
Frederiksberg Boligfond

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 43 40 75 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 21/5
2019

Flemming Brank
Dirigent



pwc

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 15

Balance 31. december 16

Egenkapitalopgørelse 18

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 19

Noter til årsregnskabet 20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2018.

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

København, den 21. maj 2019

Bestyrelse

Flemming Brank
formand

Erik Jensen
næstformand

Anni Henriette Haraszuk

Carl Verner Obel

Mette Bang Larsen

Stig Skovgaard Ferslev

Malene Barkhus Larsen

Frederik Ejlers

Martin Preisler Knudsen

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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 3 og 18 i regnskabet, hvoraf det fremgår at fonden i december 2018 underskrev salgsaftaler på salg af tre af fondens ejendomme til en ejendomsinvestor og den efterfølgende stævning ultimo marts 2019. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 overensstemmel-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

se med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 21. maj 2019

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 Jensen, næstformand
Anni Henriette Haraszuk
Carl Verner Obel
Mette Bang Larsen
Stig Skovgaard Ferslev
Malene Barkhus Larsen
Frederik Ejlers
Martin Preisler Knudsen

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:

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	158.957	154.195	150.129	149.252	147.466
Resultat af finansielle poster	-53.216	-50.238	-50.271	-55.481	-50.672
Årets resultat	207.900	107.531	53.832	595.491	61.586
Balance					
Balancesum	3.663.504	3.410.032	3.268.885	3.187.843	2.534.167
Egenkapital	1.304.245	1.110.656	955.092	988.861	334.371
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- investeringsaktivitet	-4.896	-27.253	-14.591	-14.591	40.863
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-4.896	-27.253	-14.591	-16.592	-22.001
Årets pengestrøm	(19.563)	(30.514)	(125)	54.536	111.275
Likvider	137.701	157.264	187.766	187.903	133.367
Nøgletal i %					
Forrentning af egenkapital	17,2%	10,4%	5,5%	90,0%	15,5%
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i %	1,5%	1,5%	2,1%	2,7%	2,7%
Total afkast, eksisterende ejendomme i %	9,8%	5,8%	4,3%	34,7%	4,8%
Udlejningsprocent	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Antal medarbejdere	23	24	23	24	24

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

Ved ændring af regnskabspraksis er der foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2017. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Fondens formål

Frederiksberg Boligfond er den største private udlejer på Frederiksberg. Fonden råder pr. 31. december 2018 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 Jensen (næstformand), Malene Barkhus, Martin Preisler Knudsen, Anni Haraszuk, Frederik Ejlers, Mette Bang Larsen, Verner Obel og Stig 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, Mette Bang Larsen og Anni Haraszuk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning i 2018 udgør TDKK 158.955 mod TDKK 154.195 i 2017. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på TDKK 207.900 mod TDKK 107.531 i 2017, og fondens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på TDKK 1.304.245 mod TDKK 1.110.656 i 2017.

Det skal bemærkes, at fondens resultat før skat og før dagsværdireguleringer udviser et underskud på DKK 1,3 mio. mod et underskud på DKK 0,3 mio. i 2017.

Fondens resultat på DKK -1,3 mio. før dagsværdireguleringer og skat anses for tilfredsstillende, idet forventningen var et underskud før dagsværdireguleringer på DKK 13,9 mio.

Årets resultat er væsentligt påvirket af stigning i dagsværdiregulering af investeringsejendomme med DKK 271,4 mio. I 2017 udgjorde stigningen DKK 141,2 mio.

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdier pr. statusdagen baseret på ejendomsmæglerens og ledelsens vurdering af det aktuelle ejendomsmarked på statusdagen. Investeringsejendommenes dagsværdi på statusdagen 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 PrivatBo's 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 som et led i dens strategi, at der på samtlige ejendommen hvor det lovgivningsmæssigt er muligt, at ved fremtidige lejlighedsmoderniseringer skal udlejning ske efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med henblik på at forbedre fondens indtjening og dermed skabe mulighed for at vedligeholde og renovere fondes ejendomme.

