

# Frederiksberg Boligfond

Privatbo A.M.B.A af 1993

Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V

CVR-nr. 43 40 75 11



## Årsrapport 2016

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 17. maj 2017

Som dirigent:

  
.....  
Flemming Brank

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om fonden	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	11
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i fondens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for fondens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 17. maj 2017

Bestyrelse:



Flemming Brank  
formand



Erik Jensen  
næstformand



Bent Christensen



Anni Henriette Haraszuk



Stig Ferslev



Mette Bang Larsen



Henrik Oehlenschläger



Jens-Christian Poulsen



Frederik Ejlers

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Frederiksberg Boligfond

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 17. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbaek  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om fonden

Navn	Frederiksberg Boligfond
Adresse, postnr., by	Privatbo A.M.B.A af 1993 Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	43 40 75 11
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
E-mail	privatbo@privatbo.dk
Telefon	33 11 20 80
Bestyrelse	Flemming Brank, formand Erik Jensen, næstformand Bent Christensen Anni Henriette Haraszuk Stig Ferslev Mette Bang Larsen Henrik Oehlenschläger Jens-Christian Poulsen Frederik Ejlers
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nordea Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Hovedtal</b>					
Huslejeindtægter	150.129	149.252	147.466	137.075	138.221
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	61.541	64.309	68.952	66.371	67.886
Resultat af finansielle poster	-50.271	-55.481	-50.672	-43.920	-45.573
Årets resultat	53.832	595.491	61.586	-201.640	-137.809
<b>Balancesum</b>	<b>3.268.884</b>	<b>3.187.843</b>	<b>2.534.167</b>	<b>2.367.379</b>	<b>2.344.952</b>
Egenkapital	955.092	988.861	334.371	459.981	511.844
Investering i materielle anlægsaktiver	-14.591	-16.592	-22.001	-100.536	-29.706
Årets pengestrøm	-125	54.536	111.275	8.744	11.856
Likvider	187.766	187.903	133.367	22.092	13.348
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning	5,5 %	90,0 %	15,5 %	-41,5 %	-25,2 %
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i pct.	2,1 %	2,7 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %
Total afkast, eksisterende ejendomme i pct.	4,3 %	34,7 %	4,8 %	-0,9 %	1,3 %
Udlejningsprocent	99,9 %	99,9 %	99,9 %	99,9 %	99,9 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede	23	24	24	24	25

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Fondens væsentligste aktiviteter

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 Jensen (næstformand), Jens-Christian Poulsen, Henrik Oehlenschläger, Anni Haraszuk, Frederik Ejlers, Bent Christensen, Mette Bang Larsen og Stig Ferslev.

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationsselskabet PrivatBo A.M.B.A. og har til selskabets bestyrelse udpeget 3 medlemmer, nemlig Flemming Brank, Jens-Christian Poulsen og Bent Christensen.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning i 2016 udgør 150.129 t.kr. mod 149.252 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 53.832 t.kr. mod 595.491 t.kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 955.092 t.kr. mod 988.861 t.kr. i 2015.

Fondens resultat for 2016 er væsentligt påvirket af implementeringen af ændringerne til årsregnskabsloven. Den regnskabsmæssige behandling af værdiregulering af renteswaps, indregning af andre værdipapirer og kapitalandele og måling af prioritetsgæld medfører en forbedring af årets resultat på 112.939 t.kr. før skat i forhold til den tidligere årsregnskabslov. Sammenligningstallene for 2015 og 5 års oversigten med hoved- og nøgletal er tilpasset. Der henvises til afsnittet Ændringer i anvendt regnskabspraksis i note 1 Anvendt regnskabspraksis for en nærmere redegørelse.

Det skal bemærkes, at fondens resultat før skat og før dagsværdireguleringer udviser et overskud på 11,0 mio. kr. mod 9,0 mio. kr. i 2015.

Fondens resultat på 11,0 mio. kr. før dagsværdireguleringer anses for tilfredsstillende, idet forventningen var et underskud før dagsværdireguleringer på 4,8 mio. kr.

Årets resultat er væsentligt påvirket af stigning i dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 67,2 mio. kr. I 2015 udgjorde stigningen 753,9 mio. kr.

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

### Beretning

#### *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. I 2013 besluttede fonden at udstykke Nimbusparken, med henblik på salg som ejerlejligheder. I 2014 solgte fonden de første lejligheder og 2015 blev restejeendommen solgt. Der er ikke solgt ejendomme i 2016.

