgevinst have? Købes der fx obligationer til kurs 100 med udløb om et år til 1% i rente, går denne ind i driften.	Ændringen er et led i et større projekt om ændring af boligorganisationernes kapitalplaceringsregler. Her påtænkes det bl.a. at tillade anbringelse af langsigtede midler (henlæggelsesmidler) i aktier mv. Som en udløber af boligaftalerne pågår der pt. et mere omfattende arbejde med kontoplanændringer. Her vil problematikken (afskaffelse/reduktion af afdelings-rentetilskrivninger) blive bragt op, men indtil da må emnet behandles i den lokale forvaltning. Der vil også blive bredere drøftelser om



	Købes der til gengæld obligationer til kurs 105 til 6% i rente med udløb om et år, er nettoudbyttet stort set det samme. Men effekten med de nye regler bliver, at kurstabet på de 5% ender på planlagt vedligehold, mens renten på de 6% går ind i driften.	de nye ændringer.
Opdeling af forrentning	Skal forrentningsprocenten for afdelingsmidler i fællesforvaltning opdeles efter om forrentningen skyldes renter eller kursreguleringer?	Ja der skal ske en forholdsmæssig opdeling.
Kursudvikling investeringsforeninger	Skal kursreguleringen (afkastet) fra investeringsforeninger opdeles i renter og kursreguleringer?	Rentetilskrivningen i afdelingerne er ikke afskaffet med denne ændring.