
Frederiksberg Boligfond

c/o PrivatBo A.m.b.A., Vesterbrogade 149,
byg. 8, 1. sal, 1620 København V

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 43 40 75 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens besty-
relsesmøde den 16/05 2018

Flemming Brank
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Generelle oplysninger om fonden 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 13

Balance 31. december 14

Egenkapitalopgørelse 16

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 17

Noter til årsregnskabet 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Frederiksberg Boligfond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2017.

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

København, den 16. maj 2018

Bestyrelse

Flemming Brank
formand

Erik Poul Jensen
næstformand

Anni Henriette Haraszuk

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Mette Bang Larsen

Stig Skovgaard Ferslev

Malene Barkhus

Frederik Ejlers

Verner Obel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Frederiksberg Boligfond og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grund-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

lag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 16. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Jens Olsson
statsautoriseret revisor
mne19908

Generelle oplysninger om fonden

Fonden

Frederiksberg Boligfond
c/o PrivatBo A.m.b.A.
Vesterbrogade 149, byg. 8, 1. sal
1620 København V

Telefon: 33 11 20 80
E-mail: privatbo@privatbo.dk
Hjemmeside: www.frederiksbergboligfond.dk

CVR-nr.: 43 40 75 11
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Flemming Brank, formand
Erik Poul Jensen
Anni Henriette Haraszuk
Henrik Bjørn Oehlenschläger
Mette Bang Larsen
Stig Skovgaard Ferslev
Malene Barkhus
Frederik Ejlers
Verner Obel

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Nordea Bank A/S

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan fondens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	154.195	150.129	149.252	147.466	137.075
Resultat af finansielle poster	-50.238	-50.271	-55.481	-50.672	-43.920
Årets resultat	107.211	53.832	595.491	61.586	-201.640
Balance					
Balancesum	3.410.032	3.268.885	3.187.843	2.534.167	2.367.379
Egenkapital	1.107.778	955.092	988.861	334.371	459.981
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- investeringsaktivitet	-27.253	-14.591	-14.591	40.863	2.685
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-27.253	-14.591	-16.592	-22.001	-100.536
Årets pengestrøm	(30.514)	(125)	54.536	111.275	8.744
Likvider	157.264	187.766	187.903	133.367	22.092
Nøgletal i %					
Forrentning af egenkapital	10,4%	5,5%	90,0%	15,5%	-41,5%
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i %	1,6%	2,1%	2,7%	2,7%	2,8%
Total afkast, eksisterende ejendomme i %	6,2%	4,3%	34,7%	4,8%	(0,9)%
Udlejningsprocent	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Antal medarbejdere					
	24	23	24	24	24

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Fondens formål

Frederiksberg Boligfond er den største private udlejer på Frederiksberg. Fonden råder over 20 ejendomme.

Fonden er en erhvervsdrivende fond, der udover at sikre balance mellem udgifter og indtægter, også ønsker at generere et overskud, således at fonden økonomisk bliver rustet til at drive og udvikle fondens ejendomme til glæde for nutidens og fremtidens beboere og interessenter.

Det er fondens formål at drive fondens ejendomsportefølje på en sådan måde, at den udnyttes bedst muligt i funktionel henseende, og at der tilvejebringes den bedst mulige brugsøkonomi.

Frederiksberg Boligfonds bestyrelse udpeges af Frederiksberg Kommune, KAB Fonden og blandt beboerne. Bestyrelsesmedlemmer på regnskabsafslæggelsestidspunktet er:

Flemming Brank (formand), Erik Poul Jensen (næstformand), Malene Barkhus, Henrik Bjørn Oehlenschläger, Anni Henriette Haraszuk, Frederik Ejlers, Mette Bang Larsen, Verner Obel og Stig Skovgaard Ferslev.

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationselskabet PrivatBo A.m.b.A. af 1993 og har til selskabets bestyrelse udpeget 3 medlemmer, nemlig Flemming Brank, Jens-Christian Navarro Poulsen (frem til 23/5 2018) og Mette Bang Larsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning i 2017 udgør TDKK 154.195 mod TDKK 150.129 i 2016. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et overskud på TDKK 107.211 mod TDKK 53.832 i 2016, og fondens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 1.107.778 mod TDKK 955.092 i 2016.