##### Udlejning af boliger

Genudlejningsprocenten var 5,4 % i 2016, hvilket svare til at 126 lejemaal skiftede beboere i 2016. I 2015 var genudlejningsprocenten på 8,3 %, svarende til 193 lejemaal.

##### Større renoveringer

I årets løb er kloakrenoveringen på Svalegården færdiggjort, til en samlet projektsum på 4,3 mio. kr. Størstedelen af omkostningerne er afholdt i 2015.

I 2016 er der foretaget vinduesmaling på Møllehuset, Malthe Bruuns Gård, Lauritz Sørensens Gård, Lineagården, Firkløveren og Trekanten til en samlet projektsum på i alt 11,9 mio. kr.

I 2016 er der foretaget vinduesmaling og facaderenovering på Storkereden til en samlet projektsum på 1,5 mio. kr.

På Peter Bangs Hus, Storkereden, Lineagården og Trekanten er energirenovering færdiggjort til en samlet projektsum på 1,4 mio. kr.

I den Sønderjyske By er der igangsat udskiftning af vinduer, gavlisolering, maling af hoveddøre og altandøre, murerreparationer af facader og sålbænke til en samlet projektsum på ca. 62,0 mio. kr. Arbejderne udføres i 2017 og 2018.

##### 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.

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.

## Ledelsesberetning

### Beretning

Værdien af fondens ejendomsportefølje udgjorde 3.076 mio. kr. pr. 31. december 2016 fordelt på et samlet areal på ca. 182.000 m<sup>2</sup>. I noten til investeringsejendomme er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

### 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 2016 1.347 mio. kr. mod 1.348 mio. kr. pr. 31. december 2015. Der er ikke optaget eller indfriet lån i årets løb.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på 1.347 mio. kr. er 750 mio. kr. rentesikret til 2038-39, 461 mio. kr. til 2041, heraf 250 mio. kr. med forwardstart i 2017 og 28 mio. kr. 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 2017 skal der således afdrages 5.882 mio. kr. som stiger til 45.811 mio. kr. i 2021.

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 overfor ændringer i renteniveauet og er alene eksponeret i danske kroner.

### 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 - God Fondsledelse Frederiksberg Boligfond.

Der er ikke foretaget ændringer hertil i årets løb.

### Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne, senest opdateret 5.12.2006. 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 114,3 t.kr. fordeler sig således i de 2 hovedkategorier:

Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune udgør 65,8 t.kr. for 2016, og 68,8 t.kr. for 2015.

Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboer i fondens ejendomme udgør 48,5 t.kr. for 2016, og 54,5 t.kr. for 2015.

I 2017 forventer fonden at uddele ca. 250 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Forventet udvikling

For 2017 forventes et underskud før dagsværdireguleringer i størrelsesordenen 15 til 20 mio. kr. som følge af et større renoveringsarbejde på en af Fondens ejendomme.

Ledelsen har som led i den igangværende strategiproces anmodet en ekstern rådgiver om at udarbejde en analyse af fondens økonomi, således at bestyrelsen får et fyldestgørende grundlag for at forholde sig til hvordan Fondens forretningsmodel m.v. kan justeres således, at Fonden fremover kan imødekomme løbende afdrag på Fondens samlede realkreditgæld samt vedligeholdelsesforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016	2015
	Huslejeindtægter	150.129	149.252
2	Andre driftsindtægter	4.085	4.434
	Ejendomsomkostninger	-70.153	-66.736
	Administrationsomkostninger	-11.757	-10.951
	Bruttoresultat	72.304	75.999
3	Personaleomkostninger	-10.906	-10.943
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-149	-200
	Andre driftsomkostninger	0	-547
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	61.249	64.309
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	67.229	753.862
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	0	-3.041
	Resultat før finansielle poster	128.478	815.130
4	Finansielle indtægter	3.978	616
5	Finansielle omkostninger	-54.249	-56.097
	Resultat før skat	78.207	759.649
6	Skat af årets resultat	-24.375	-164.158
	Årets resultat	53.832	595.491