For at kunne opretholde den nødvendige likviditet i fonden, er et frasal af enkelte ejendomme en mulighed.

Bestyrelsen modtog i forsommeren 2018 et tilbud på tre af fondens ejendomme. Efter nærmere vurdering af det indkomne tilbud, besluttede bestyrelsen at sælge de tre ejendomme Peter Bangs Hus, Svalegården og Den Sønderjyske By til DK Resi 2018 Propco III, tilknyttet The Blackstone Group. I forbindelse med beslutningen vedrørende salget, valgte fonden at orientere Erhvervsstyrelsen om salgsplanerne den 6. juli 2018. Den 27. september 2018 modtog fonden samtykke til salget fra Erhvervsstyrelsen. Købsaftalerne med tilhørende bilag blev endeligt underskrevet d. 6. december 2018, hvorefter ejendommene skulle tilbydes lejerne jf. Lejelovens §100.

I forbindelse med salget af ejendommene bistod administrationsselskabet PrivatBo fonden med etablering af et datarum indeholdende samtlige relevante oplysninger om ejendommene. Tilbudspigten indebærer, at størstedelen af materialet fra det etablerede datarum skal udleveres til samtlige lejere i de tre ejendomme. Materialet blev omdelt d. 21. december 2018. Desværre viste det sig, at materialet indeholdt oplysninger, som helt klart ikke skulle videregives. PrivatBo underrettede Datatilsynet omkring den utilsigtede videregivelse den 23. december 2018.

Som følge af fejl i det første materiale valgte PrivatBo at producere nyt materiale til samtlige beboere, som blev omdelt henholdsvis den 9. og 10. januar 2019. Tilbudspigten omfatter en periode på 10 uger, hvilket betød, at tilbudspigten udløb henholdsvis den 20. og 21. marts 2019.

Det lykkedes beboerne i ejendommen Peter Bangs Hus at samle nok tilslutning til at kunne stifte en andelsboligforening, og foreningen har overtaget ejendommen den 15. april 2019.

215 af beboerne i ejendommen Den Sønderjyske By valgte inden udløb af fristen for tilbudspigten at indgive stævning mod Frederiksberg Boligfond. Årsagen hertil var en bestemmelse i skødet mellem Frederiksberg Kommune og Fonden fra 1932. Heraf fremgår det, at såfremt Fonden beslutter at sælge ejendommene

Ledelsesberetning

skal Frederiksberg Kommune, subsidiært en eventuel af ejendommens lejere dannet forening have forkøbsret til den pågældende ejendom til en salgspris med udgangspunkt i værdien fra 1932.

I forbindelse med handlen blev skødet fra 1932 drøftet mellem køber og fonden. På baggrund heraf var en del af den samlede aftale med køber en erklæring fra Frederiksberg Kommune mht. frasigelse af forkøbsretten for de tre ejendomme samt en erklæring om, at lejerne ikke havde modtaget løfte om at kunne indtræde i Frederiksberg Kommunes ret.

På baggrund af stævningen, som beboerne fra Den Sønderjyske By har fået tinglyst på ejendommen, har fonden og køber aftalt udskydelse af closing for ejendommen til efter afgørelse af retssagen.

For beboerne i Svalegården lykkedes det ikke at samle tilslutning til at kunne stifte en andelsboligforening inden udløb af fristen den 20. marts 2019. På baggrund af stævningen fra beboerne i Den Sønderjyske By, har fonden og køber ligeledes aftalt at udskyde closing for denne ejendom til efter afgørelse af retssagen.

Ejendommene Svalegården og Den Sønderjyske By er i årsrapporten indregnet til dagsværdi, svarende til den forventede salgspris, ligeom der er indregnet fuld udskudt skat af værdireguleringerne.