Det skal bemærkes, at fondens resultat før skat og før dagsværdireguleringer udviser et underskud på DKK 0,7 mio. mod et overskud på DKK 11,0 mio. i 2016.

Fondens resultat på DKK -0,7 mio. før dagsværdireguleringer anses for tilfredsstillende, idet forventningen var et underskud før dagsværdireguleringer på DKK 17,8 mio.

Årets resultat er væsentligt påvirket af stigning i dagsværdiregulering af investeringsejendomme med DKK 141,2 mio. I 2016 udgjorde stigningen DKK 67,2 mio.

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdier pr. statusdagen baseret på ejendomsmæglerens og ledelsens vurdering af det aktuelle ejendomsmarked på statusdagen. Investeringsejendommenes dagsværdi på statsdagen vurderes af ledelsen som forsvarlige og opgjort ved anvendelse af forsvarlige forudsætninger samt anerkendte dagsværdiberegningsmodeller.

Ledelsesberetning

Ikke finansielle forhold

Fremtidens boligfond

Frederiksberg Boligfond foretager løbende gennemgang af vedligeholdelses- og renoveringsbehovet for de enkelte ejendomme, hvilket har udmøntet sig i langsigtede vedligeholdelsesplaner på 10 år for samtlige ejendomme. Vedligeholdelsesplanerne er tilgængelige på fondens hjemmeside.

En realisation af disse planer nødvendiggør, at der fokuseres på den enkelte ejendoms økonomi, således det sikres, at alle ejendomme genererer en passende forrentning.

Som et led i bestræbelserne på at opnå en bedre økonomi besluttede bestyrelsen tilbage i 2011, at ved fremtidige lejlighedsmoderniseringer skulle udlejning ske efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, når dette er muligt, med henblik på at forbedre fondens indtjening og dermed skabe mulighed for at vedligeholde og renovere fondens ejendomme.

For at kunne opretholde den nødvendige likviditet i Fonden, er et frasalg af enkelte ejendomme en mulighed. Fonden har ikke siden 2015 solgt ejendomme.

Udlejning af boliger

Genudlejningsprocenten var 6,8 % i 2017, hvilket svarer til, at 159 lejemål skiftede beboere i 2017. I 2016 var genudlejningsprocenten på 5,4% svarende til 126 lejemål.

Større renoveringer

I årets løb er der igangsat renovering af opgange på Malthe Bruuns Gård og Lauritz Sørensens Gård til en samlet projektsum på DKK 0,4 mio. Størstedelen af omkostningerne er afholdt i 2015.

I 2017 er der foretaget vinduesmaling på Peter Bangs Hus, Tvillingegården og Roskildegården til en samlet projektsum på i alt DKK 4,3 mio.

I den Sønderjyske By er projektet med udskiftning af vinduer, gavlisolering, maling af hoveddøre og altandøre, murerreparationer og maling af facader udført. Tilbage er udskiftning af hegn og hække, renovering af gårde, etablering af affaldsløsning samt maling af sokler og indgangspartier. Arbejdet afsluttes i 2018. Den samlede projektsum beløber sig til DKK 70,7 mio.

Ejendomme

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Hver ejendom værdiansættes for sig, med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår.

Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af Discounted Cash Flow model for en budgetperiode på 10 år, hvilken model fonden ligeledes anvendte i 2016. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Ledelsesberetning

Omsætningen af større beboelsejendomme til udlejning har været beskeden det seneste år. Ledelsen har vurderet, at mæglerens afkastprocent er bedste skøn for værdiansættelsen af fondens ejendomme. Dette er uændret i forhold til tidligere år.

Værdien of fondens ejendomsportefølje udgjorde MDKK 3.245 pr. 31. december 2017 fordelt på et samlet areal på ca. 182.000 m². I noten til investeringsejendomme er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

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 på fondens hjemmeside jf.