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	3.076.310	2.994.490
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	581	730
		<u>3.076.891</u>	<u>2.995.220</u>
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	40	40
		<u>40</u>	<u>40</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.076.931</b></u>	<u><b>2.995.260</b></u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	326	275
	Andre tilgodehavender	2.824	3.190
	Periodeafgrænsningsposter	1.025	1.215
		<u>4.175</u>	<u>4.680</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	180.191	86.996
		<u>180.191</u>	<u>86.996</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.587</u>	<u>100.907</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>191.953</u>	<u>192.583</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>3.268.884</b></u>	<u><b>3.187.843</b></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Grundfond	300	300
	Overført resultat	954.192	987.961
	Uddelingsramme	600	600
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>955.092</b>	<b>988.861</b>
	Hensatte forpligtelser		
11	Udskudt skat	258.111	259.130
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>258.111</b>	<b>259.130</b>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.340.638	1.346.460
	Deposita og forudbetalt leje	63.473	61.576
		<b>1.404.111</b>	<b>1.408.036</b>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.882	2.067
	Forudbetalt leje mv.	1.285	739
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.445	10.715
	Skyldig selskabsskat	1.385	667
12	Anden gæld	633.573	517.628
		<b>651.570</b>	<b>531.816</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.055.681</b>	<b>1.939.852</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.268.884</b>	<b>3.187.843</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Sikkerhedsstillelser
- 15 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

Note	t.kr.	Grundfond	Overført resultat	Uddelingsramme	I alt
	Egenkapital				
	1. januar 2015	300	333.821	250	334.371
	Ændring i regnskabspraksis	0	-3.400	0	-3.400
16	Overført, jf. resultatdisponering	0	595.018	473	595.491
	Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	80.156	0	80.156
	Skat af egenkapitalbevægelser	0	-17.634	0	-17.634
	Årets uddeling	0	0	-123	-123
	Egenkapital				
	1. januar 2016	300	987.961	600	988.861
16	Overført, jf. resultatdisponering	0	53.718	114	53.832
	Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-112.163	0	-112.163
	Skat af egenkapitalbevægelser	0	24.676	0	24.676
	Årets uddeling	0	0	-114	-114
	Egenkapital				
	31. december 2016	300	954.192	600	955.092

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	2016	2015
	Årets resultat	53.832	595.491
17	Reguleringer	7.566	-530.982
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	61.398	64.509
18	Ændring i driftskapital	5.362	7.397
	Pengestrømme fra primær drift	66.760	71.906
	Renteindbetalinger m.v.	2.581	616
	Renteudbetalinger mv.	-52.027	-56.097
	Betalt selskabsskat	-667	-349
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	16.647	16.076
	Køb af materielle anlægsaktiver	-14.591	-16.592
	Salg af materielle anlægsaktiver	0	57.455
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-14.591	40.863
	Udbetalt uddeling	-114	-123
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-2.067	-2.280
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.181	-2.403
	Årets pengestrøm	-125	54.536
	Likvider 1. januar	187.903	133.367
19	Likvider 31. december	187.778	187.903



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi og indregnes under andre anden gæld. Hvis afledte finansielle instrumenterne indgæet til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne af sikringsinstrumentet direkte på egenkapitalen, indtil det sikrede realiseres.

Hidtil blev dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indgæet til sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnet i balancen og værdireguleringerne ført i resultatopgørelsen under regnskabsposten Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.

Ændringen medfører en forøgelse af resultat før skat med 112.163 t.kr. for 2016 (reduktion på 80.156 t.kr. for 2015), mens Fondens aktiver, passiver og egenkapital ikke er ændret pr. 31. december 2015 og 31. december 2016.

2. Prioritetsgæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev prioritetsgælden målt til kursværdi og årets kursværdiregulering af prioritetsgælden ført i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme". Kursværdien af prioritetsgældende pr. 1. januar 2016 er anvendt som indgangsværdi til måling af prioritetsgælden til amortiseret kostpris i henhold til Årsregnskabslovens overgangsregler. Overgangsreglen betyder, at sammenligningstallene ikke tilrettes. Ændringen medfører en forøgelse af resultat før skat med 776 t.kr. for 2016 (ingen ændring for 2015), mens Fondens aktiver, passiver og egenkapital ikke er ændret pr. 31. december 2015 og 31. december 2016.
3. Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris. Tidligere blev andre værdipapirer og kapitalandele målt til dagsværdi og årets regulering heraf ført i resultatopgørelsen under finansielle poster. Ændringen medfører et uændret resultat før skat for 2016 (reduktion på 178 t.kr. for 2015), Fondens aktiver har tillige ingen reguleringer pr. 31. december 2016 (reduktion på 3.578 t.kr. pr. 31. december 2015). Passiver ændres ikke pr. 31. december 2015 og 31. december 2016. Egenkapitalen påvirkes ikke af anførte ændringer pr. 31. december 2016 (reduktion på 3.400 t.kr. pr. 31. december 2015).