Som følge af stævning, udskydelse af closing og den hermed forbundne usikkerhed om beskatningstidspunktet anmoder fonden om et bindende svar fra SKAT på den skattemæssige behandling af disse ejendomme.

Udlejning af boliger

Genudlejningsprocenten var 7,7 % i 2018, hvilket svarer til, at 178 lejemål skiftede beboere i 2018. I 2017 var genudlejningsprocenten på 6,8 %, svarende til 159 lejemål.

Større renoveringer

I årets løb er arbejdet med renovering af opgange på Lindehuset, Lauritz Sørensens Gård, Mønsterbo og Sønderjyllandsgården til en samlet projektsum på DKK 1,9 mio. Størstedelen af omkostningerne er afholdt i 2018.

I 2018 er der foretaget vinduesmaling på Rolfshus til en samlet projektsum på i alt DKK 0,8 mio.

I 2017 blev arbejdet med renovering af kloakker i Sønderjyllandsgården og Solbjerggård igangsat. Arbejdet er færdiggjort i 2018. Den samlede projektsum beløb sig til DKK 3,5 mio. hvoraf DKK 1,9 mio. er afholdt i 2018.

På Lindehuset er projektet med udskiftning af vinduer igangsat. Projektet beløber sig til DKK 20,1 mio. og forventes færdiggjort ultimo september 2019.

Ledelsesberetning

I forlængelse af projektet med udskiftning af vinduer, gavlisolering mv. i den Sønderjyske By er udskiftning af hegn og hække, renovering af gårde, etablering af affaldsløsning samt maling af sokler og indgangspartier afsluttet i 2018. Den samlede projektsum beløb sig til DKK 61,3 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 2018. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsf forhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Omsætningen af større beboelsesejendomme 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 af fondens ejendomsportefølje udgjorde DKK 3.520 mio. pr. 31. december 2018 fordelt på et samlet areal på ca. 182.000 m². I noten til investeringsejendomme er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

Heraf udgjorde værdien af fondens 3 solgte ejendomme DKK 923 mio. pr. 31. december 2018 med et samlet areal på ca. 41.000 m². De solgte ejendomme er optaget til salgssum.

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

Navn	Flemming Brank formand	Erik Jensen næstformand	Anni Henriette Harazuk
Stilling	Centerchef	Sekretær for socialdemokratiet på Frederiksberg	Executive Director
Alder	61	71	50
Køn	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	2014	2016	2013
Genvalg har fundet sted	2017	2017	2016
Udløb af valgperiode	2021	2021	2019
Medlemmets særlige kompetencer	Sikre samarbejde med Frederiksberg Kommune om anvisning af boliger samt Fondens boligsociale arbejde	Sikre samarbejde med Frederiksberg Kommune om anvisning af boliger samt Fondens boligsociale arbejde. Ledelseerfaring på chefniveau fra offentlig virksomhed samt fondsejet VGO.	Statsautoriseret revisor
Øvrige ledelseshverv	Formand for Sundheds- og Forebyggelses-udvalget i Frederiksberg Kommune Bestyrelsesformand Den Selvejende Institution Frederiksgården Bestyrelsesformand Frederiksberg Fjernvarme A/S Bestyrelsesformand for PrivatBo A.M.B.A	-	Bestyrelsesmedlem i DataAkademiet Bestyrelsesmedlem i Key2Profit Bestyrelsesmedlem i The Valuation Academy Bestyrelsesmedlem i E-IQ Bestyrelsesmedlem i Fonden Data For Good Bestyrelsesmedlem i Atlantsammenslutningen Bestyrelsesmedlem i PrivatBo A.M.B.A. af 1993
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Frederiksberg kommune	Frederiksberg kommune	KAB-Fonden
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja	Ja