<http://www.frederiksbergboligfond.dk/Bestyrelsen/God-fondsledelse.aspx>

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

	Flemming Brank, formand	Erik Poul Jensen	Anni Henriette Haraszuk	Henrik Bjørn Oehlenschläger	Mette Bang Larsen	Stig Skovgaard Ferslev	Malene Bakhuis	Frederik Ejlers	Verner Obel
Stilling	Centerchef	Formand for socialdemokratiet på Frederiksberg	Executive Director	Advokat	Hovedstadssekretær i Enheds-listen	Salgs- og driftschef	Associate Director	Partner, Arkitekt MAA	Management-assistent
Alder	60	70	49	64	41	64	36	56	55
Køn	Mand	Mand	Kvinde	Mand	Kvinde	Mand	Kvinde	Mand	Mand
Intrådt i bestyrelsen	2014	2016	2013	2011	2008	2017	2018	2015	2018
Genvalg har fundet sted	2017	2017	2016	2017	2017	2018	Nej	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2021	2021	2019	2020	2019	2019	2021	2018	2019
Medlemmets særlige kompetencer	Sikre samarbejde med Frederiksberg Kommunen om anvisning af boliger samt Fondens boligsociale arbejde	Sikre samarbejde med Frederiksberg Kommunen om anvisning af boliger samt Fondens boligsociale arbejde	Stats- autoriseret revisor	Advokat	Lokalkend- skab til ejendommene	Lokalkend- skab til ejendommene	Sikre samarbejde med Frederiksberg Kommunen om anvisning af boliger samt Fondens boligsociale arbejde	Arkitekt	Lokal- kendskab til ejendom- mene
Øvrige ledelsestjener	Formand for Sundheds- og Omsorgs- udvalget i Frederiksberg Kommune Formand for PrivatBos bestyrelse	Formand for Slotskredsen arbejde	Bestyrelses- medlem i UNOPS Bestyrelses- medlem i Atlant- sammen- slutningen	Formand for kredsbestyrelsen i Advokatsamfundets 2. advokatreds Bornebusch Tegnestue A/S Trepko A/S Urania Cykler A/S	-	-	Formand for Undervisnings udvalget i Frederiksberg Kommune	-	-
Udpeget af myndig- heder/tilsyn	Frederiksberg kommune	Frederiksberg kommune	Udpeget af KAB Fonden	Udpeget af KAB Fonden	Beboervalgt	Beboervalgt	Frederiksberg kommune	Udpeget af KAB Fonden	Beboer- valgt
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej

Ledelsesberetning

Redegørelse for uddelingspolitik og årets uddelinger.

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne, senest opdateret 5. december 2006. Fondens bestyrelse har på grundlag af vedtægterne fastlagt en uddelingspolitik, som kan opdeles i følgende kategorier:

1. Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune.
2. Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboer i fondens ejendomme.

Årets uddelinger på TDKK 105 fordeler sig således i de 2 hovedkategorier:

Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune udgør TDKK 64,8 for 2017, og TDKK 65,8 for 2016.

Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboer i fondens ejendomme udgør TDKK 40,6 for 2017, og TDKK 48,5 for 2016.

I 2018 forventer fonden at uddele ca. TDKK 250.

Særlige risici

Fondens aktiviteter medfører i al væsentlighed ikke andre risici end de, der er sædvanlige for ejendomsselskaber.

Ledelsen følger løbende udviklingen med henblik på at minimere effekten af finansielle risici. Den rentebærende prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2017 MDKK 1.340 mod MDKK 1.347 pr. 31. december 2016. Der er ikke optaget eller indfriet lån i årets løb.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på MDKK 1.340 er MDKK 750 rentesikret til 2038-39 og MDKK 461 til 2041 og MDKK 25 er støttede lån. Fondens prioritetsgæld er optaget som Cibor 6 lån med 10 års afdragsfrihed, og rentesikring sker gennem brug af renteswaps bortset fra støttede lån. Afdragsfrihed bortfalder løbende i årene 2017 til 2020, hvorfor der i note 10 er oplyst forventede årlige afdrag, såfremt ny afdragsfrihed ikke aftales. I 2018 skal der således afdrages TDKK 21.156 som stiger til TDKK 46.170 i 2022.