Sammenligningstal og de seneste 5 års hoved- og nøgletal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## 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.

## Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

## Ejendomsomkostninger

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

## Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Fonden og ejendommene, 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.

## Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Renovationsanlæg	20 år
Driftsmateriel	10 år
It-Hardware	3 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Finansielle indtægter og omkostninger

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Balancen

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris inklusive omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Det antages, at det frie cash flow vil være konstant efter udløbet af budgetperioden. Værdien for denne periode bliver opgjort med udgangspunkt i et terminalår. Det forventede cash flow i terminalåret skal være udtryk for gennemsnittet over de fremtidige år.

Ejendommens værdi er summen af det tilbagediskonterede cash flow fra budgetperioden og den tilbagediskonterede terminalværdi.

Afkastkravet fastsættes af ekstern ejendomsmægler med udgangspunkt i markedsforholdene for den pågældende ejendoms type og øvrige ejendomsforhold.

## Andre værdipapirer og kapitalandele

Andelsbeviser i PrivatBo A.M.B.A. af 1993 måles til kostpris.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Værdipapirer og kapitalandele

Andelsbeviser måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

## Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Andre gældsforpligtelser

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

#### Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i pct.	$\frac{\text{Resultat af udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering i pct. af basiskapitalen}}{\text{Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtet nyinvesteringer og med fradrag af vægtet resultat for udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering}}$
Total afkast, eksisterende ejendomme i pct.	$\frac{\text{Resultat af udlejningsvirksomhed inkl. værdiregulering i pct. af basiskapitalen}}{\text{Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtet nyinvesteringer og med fradrag af vægtet resultat for udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering}}$
Udlejningsprocent	$\frac{\text{Faktisk lejeindtægt}}{\text{Teoretisk lejeindtægt}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2016	2015
2 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter ejendomme	1.862	1.818
Byfornyelsestilskud	1.923	2.616
Øvrige tilskud	300	0
	<u>4.085</u>	<u>4.434</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	9.292	9.286
Pensioner	1.419	1.456
Andre omkostninger til social sikring	195	201
	<u>10.906</u>	<u>10.943</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>23</u>	<u>24</u>
Antal ansatte på balancedagen	<u>23</u>	<u>24</u>
Vederlag til fondens ledelse udgør:		
Bestyrelse	478	420
	<u>478</u>	<u>420</u>

Vederlag til de enkelte bestyrelsesmedlemmer er specificeret i noten for nærtstående parter.

Vederlag til bestyrelse og administrator:

Vederlag til administrator for 2016 udgør 11.041.438 kr. (2015: 10.309.174 kr.). Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

t.kr.	2016	2015
4 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.046	0
Andre finansielle indtægter	2.932	616
	<u>3.978</u>	<u>616</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	54.249	56.097
	<u>54.249</u>	<u>56.097</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

t.kr.	2016	2015
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	281	667
Årets regulering af udskudt skat	18.751	163.491
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5.343	0
	<u>24.375</u>	<u>164.158</u>

## Specificeres således:

Skat af årets resultat	24.375	164.158
Skat af egenkapitalbevægelser	-24.676	17.634
	<u>-301</u>	<u>181.792</u>

## 7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	1.385.033	2.424	1.387.457
Tilgang i årets løb	14.591	0	14.591
Kostpris 31. december 2016	<u>1.399.624</u>	<u>2.424</u>	<u>1.402.048</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.609.457	0	1.609.457
Årets opskrivning	67.229	0	67.229
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>1.676.686</u>	<u>0</u>	<u>1.676.686</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	1.694	1.694
Årets afskrivninger	0	149	149
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>1.843</u>	<u>1.843</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>3.076.310</u>	<u>581</u>	<u>3.076.891</u>

## 8 Investeringsejendomme

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Investeringsejendomme (fortsat)

##### *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 mægler vurderinger 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 indenfor en 10 årig periode.

De væsentligste øvrige forudsætninger for dagsværdiberegningerne er følgende:

Markedsleje pr. m <sup>2</sup> :	intervallet 1.250 kr. til 1.400 kr.
Istandsættelsesomkostninger pr. m <sup>2</sup> :	4.000 kr.
Almindelig vedligeholdelse:	Iht. vedligeholdelsesplaner
Afkastkrav ved fuld istandsættelse og markedsleje:	4,00 % til 4,25%

Værdiansættelsen af fondens ejendomme, resulterede i en værdiregulering på 67 mio. kr., svarende til 2,2% af den bogførte værdi af fondens ejendomme.