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

Navn	Frederik Ejlers	Malene Barkhus	Martin Preisler Knudsen
Stilling	Partner, Arkitekt MAA	Senior Account Executive	Chefkonsulent
Alder	57	37	63
Køn	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2015	2018	2018
Genvalg har fundet sted	2018	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2021	2021	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Arkitekt	Sikre samarbejde med Frederiksberg Kommune om anvisning af boliger samt Fondens boligsociale arbejde	Specialist på lejelovsområdet
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesformand i Fonden Svendborg Maritime Uddannelsescenter Bestyrelsesformand i Bauherr Arkitekt- og Ingeniørpartnerselskab Bestyrelsesmedlem i Arkitektens Forlag	-	Bestyrelsesmedlem i Dansk Selskab for Boligret
Udpeget af myndigheder/tilsyn	KAB-Fonden	Frederiksberg Kommune	KAB-Fonden
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Nej	Ja

Navn	Mette Bang Larsen	Stig Skovgaard Ferslev	Verner Obel
Stilling	Hovedstadssekretær i Enhedslisten	Salgs- og driftschef	Managementassistent
Alder	42	65	56
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2009	2015	2018
Genvalg har fundet sted	2017	2017	Nej
Udløb af valgperiode	2019	2019	2019
Medlemmets særlige kompetencer	Lokalkendskab til ejendommen	Lokalkendskab til ejendommen	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesmedlem PrivatBo A.M.B.A.	-	-
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Beboervalgt	Beboervalgt	Beboervalgt
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej	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 110 fordeler sig således i de 2 hovedkategorier:

Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune udgør TDKK 65,9 for 2018, og TDKK 64,8 for 2017.

Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboer i fondens ejendomme udgør TDKK 44,2 for 2018, og TDKK 40,6 for 2017.

I 2019 forventer fonden at uddele ca. TDKK 2.000.

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 2018 MDKK 1.322 mod MDKK 1.340 pr. 31. december 2017. Der er ikke optaget eller indfriet lån i årets løb.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på MDKK 1.322 er MDKK 750 rentesikret til 2038-39, MDKK 461 til 2041 og MDKK 24 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 2019 til 2025, hvorfor der i note 13 er oplyst forventede årlige afdrag, såfremt ny afdragsfrihed ikke aftales. I 2019 skal der således afdrages TDKK 26.825 som stiger til TDKK 50.393 i 2023.

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 2019 forventes et underskud før dagsværdiregulering i størrelsesordenen DKK 14,3 mio. som følge af et større renoveringsarbejde på en af fondens ejendomme.

I forbindelse med afslutningen af fondens strategiproces, har ledelsen fastlagt en strategi, således at fonden fremover kan imødekomme de løbende afdrag på fondens samlede realkreditgæld samt vedligeholdelsesforpligtelser.

Begivenheder efter balancedagen

Administrationsselskabet PrivatBo har den 10. januar 2019 modtaget henvendelse fra Datatilsynet med anmodning om supplerende oplysninger i forbindelse med sikkerhedshændelsen ved udsendelse af materiale til brug for tilbudspligten. I samarbejde med en GDPR-konsulent har PrivatBo udarbejdet svar herpå, som blev fremsendt til Datatilsynet den 31. januar 2019. Ved aflæggelse af fondens årsrapport har PrivatBo ikke modtaget yderligere henvendelse fra Datatilsynet, herunder ej heller afgørelse på sagen. Det er PrivatBos ledelses vurdering, at eventuelle sanktioner er af begrænset omfang grundet utilsigtet menneskelig fejl.