Forskydninger i renteniveauet vil have direkte effekt på dagsværdien af fondens realkreditlån.

Værdireguleringer af finansielle instrumenter indregnes via egenkapitalen.

Fonden er som følge af sit finansielle beredskab kun begrænset eksponeret over for ændringer i renteniveauet og er alene eksponeret i danske kroner.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

For 2018 forventes et underskud før dagsværdiregulering i størrelsesordenen DKK 13,8 mio som følge af et større renoveringsarbejde på en af Fondens ejendomme.

I forbindelse med den igangværende strategiproces, har ledelsen det seneste år fået udarbejdet en analyse af fondens økonomi samt en oversigt på ejendomsniveau med hensyn til muligheder for øget indtjening. På baggrund heraf, har bestyrelsen et fyldestgørende grundlag for at forholde sig til hvordan Fondens forretningsmodel m.v. kan justeres således, at Fonden fremover kan imødekomme de løbende afdrag på Fondens samlede realkreditgæld samt vedligeholdelsesforpligtelser. Den endelige strategi forventes færdiggjort inden udgangen af 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Huslejeindtægter		154.195	150.129
Værdireguleringer af investeringsaktiver		141.236	67.229
Andre driftsindtægter	1	3.259	4.085
Ejendomsomkostninger		-83.365	-70.153
Andre eksterne omkostninger		-13.318	-11.757
Bruttoresultat		202.007	139.533
Personaleomkostninger	2	-11.121	-10.906
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-149	-149
Resultat før finansielle poster		190.737	128.478
Finansielle indtægter	3	3.335	3.978
Finansielle omkostninger	4	-53.573	-54.249
Resultat før skat		140.499	78.207
Skat af årets resultat	5	-33.288	-24.375
Årets resultat		107.211	53.832

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Grunde og bygninger		3.244.800	3.076.310
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		432	581
Materielle anlægsaktiver	6	3.245.232	3.076.891
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	40	40
Finansielle anlægsaktiver		40	40
Anlægsaktiver		3.245.272	3.076.931
Tilgodehavende fra lejere		258	326
Andre tilgodehavender		3.068	2.825
Periodeafgrænsningsposter	8	939	1.025
Tilgodehavender		4.265	4.176
Værdipapirer		159.735	180.191
Likvide beholdninger		760	7.587
Omsætningsaktiver		164.760	191.954
Aktiver		3.410.032	3.268.885

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Grundkapital		300	300
Uddelingsramme		600	600
Overført resultat		1.106.878	954.192
Egenkapital		1.107.778	955.092
Hensættelse til udskudt skat	10	304.119	258.111
Hensatte forpligtelser		304.119	258.111
Gæld til realkreditinstitutter		1.319.083	1.340.638
Deposita og forudbetalt leje		65.392	63.473
Langfristede gældsforpligtelser	11	1.384.475	1.404.111
Gæld til realkreditinstitutter	11	21.407	5.882
Pengeinstitut		3.231	0
Modtagne forudbetalinger		4.314	4.434
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.954	9.445
Gæld til associerede virksomheder		78	3
Fondsskat		99	1.385
Anden gæld	12	574.577	630.422
Kortfristede gældsforpligtelser		613.660	651.571
Gældsforpligtelser		1.998.135	2.055.682
Passiver		3.410.032	3.268.885
Resultatdisponering	9		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		
Begivenheder efter balancedagen	17		
Anvendt regnskabspraksis	18		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital TDKK	Uddelings- ramme TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
2017				
Egenkapital 1. januar	300	600	954.192	955.092
Årets uddelinger	0	-105	0	-105
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	577.349	577.349
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-518.913	-518.913
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-12.856	-12.856
Overførsler, reserver	0	105	0	105
Årets resultat	0	0	107.106	107.106
Egenkapital 31. december	300	600	1.106.878	1.107.778
2016				
Egenkapital 1. januar	300	600	987.962	988.862
Årets uddelinger	0	-114	0	-114
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	465.186	465.186
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-577.349	-577.349
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	24.676	24.676
Overførsler, reserver	0	114	0	114
Årets resultat	0	0	53.717	53.717
Egenkapital 31. december	300	600	954.192	955.092