Fondens ejendomsportefølje pr. 31. december 2016 består af et areal på 182.000 kvm til en beregnet dagsværdi på 3.076.310 t.kr.

Fondens ejendomsportefølje har for regnskabsåret 2016 nedenstående gennemsnitlig nøgletal:

t.kr.	2016	2015
Årlig leje pr. kvadratmeter	822	818
Udlejningsprocent	99	99
Kvm. pris	16.857	16.409
Afkastkrav i %	2,39	2,48



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Investeringsejendomme (fortsat)

##### 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 609 mio. kr., således at den endelige markedsværdi bliver 2.467 mio. kr., og egenkapitalen bliver 483 mio. kr. (værdi pr. kvm. 13.521 kr.).

Ved et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi stige med 947 mio. kr., således at den endelige markedsværdi bliver 4.023 mio. kr., og egenkapitalen bliver 1.697 mio. kr. (værdi pr. kvm. 22.047 kr.).

Følsomhedsanalyse for renteswaps fremgår af note 12, hvortil der henvises.

#### 9 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2016	40
Kostpris 31. december 2016	40
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	40

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.346.520	5.882	1.340.638	1.194.880
Deposita og forudbetalt leje	63.473	0	63.473	0
	<u>1.409.993</u>	<u>5.882</u>	<u>1.404.111</u>	<u>1.194.880</u>

Fondens låneportefølje er baseret på lån med 10 års afdragsfrihed, som udløber løbende over de næste 8 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 2017, 5.882 t.kr.

År 2018, 21.156 t.kr.

År 2019, 31.254 t.kr.

År 2020, 41.185 t.kr.

År 2021, 45.811 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2016	2015
<b>11 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	421.833	405.096
Gældsforpligtelser	-113.414	-88.738
Skattemæssigt underskud	-38.017	-40.652
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	-12.291	-16.576
	<u>258.111</u>	<u>259.130</u>
<b>12 Anden gæld</b>		
Skyldig moms og afgifter	22	34
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag mv.	130	135
Feriepengeforpligtelse	1.454	1.267
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	577.349	465.185
Indvendig og udvendig vedligeholdelsesforpligtelse mv.	54.618	51.007
	<u>633.573</u>	<u>517.628</u>

Dagsværdi af renteswaps vedr. investeringsejendomme

- ▶ Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. juni 2017, fast rente 3,58 %.
- ▶ Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. juni 2038, fast rente 3,89 %.
- ▶ Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. december 2038, fast rente 3,89 %.
- ▶ Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. december 2039, fast rente 3,80 %
- ▶ Swap kontrakt 95.825 t.kr., udløb 30. juni 2041, fast rente 3,124 %
- ▶ Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. juni 2041, fast rente 3,60 %
- ▶ Swap kontrakt 115.000 t.kr., udløb 30. juni 2041, fast rente 3,60 %

Rentefølsomhed på Frederiksberg Boligfonds swapporteføje

En renteforskydning på -0,50% vil betyde en ændring i markedsværdien på -154 mio. kr.

Omvendt vil en renteforskydning på 0,50% betyde en ændring i markedsværdien på 139 mio. kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre 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 2016 3.280 t.kr. mod 2.987 t.kr. pr. 31. december 2015. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen.

Merforbruget udgør pr. 31. december 2016 304.074 t.kr. mod 299.072 t.kr. pr. 31. december 2015.

##### *Igangværende skattesag*

SKAT har meddelt Frederiksberg Boligfond, at fonden fra og med indkomståret 2017 efter SKAT's opfattelse ikke vil være omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning i selskabsskattelovens §§ 11 B og 11C. Gennemfører Skat afgørelsen som foreslået, vil det afhængig af udfaldet af sagen, kunne medføre en væsentlig forøgelse af fondens udskudte skatteforpligtelse samt fremrykkede aktuelle skattebetalinger.

Fonden har påklaget SKAT's afgørelse.

#### 14 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for fondens mellemværender med kreditinstitutter, herunder renteswaps er stillet sikkerhed eller pant i fondens aktiver for en samlet værdi af 450.257 t.kr. (2015: 447.995 t.kr.). Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme og værdipapirer, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 3.256.501 t.kr. (2015: 3.081.486 t.kr.).