Som oplyst under afsnittet "Fremtidens Boligfond", er der i 2019 indgivet stævning mod fonden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Nettoomsætning, indland		158.957	154.195
Værdireguleringer af investeringsaktiver		271.380	141.236
Andre driftsindtægter	1	2.585	3.259
Ejendomsomkostninger		-86.051	-82.955
Andre eksterne omkostninger		-12.598	-13.319
Bruttoresultat		334.273	202.416
Personaleomkostninger	2	-10.906	-11.121
Afskrivninger		-90	-149
Resultat før finansielle poster		323.277	191.146
Finansielle indtægter		1.718	3.335
Finansielle omkostninger	4	-54.934	-53.573
Resultat før skat		270.061	140.908
Skat af årets resultat	5	-62.161	-33.377
Årets resultat		207.900	107.531

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Udmøntede uddelinger	110	105
Regulering af uddelingsrammen	1.400	0
Overført resultat	206.390	107.426
	207.900	107.531

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Grunde og bygninger	6	2.598.075	3.244.800
Ejendomme til salg	7	923.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	342	432
Materielle anlægsaktiver		3.521.417	3.245.232
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	40	40
Finansielle anlægsaktiver		40	40
Anlægsaktiver		3.521.457	3.245.272
Tilgodehavende fra lejere		365	258
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		34	0
Andre tilgodehavender		3.825	3.068
Periodeafgrænsningsposter	9	122	939
Tilgodehavender		4.346	4.265
Værdipapirer		132.948	159.735
Likvide beholdninger		4.753	760
Omsætningsaktiver		142.047	164.760
Aktiver		3.663.504	3.410.032

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Grundkapital		300	300
Uddelingsramme		2.000	600
Overført resultat		1.301.945	1.109.756
Egenkapital		1.304.245	1.110.656
Hensættelse til udskudt skat	11	362.328	304.931
Hensatte forpligtelser		362.328	304.931
Gæld til realkreditinstitutter		1.294.766	1.319.083
Deposita og forudbetalt leje		68.395	65.392
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.363.161	1.384.475
Gæld til realkreditinstitutter	12	26.825	21.407
Pengeinstitut		0	3.231
Modtagne forudbetalinger		3.979	4.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.155	9.953
Gæld til associerede virksomheder		0	78
Fondsskat		759	99
Anden gæld	13	592.052	570.888
Kortfristede gældsforpligtelser		633.770	609.970
Gældsforpligtelser		1.996.931	1.994.445
Passiver		3.663.504	3.410.032
Resultatdisponering	10		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16		
Nærtstående parter	17		
Begivenheder efter balancedagen	18		
Anvendt regnskabspraksis	19		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital TDKK	Uddelings- ramme TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
2018				
Egenkapital 1. januar	300	600	1.109.756	1.110.656
Udmøntede uddelinger	0	-110	0	-110
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	518.913	518.913
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-537.120	-537.120
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	4.006	4.006
Overførsler, reserver	0	110	0	110
Årets resultat	0	1.400	206.390	207.790
Egenkapital 31. december	300	2.000	1.301.945	1.304.245
2017				
Egenkapital 1. januar	300	600	954.192	955.092
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	2.558	2.558
Korrigeret egenkapital 1. januar	300	600	956.750	957.650
Udmøntede 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	107.426	107.426
Egenkapital 31. december	300	600	1.109.756	1.110.656

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Årets resultat		207.900	107.531
Reguleringer	14	-155.913	-57.472
Ændring i driftskapital	15	2.727	1.757
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		54.714	51.816
Renteindbetalinger og lignende		1.718	3.334
Renteudbetalinger og lignende		-54.914	-53.575
Pengestrømme fra ordinær drift		1.518	1.575
Betalt selskabsskat		-99	-699
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.419	876
Køb af materielle anlægsaktiver		-4.896	-27.253
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-4.896	-27.253
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-18.899	-6.029
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-81	79
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		3.004	1.918
Udbetalt uddeling		-110	-105
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-16.086	-4.137
Ændring i likvider		-19.563	-30.514
Likvider 1. januar		157.264	187.778
Likvider 31. december		137.701	157.264
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		4.753	760
Værdipapirer		132.948	159.735
Kassekredit		0	-3.231
Likvider 31. december		137.701	157.264