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Årets resultat		107.211	53.832
Reguleringer	13	-57.561	7.566
Ændring i driftskapital	14	2.888	3.558
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		52.538	64.956
Renteindbetalinger og lignende		3.334	3.978
Renteudbetalinger og lignende		-53.575	-54.247
Pengestrømme fra ordinær drift		2.297	14.687
Betalt selskabsskat		-1.421	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		876	14.687
Køb af materielle anlægsaktiver		-27.253	-14.591
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-27.253	-14.591
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-6.029	-2.007
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		79	3
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		1.918	1.897
Udbetalt uddeling		-105	-115
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-4.137	-222
Ændring i likvider		-30.514	-126
Likvider 1. januar		187.778	187.904
Likvider 31. december		157.264	187.778
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		760	7.587
Værdipapirer		159.735	180.191
Kassekredit		-3.231	0
Likvider 31. december		157.264	187.778

Noter til årsregnskabet

	2017 TDKK	2016 TDKK
1 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	1.848	1.862
Byfornyelsestilskud	1.311	1.923
Øvrige tilskud	100	300
	3.259	4.085
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	9.413	9.292
Pensioner	1.513	1.419
Andre omkostninger til social sikring	195	195
	11.121	10.906
 Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	565	478
	565	478
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	24	23

Navn	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2017	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2016
Flemming Brank (formand)	125.000	103.333
Erik Jensen (næstformand)	85.000	9.167
Anni Henriette Haraszuk	45.000	40.000
Henrik Bjørn Oehlenschläger	45.000	40.000
Abelone Heinsen	10.000	40.000
Mette Bang Larsen	65.000	51.667
Mads Reinholdt	0	62.500
Bent Christensen	45.000	40.000
Frederik Ejlers	65.000	51.667
Jens-Christian Navarro Poulsen	45.000	40.000
Stig Skovgaard Ferslev	35.000	0
I alt	565.000	478.334

Noter til årsregnskabet

	2017 TDKK	2016 TDKK
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.027	1.046
Andre finansielle indtægter	2.308	2.932
	3.335	3.978
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	53.573	54.249
	53.573	54.249
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	91	281
Årets udskudte skat	46.013	-5.925
Regulering af skat vedrørende tidligere år	40	5.343
	46.144	-301
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	33.288	24.375
Skat af egenkapitalbevægelser	12.856	-24.676
	46.144	-301

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	1.399.624	2.424
Tilgang i årets løb	27.254	0
Kostpris 31. december	<u>1.426.878</u>	<u>2.424</u>
Opskrivninger 1. januar	1.676.686	0
Årets opskrivninger	141.236	0
Opskrivninger 31. december	<u>1.817.922</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	1.843
Årets afskrivninger	0	149
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>1.992</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.244.800</u>	<u>432</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fonden udøver investeringsvirksomhed gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes primært af de fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme.

Fonden har opdelt ejendommene i kategorierne, byfornyset og almindelige vedligeholdte ejendomme. Hvert år indhentes der mæglervurderinger på enkelte ejendomme, der anvendes som grundlag for afkastkravet i hver kategori.

Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af Discounted Cash Flow model for en budgetperiode på 10 år. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforshold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal.

Fondens udlejningsprocenter ligger fortsat over 99 %.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger. Indvendig og udvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra henholdsvis den skønnede indtægt fra lejer på indvendig, og udvendig vedligeholdelse er skønnet til 10 % af årets lejeindtægter.

Der kan forekomme korrektioner af den beregnede dagsværdi i form af reservationer til forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Dagsværdierne er af ejendomsmægler beregnet under forudsætning af fremtidige istandsættelser af ejendommene, således at huslejen kan reguleres til markedslejen. Istandsættelsen og reguleringen til markedslejen forudsættes gennemført inden for en 10 årig periode.