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.346.520 t.kr. (2015: 1.348.527 t.kr.), er afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 3.076.310 t.kr. (2015: 2.994.490 t.kr.).

#### 15 Nærtstående parter

##### Transaktioner med nærtstående parter

Frederiksberg Boligfond har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	2016	2015
PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar	9.796.978	8.946.037
PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v.	1.244.460	1.363.137
Flemming Brank, formand	103.333	80.000
Erik Jensen, næstformand	9.167	0
Bent Christensen, bestyrelsesmedlem	40.000	40.000
Anni Henriette Haraszuk, bestyrelsesmedlem	40.000	40.000
Abelone Heinsen, bestyrelsesmedlem	40.000	40.000
Mette Bang Larsen	51.667	40.000
Henrik Oehlenschläger	40.000	40.000
Jens-Christian Poulsen	40.000	40.000
Frederik Ejlers	51.667	20.000
Mads Reinholdt	62.500	60.000
Alexandra Thygesen	0	20.000



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

Flemming Brank, formand  
Centerchef  
Indtrådt i bestyrelsen: 1994 til 2007  
Genindtrådt i bestyrelsen 2014.  
Seneste valg til bestyrelsen 2014.  
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Erik Jensen, næstformand  
Formand for Socialdemokratiet på Frederiksberg  
Formand for Slotskredsen.  
Indtrådt i bestyrelsen i december 2016.  
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Bent Christensen, bestyrelsesmedlem  
Maler  
Bestyrelsesmedlem i Bosam  
Bestyrelsesmedlem i Frederiksberg Boldklubs fond  
Indtrådt i bestyrelsen i 1991.  
Seneste valg til bestyrelsen 2015.  
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Anni Henriette Haraszuk, bestyrelsesmedlem  
Executive Director  
Bestyrelsesmedlem i UNOPS.  
Bestyrelsesmedlem i Atlantsammenslutningen.  
Indtrådt i bestyrelsen 2013.  
Seneste valg til bestyrelsen 2016.  
Udløb af aktuel valgperiode 2019.

Mette Bang Larsen, bestyrelsesmedlem  
Hovedstadssekretær i Enhedslisten.  
Indtrådt i bestyrelsen 2008.  
Seneste valg til bestyrelsen 2015.  
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Henrik Oehlenschläger, bestyrelsesmedlem  
Advokat  
Indtrådt i bestyrelsen 2011.  
Seneste valg til bestyrelsen 2015.  
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Jens-Christian Poulsen, bestyrelsesmedlem  
Lab-manager  
Indtrådt i bestyrelsen 2014.  
Seneste valg til bestyrelsen 2014.  
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Frederik Ejlers, bestyrelsesmedlem  
Partner, Arkitekt MAA  
Indtrådt i bestyrelsen 2015.  
Udløb af aktuel valgperiode 2018.

Stig Ferslev, bestyrelsesmedlem  
Salgs- og driftschef.  
Indtrådt i bestyrelsen i 2017.  
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Mads Reinholdt, fhv. næstformand i Frederiksberg Boligfond  
 Leder af Kommunikation og Public Affairs, Socialpædagogerne.  
 Indtrådt i bestyrelsen i 2014.  
 Udtrådt af bestyrelsen i november 2016.

Abelone Heinsen, bestyrelsesmedlem  
 Adjunkt og udviklingskonsulent ved UCC.  
 Indtrådt i bestyrelsen 2014.  
 Seneste valg til bestyrelsen 2015.  
 Udtrådt i 2017.

t.kr.	2016	2015
<b>16 Resultatdisponering</b>		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til uddelingsramme	114	473
Overført resultat	53.718	595.018
	<u>53.832</u>	<u>595.491</u>
<b>17 Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger	149	200
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-67.229	-753.862
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	0	3.041
Finansielle indtægter	-3.978	-616
Finansielle omkostninger	54.249	56.097
Skat af årets resultat	24.375	164.158
	<u>7.566</u>	<u>-530.982</u>
<b>18 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	405	7.485
Ændring i leverandørgæld m.v.	4.957	1.322
Overdraget aktiver / gæld ved ejendomssalg	0	-1.410
	<u>5.362</u>	<u>7.397</u>
<b>19 Likvider, ultimo</b>		
Likvide beholdninger ifølge balancen	7.587	100.907
Værdipapirer medtaget som likvider	180.191	86.996
	<u>187.778</u>	<u>187.903</u>