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	TDKK	TDKK
1 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	1.804	1.848
Byfornyelsestilskud	781	1.311
Øvrige tilskud	0	100
	2.585	3.259
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	9.238	9.413
Pensioner	1.480	1.513
Andre omkostninger til social sikring	188	195
	10.906	11.121
 Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	625	565
	625	565
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	23	24

Navn	Bestyrelsehonorar fra Frederiksberg Boligfond 2018	Bestyrelsehonorar fra Frederiksberg Boligfond 2017
Flemming Brank (formand)	133.250	125.000
Erik Jensen (næstformand)	92.250	85.000
Anni Henriette Haraszuk	51.250	45.000
Mette Bang Larsen	59.583	65.000
Frederik Ejlers	71.750	65.000
Stig Skovgaard	50.917	35.000
Malene Barkhus Larsen	51.250	0
Carl Verner Obel	51.250	0
Martin Preisler Knudsen	30.417	0
Henrik Bjørn Oehlenschläger	20.833	45.000
Bo Arvedsen	12.500	0
Abelone Heinsen	0	10.000
Bent Christensen	0	45.000
Jens-Christian Navarro Poulsen	0	45.000
I alt	625.250	565.000

Noter til årsregnskabet

3 Særlige poster

Fonden underskrev i december 2018 salgsaftale på tre af fondens ejendomme til ejendomsinvestor. Ejendommene skal i henhold til gældende lovgivning tilbydes lejerne. Tilbudspigten udløb i ultimo marts 2019. Den ene ejendom er efterfølgende overdraget til nystiftet andelsboligforening. De tre ejendomme er indregnet til forventet realisationsværdi (markedsværdi) i balancen pr. 31. december 2018. Den regnskabsmæssige værdiregulering i 2018 på de tre ejendomme udgør MDKK 243.

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	54.934	53.573
	54.934	53.573
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	759	90
Årets udskudte skat	57.396	46.103
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	40
	58.155	46.233
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	62.161	33.377
Skat af egenkapitalbevægelser	-4.006	12.856
	58.155	46.233

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	1.426.879	2.424
Tilgang i årets løb	12.585	0
Overførsler i årets løb	-167.143	0
Kostpris 31. december	<u>1.272.321</u>	<u>2.424</u>
Opskrivninger 1. januar	1.817.921	0
Årets opskrivninger	28.435	0
Overførsler i årets løb	-520.602	0
Opskrivninger 31. december	<u>1.325.754</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	1.992
Årets afskrivninger	0	90
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>2.082</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.598.075</u>	<u>342</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 markedsforhold, 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:	Intervaller 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 samlet værdiregulering på DKK mio. 271, svarende til 7,7% af den bogførte værdi af fondens ejendomme.

Fondens ejendomsportefølje af ej solgte ejendomme pr. 31. december 2018 består af et areal på 141.300 kvm til en beregnet dagsværdi på TDKK 2.598.075.

Fondens ejendomsportefølje af ej solgte ejendomme har for regnskabsåret 2018 nedenstående gennemsnitlige nøgletal i TDKK:

Årlig leje pr. kvadratmeter 884 (2017: 824)

Udlejningsprocent 99 (2017: 99)

Kvm. pris 18.384 (2017: 17.780)

Afkastkrav i %: 2,43 (2017: 2,42)

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. 481, således at den endelige markedsværdi bliver DKK mio. 2.117,4, og egenkapitalen bliver DKK mio. 929 (værdi pr. kvm. DKK 14.983).

Ved et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagværdi stige med DKK mio. 761, således at den endelige markedsværdi bliver DKK mio. 3.358,6, og egenkapitalen bliver DKK mio. 1.897 (værdi pr. kvm. DKK 23.766).

Følsomhedsanalyse for renteswaps fremgår af note 13, hvortil der henvises.

Noter til årsregnskabet

7 Ejendomme til salg

	Ejendomme til salg <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb, regulering tidligere år (nettotilskud i 2018)	-7.690
Overførsler i årets løb	<u>167.143</u>
Kostpris 31. december	<u>159.453</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	242.945
Overførsler i årets løb	<u>520.602</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>763.547</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>923.000</u>

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
Kostpris 1. januar	<u>40</u>	<u>40</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>40</u>	<u>40</u>

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%	5.299.300	1.118.630

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger primært vedrørende forsikringer og fjernvarmeregnskab.

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	TDKK	TDKK
10 Resultatdisponering		
Udmøntede uddelinger	110	105
Regulering af uddelingsrammen	1.400	0
Overført resultat	206.390	107.426
	207.900	107.531
11 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	304.931	258.111
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	61.402	33.247
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-4.005	13.573
Hensættelse til udskudt skat 31. december	362.328	304.931
Materielle anlægsaktiver	503.063	454.243
Låneomkostninger	-1.600	-1.654
Hensættelse indvendig vedligeholdelse	-11.706	-11.054
Renteloft SEL § 11B	-104.564	-100.558
Skattemæssige underskud, EBIT-regel SEL § 11C	-14.961	-24.356
Udvendig vedligeholdelse	971	812
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-8.875	-12.502
	362.328	304.931

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

I udskudt skat indgår avance ved forventet salg af ejendomme. Overdragelsestidspunktet er udskudt grundet indgivet stævning mod fonden, jf. note 18.

Ultimo 2018 er der skattemæssigt hensat TDKK 2.000 til senere uddelinger. Udskudt skat heraf TDKK 440 er ikke afsat.

Den udskudte skatteforpligtelse af uddelingerne indregnes ikke i årsrapporten, idet det ikke anses for værende sandsynligt, at den kommer til beskættning som følge af mulighederne for uddelinger.

Noter til årsregnskabet

12 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:

	2018	2017
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.130.696	1.153.575
Mellem 1 og 5 år	164.070	165.508
Langfristet del	1.294.766	1.319.083
Inden for 1 år	26.825	21.407
	1.321.591	1.340.490
Deposita og forudbetalt leje		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	68.395	65.392
Langfristet del	68.395	65.392
Inden for 1 år	0	0
	68.395	65.392

Fondens låneportefølje er baseret på lån med 10 års afdragsfrihed, som udløber løbende over de næste 6 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 2019, TDKK 26.825

År 2020, TDKK 41.185

År 2021, TDKK 45.811

År 2022, TDKK 46.170

År 2023, TDKK 50.393

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	TDKK	TDKK
13 Anden gæld		
Merværdiafgift m.v.	23	22
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	131	140
Feriepengeforpligtelse	1.521	1.569
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	537.120	518.913
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	53.208	50.244
Feriepenge	28	0
Skyldig rentetillæg SKAT	21	0
	592.052	570.888

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 -139 mio.

Omvendt vil en renteforskydning på 0,5% betyde en ændring på DKK 142 mio.

14 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.718	-3.335
Finansielle omkostninger	54.934	53.573
Værdiregulering samt af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-271.290	-141.087
Skat af årets resultat	62.161	33.377
	-155.913	-57.472

15 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	132	-91
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	2.559
Ændring i leverandører m.v.	20.802	-59.147
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-18.207	58.436
	2.727	1.757

Noter til årsregnskabet

	2018 TDKK	2017 TDKK
16 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):	3.520.185	3.244.800
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for fondens bankengagements herunder renteswaps:		
Værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	90.851	89.851
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	3.520.185	3.244.800

Eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

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

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2018 TDKK 331.230 mod TDKK 314.256 pr. 31. december 2017. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser,

Ud over de i regnskabet opførte forpligtelser, påhviler der pr. 31/12 2018 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18b på TDKK 4.416 mod TDKK 3.689 pr. 31. december 2017.

GDPR-sagen

Fondens administrator har ved en tilbudspligt tilsidesat persondataforordningen. Den økonomiske konsekvens vurderes af 3. mand til at være af begrænset omfang.

Noter til årsregnskabet

17 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 9.963.961 (2017: DKK 9.868.140)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 3.460.916 (2017: DKK 1.654.013)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 34.473 (2017: DKK -79.989)

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

18 Begivenheder efter balancedagen

Salget af de tre ejendomme har i marts 2019 medført, at lejerne i Den Sønderjyske By har udtaget en stævning mod fonden med påstand om at fonden på gældfrit grundlag skal levere ejendommen Den Sønderjyske By mod betaling af ca. MDKK 2,8. Beboerne har derudover gjort gældende, at ejendommen ikke er korrekt tilbudt dem i forhold til lejeloven.

Der er indleveret foreløbigt svarskrift vedrørende formaliteten, herunder spørgsmål om tinglysning af meddelelse om stævning. Københavns Byret har besluttet at lyse meddelelse af stævningen.

Fonden vurderer, at den vil få medhold i en frifindelsespåstand, som understøttes af second opinions fra eksterne advokatredegørelser.

Forskellen mellem salgssummen og lejernes påståede prisangivelse udgør MDKK 535.

Det forhold, at kravet er rejst, har medført, at køber af ejendommen har ønsket udsættelse med berigtigelse af købesummen, ligeledes for ejendommen Svalegården.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ændring af anvendt regnskabspraksis på udvendig vedligeholdelse

Fonden har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af udvendig vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18 og 18b. Hensættelsen har hidtidig været indregnet som udtryk for den forpligtelse som henstår over for lejerne efter fradrag af afholdte vedligeholdelseudgifter, således et mindreforbrug. Forpligtelsen er hidtil blevet indregnet under regnskabsposten anden gæld, med idet der regnskabsmæssigt ikke er tale om en retslig forpligtelse, vil mindreforbrug ved udvendig vedligeholdelse fremadrettet ikke indregnes som anden gæld, men indtægter og udgifter indregnes løbende over resultatopgørelsen.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen er en reduktion af anden gæld pr. 1. januar 2018 med TDKK 3.689, og egenkapitalen er forøget med TDKK 2.879. Ændringen har ligeledes medført en forøgelse i resultatet for 2017 med TDKK 320 efter skat. Fondens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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. Resultater 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. Resultater 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2018 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 ejendommenes 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 diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

De 3 ejendomme, som er til salg og forventes handlet i efterfølgende periode, er på statusdagen indregnet til salgssum.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder

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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende 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 indskudt af stifter, samt efterfølgende tilførsler i form af gaver, arv og bidrag, fondens egen konsolidering i henhold til resultatdisponering, samt kursreguleringer af værdipapirer m.v. i de bundne aktiver.

Fondens disponible kapital består af henlæggelser til senere uddeling samt overført resultat i henhold til resultatdisponeringen.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Indvendig og udvendig vedligeholdelse:

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse, der omfatter de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens § 22 med fradrag af årets forbrug. Årets hensættelse omkostningsføres i resultatopgørelsen, og et mindreforbrug afsættes i balancen.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringsloven § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug eller mindreforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne indregnes ikke i balancen.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Uddelinger

Udbetalte uddelinger

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

Skyldige uddelinger

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

Uddelingsrammen

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

Hensættelser vedrørende uddelinger

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.

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 eksklusiv 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 langfri-

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

stede 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

19 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 %	$\frac{\text{Resultat af udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering i \% af basiskapitalen}}{\text{Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtet nyinvesteringer og med fradrag af vægtet resultat for udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering}}$
Total afkast, eksisterende ejendomme i %	$\frac{\text{Resultat af udlejningsvirksomhed inkl. værdiregulering i \% af basiskapitalen}}{\text{Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtet nyinvesteringer og med fradrag af vægtet resultat for udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering}}$