De væsentligste øvrige forudsætninger for dagsværdiberegningerne er følgende:

Markedsleje pr. m2:	Intervallat DKK 1.400 til DKK 1.525
Istandsættelsesomkostninger pr. m2:	DKK 4.000
Almindelig vedligeholdelse:	Iht. vedligeholdelsesplaner
Afkastkrav ved fuld istandsættelse og markedsleje:	3,9 % til 4,25%

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Værdiansættelsen af fondens ejendomme, resulterede i en værdiregulering på DKK mio. 141, svarende til 4,4% af den bogførte værdi af fondens ejendomme.

Fondens ejendomsportefølje pr. 31. december 2017 består af et areal på 182.000 kvm til en beregnet dagsværdi på TDKK 3.244.800.

Fondens ejendomsportefølje har for regnskabsåret 2017 nedenstående gennemsnitlige nøgletal i TDKK:

Årlig leje pr. kvadratmeter 824 (2016: 822)

Udlejningsprocent 99 (2016: 99)

Kvm. pris 17.780 (2016: 16.857)

Afkastkrav i %: 2,42 (2016: 2,39)

Følsomhedsanalyse

Følsomheden ved ændringer i Fondens afkastkrav er belyst i det følgende.

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde med DKK mio. 777, således at den endelige markedsværdi bliver DKK mio. 2.468, og egenkapitalen bliver DKK mio. 502 (værdi pr. kvm. DKK 13.521).

Ved et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagværdi stige med DKK mio. 779, således at den endelige markedsværdi bliver DKK mio. 4.023, og egenkapitalen bliver DKK mio. 1.715 (værdi pr. kvm. DKK 22.047).

Følsomhedsanalyse for renteswaps fremgår af note 11, hvortil der henvises.

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2017 TDKK	2016 TDKK
Kostpris 1. januar	40	40
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40	40

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
PrivatBo A.M.B.A. af 1993	København	80.000	50%	4.180.671	50.276

Noter til årsregnskabet

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger primært vedrørende forsikringer og fjernvarmeregnskab.

	2017 TDKK	2016 TDKK
9 Resultatdisponering		
Udmøntede uddelinger	105	114
Overført resultat	107.106	53.718
	107.211	53.832

10 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	258.111	259.130
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	33.157	23.657
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	12.851	-24.676
Hensættelse til udskudt skat 31. december	304.119	258.111
Materielle anlægsaktiver	454.278	421.833
Låneomkostninger	-1.654	-1.693
Hensættelse indvendig vedligeholdelse	-11.053	-10.598
Renteloft SEL § 11B	-100.558	-113.414
Skattemæssige underskud, EBIT-regel SEL § 11C	-24.356	-23.606
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-12.538	-14.411
	304.119	258.111

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> TDKK	<u>2016</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.153.575	1.194.880
Mellem 1 og 5 år	<u>165.508</u>	<u>145.758</u>
Langfristet del	1.319.083	1.340.638
Inden for 1 år	<u>21.407</u>	<u>5.882</u>
	<u>1.340.490</u>	<u>1.346.520</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>65.392</u>	<u>63.473</u>
Langfristet del	65.392	63.473
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>65.392</u>	<u>63.473</u>

Fondens låneportefølje er baseret på lån med 10 års afdragsfrihed, som udløber løbende over de næste 7 år, hvorfor fonden skal begynde at afdrage på gælden, såfremt fonden ikke kan opnå 10 års fornyet afdragsfrihed for lånene i de enkelte år.

De fremtidige afdrag for de kommende fem år kan opgøres som følger:

År 2018, TDKK 21.407
År 2019, TDKK 31.254
År 2020, TDKK 41.185
År 2021, TDKK 45.811
År 2022, TDKK 46.170

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK
12 Anden gæld		
Merværdiafgift m.v.	22	22
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	140	130
Feriepengeforpligtelse	1.569	1.454
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	518.913	577.349
Indvendig og udvendig vedligeholdelsesforpligtelse	53.933	51.467
	574.577	630.422

Swap kontrakt TDKK 250.000, udløb 30. juni 2038, fast rente 3,89 %.

Swap kontrakt TDKK 250.000, udløb 30. december 2038, fast rente 3,89 %.

Swap kontrakt TDKK 250.000, udløb 30. december 2039, fast rente 3,80 %

Swap kontrakt TDKK 95.825, udløb 30. juni 2041, fast rente 3,124 %

Swap kontrakt TDKK 250.000, udløb 30. juni 2041, fast rente 3,60 %

Swap kontrakt TDKK 115.000, udløb 30. juni 2041, fast rente 3,60 %

Rentefølsomhed på Frederiksberg Boligfonds swapportefølje:

En renteforskydning på -0,5% vil betyde en ændring i markedsværdien på DKK -147 mio.

Omvendt vil en renteforskydning på 0,5% betyde en ændring på DKK 133 mio.

13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-3.335	-3.978
Finansielle omkostninger	53.573	54.249
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-141.087	-67.080
Skat af årets resultat	33.288	24.375
	-57.561	7.566

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-91	505
Ændring i leverandører m.v.	-55.457	115.215
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	58.436	-112.162
	2.888	3.558

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK
15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på (TDKK):	3.244.800	3.076.310
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for fondens bankengagements herunder renteswaps:		
Værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	89.851	89.257
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	3.244.800	3.076.310

Eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Hensættelsen udgør pr. 31. december 2017 TDKK 3.689 mod TDKK 3.280 pr. 31. december 2016. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen.

Merforbruget udgør pr. 31. december 2017 TDKK 314.256 mod TDKK 304.074 pr. 31. december 2016.

16 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 9.868.140 (2016: DKK 9.796.978)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 1.654.013 (2016: DKK 1.244.460)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK -79.989 (2016: DKK -2.394)

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

Noter til årsregnskabet

17 Begivenheder efter balancedagen

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, herunder bidrag hos lejerne til dækning af vaskeri, antenne og bredbånd, indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Byfornyelsestilskud givet til dækning af omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når det er sandsynligt, at alle betingelser for opnåelse af tilskuddet er opfyldt. Tilskud, der skal tilbagebetales under visse omstændigheder, indregnes kun i det omfang, de ikke forventes tilbagebetalt. Tilskud ydet til forbedring af ejendomme modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af fondens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Fonden og ejendommen herunder omkostninger til administrativt personale, kontorlokaler og kontoromkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balancen

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.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2017 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 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.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Renovationsanlæg	20 år
Driftmateriel	10 år
It-Hardware	3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen 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.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi og kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

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

Den disponible egenkapital består af uddelingsrammen samt overført resultat.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, herunder skattemæssige hensættelser til senere uddelinger.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Renteswaps til sikring af rente på prioritetsgæld måles til dagsværdien, og værdireguleringer indregnes direkte på egenkapitalen. De løbende renter indregnes som øvrige renter i resultatopgørelsen.

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter lejelovens § 22 med fradrag af årets forbrug.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter boligregulerings lejelovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen, men omtales i noten til egenkapitalen.

Uddelinger

Udbetalte uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Skyldige uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

Uddelingsrammen

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

Hensættelser vedrørende uddelinger

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser fondens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt fondens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver og "Kassekreditter". "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Udlejningsprocent

$$\frac{\text{Faktisk lejeindtægt}}{\text{Teoretisk lejeindtægt}}$$

Direkte afkast, eksisterende ejendomme i %

Resultat af udlejningsvirksomhed
ekskl. værdiregulering i % af basiskapitalen
Basiskapital omfatter ejendommens bogførte
værdi primo med tillæg af vægtet nyinvesteringer
og med fradrag af vægtet resultat for
udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering

Total afkast, eksisterende ejendomme i %

Resultat af udlejningsvirksomhed
inkl. værdiregulering i % af basiskapitalen
Basiskapital omfatter ejendommens bogførte
værdi primo med tillæg af vægtet nyinvesteringer
og med fradrag af vægtet resultat for
udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering