
Frederiksberg Boligfond

C/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 43 40 75 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 19/5
2021

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 16

Balance 31. december 17

Egenkapitalopgørelse 19

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 20

Noter til årsregnskabet 21

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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

København, den 19. maj 2021

Bestyrelse

Flemming Brank
formand

Jens Hansen
næstformand

Anni Henriette Haraszuk

Erik Poul Jensen

Frederik Ejlers

Martin Preisler Knudsen

Mette Bang Larsen

Morten Kjeldgaard
Christensen-Hornehøj

Niels Johan Juhl-Nielsen

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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 19. maj 2021

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 DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Telefon: 70 30 20 20

E-mail: info@deas.dk

Hjemmeside: www.frederiksbergboligfond.dk

CVR-nr.: 43 40 75 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Flemming Brank, formand
Jens Hansen, næstformand
Anni Henriette Haraszuk
Erik Poul Jensen
Frederik Ejlers
Martin Preisler Knudsen
Mette Bang Larsen
Morten Kjeldgaard Christensen-Hornehøj
Niels Johan Juhl-Nielsen

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:

	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	165.515	160.963	158.957	154.195	150.129
Resultat af finansielle poster	-52.658	-54.833	-53.216	-50.238	-50.271
Årets resultat	23.540	-18.833	207.900	107.531	53.832
Balance					
Balancesum	3.569.446	3.571.825	3.663.504	3.410.032	3.268.885
Egenkapital	1.154.417	1.180.962	1.304.245	1.110.656	955.092
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- investeringsaktivitet	-14.723	75.974	-4.896	-27.253	-14.591
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-14.723	-20.626	-4.896	-27.253	-14.591
Årets pengestrøm	(23.351)	8.121	(19.562)	(30.514)	(125)
Likvider	122.471	145.822	137.701	157.264	187.766
Nøgletal i %					
Forrentning af egenkapital	2,0%	-1,5%	17,2%	10,4%	5,5%
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i %	2,4%	1,8%	1,6%	1,6%	2,1%
Total afkast, eksisterende ejendomme i %	2,6%	1,0%	10,1%	6,2%	4,3%
Udlejningsprocent	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Antal medarbejdere					
	22	22	23	24	23

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 over 19 ejendomme og henved 2.400 beboelseslejemål.

Fonden er en erhvervsdrivende fond og en del af Fondens formål er at drive sin ejendomsportefølje på en sådan måde, at den udnyttes bedst muligt i funktionel henseende, og at der tilvejebringes den bedst mulige brugsøkonomi. Dette sker således, at der udover at sikre balance mellem udgifter og indtægter, også genereres et overskud, således at Fonden økonomisk bliver rustet til at drive og udvikle Fondens ejendomme til glæde for nutidens og fremtidens beboere og interessenter.

Frederiksberg Boligfonds bestyrelse udpeges af Frederiksberg Kommune, KAB Fonden og blandt beboerne. Bestyrelsesmedlemmer på regnskabsafslæggelsestidspunktet er: Flemming Brank (formand), Jens Hansen (næstformand), Erik Jensen, Martin Preisler Knudsen, Anni Haraszuk, Frederik Ejlers, Mette Bang Larsen, Niels Johan Juhl-Nielsen og Morten Kjeldgaard Christensen-Hornehøj.

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationsselskabet PrivatBo A.M.B.A. 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 udgør i 2020 TDKK 165.515 mod TDKK 160.963 i 2019. Resultatopgørelsen for 2020 udviser et overskud på TDKK 23.540 mod et underskud på TDKK 18.833 i 2019, og Fondens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 1.154.417 mod TDKK 1.124.816 i 2019.

Det skal bemærkes, at Fondens resultat før skat og før dagsværdireguleringer udviser et overskud på MDKK 28,8 mod et overskud på MDKK 6,7 i 2019.

Fondens resultat på MDKK 28,8 før dagsværdireguleringer anses for tilfredsstillende, idet forventningen var et overskud før dagsværdireguleringer på MDKK 21,1.

Årets resultat er påvirket af stigning i dagsværdiregulering af investeringsejendomme med MDKK 5,6. I 2019 udgjorde faldet MDKK 25,8.

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.

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

Ledelsesberetning

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.

I bestræbelserne på at opnå en bedre økonomi besluttede bestyrelsen som et led i dens strategi, at der på samtlige ejendomme, 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. I 2020 er der færdiggjort lejlighedsmoderniseringer for i alt MDKK 14,8.

Tilbage i 2018 modtog bestyrelsen købstilbud på tre af Fondens ejendomme. Bestyrelsen besluttede at acceptere tilbuddet og sælge de tre ejendomme, Peter Bangs Hus, Svalegården og Den Sønderjyske By.

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

Den 11. marts 2019, valgte 215 af beboerne i ejendommen Den Sønderjyske By inden udløb af fristen for tilbudspligten 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 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.

Som følge af den opståede retslige tvist mellem en række lejere i Den Sønderjyske By og Fonden, og den deraf afledte usikkerhed om, hvornår denne tvist kan afgøres, aftalte Frederiksberg Boligfond og køber at ophæve købsaftalen den 4. oktober 2019.

Retssagen blev gennemført den 23. og 25. november 2020. Der blev afsagt dom i sagen den 1. februar 2021 med frifindelse fra samtlige 3 dommere til Fonden, der således ikke skulle afhænde boligerne til beboerne til en pris langt under markedsværdien. Beboerne har ikke anket dommen ved udløb af ankefristen den 1. marts 2021.

For beboerne i Svalegården lykkedes det ikke at samle tilslutning til at kunne stifte en andelsboligforening inden udløb af fristen den 20. marts 2019. Den 23. november 2020 valgte 76 af beboerne i ejendommen at indgive stævning mod Fonden. Årsagen hertil var ligeledes bestemmelsen i skødet fra 1932.

Sagen er berammet til 7. og 8. marts 2022.

I forbindelse med salget af ejendomme i 2018 bistod administrationsselskabet PrivatBo Fonden med etablering af et datarum samt udsendelse af materialet til brug for tilbudspligten. Desværre viste det sig, at materialet indeholdt oplysninger, som helt klart ikke skulle videregives. PrivatBo underrettede Datatilsynet om den utilsigtede videregivelse den 23. december 2018.

Ledelsesberetning

Datatilsynet kom med sin afgørelse den 4. august 2020, hvor der blev indgivet politianmeldelse samt udtalt alvorlig kritik af PrivatBo. Københavns Politi meddelte den 14. december 2020, at de stoppede efterforskningen, hvilket betyder, at der ikke rejses sigtelse, og at PrivatBo ikke idømmes nogen bøde.

Udlejning af boliger

Genudlejningsprocenten var 7,0 % i 2020, hvilket svarer til, at 159 lejemaal skiftede beboere i 2020. I 2019 var genudlejningsprocenten på 7,5 %, svarende til 173 lejemaal.

Større renoveringer

I årets løb er der foretaget renovering af opgange på Firkløveren, Trekanten og Roskildegården. Endvidere er der foretaget renovering af bagtrapper på Svalegården og Lauritz Sørensens Gård. Den samlede projektsum er på MDKK 1,9.

På ejendommen Den Sønderjyske By er der udskiftet asfalt for MDKK 0,7 i to af ejendommens 4 gårde.

På Svalegården er der udført mur- og malerarbejde for MDKK 0,2. Endvidere er der igangsat asbestsanering for MDKK 0,8.

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 2019. 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.

I 2020 blev der fremsat 3 lovforslag som følge af regeringens boligaftale om ”indgreb mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger”. Loven trådte i kraft den 1. juli 2020 og indeholder bestemmelser om 5 års karenperiode før udlejer kan igangsætte modernisering efter BRL § 5, stk. 2 ved ejerskifte. Endvidere indeholder bestemmelsen skærpede krav til energimærkning og omkostninger hertil samt tiltag, som skal lægge en dæmper på stigningen i § 5, stk. 2 lejeniveauerne. Ændringerne har påvirket værdiansættelsen af ejendommen negativt som følge af indregning af karenperioden på 5 år, et lavere lejeniveau samt øgede omkostninger til energiforbedringer som følge krav om energimærke C mod tidligere D.

Ledelsesberetning

Værdien af Fondens ejendomsportefølje udgjorde MDKK 3.439,7 pr. 31. december 2020 fordelt på et samlet areal på ca. 177.500 m². I noten til investeringsejendomme er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

Redegørelse for god fondsledelse

Fondens bestyrelse har forholdt sig til det sæt af "Anbefalinger for god fondsledelse", som er udarbejdet af Regeringens Erhvervsfondsudvalg, og indeholdt i årsregnskabslovens § 77a.

Fonden ønsker at imødekomme alle de anbefalinger, som er relevante for fonden.

Den lovpligtige redegørelse er tilgængelig på fondens hjemmeside jf.

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

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

	Flemming Brank formand	Jens Hansen næstformand	Erik Poul Jensen
Stilling	Centerchef	Projekt controller	Kampagneansvarlig for socialdemokratiet på Frederiksberg
Alder	63	55	73
Køn	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2014	2019	2016
Genvalg har fundet sted	2017	Nej	2017
Udløb af valgperiode	2021	2021	2021
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	Sikre samarbejde med Frederiksberg Kommune om anvisning af boliger samt Fondens boligsociale arbejde. Ledelserfaring på chefniveau fra offentlig virksomhed samt fondsejet VGO.
Øvrige ledeshverv	Rådmand og Socialudvalgsformand i Frederiksberg Kommune Bestyrelsesformand Den Selvejende Institution Frederiksgården Bestyrelsesformand for PrivatBo A.M.B.A Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Fjernvarme A/S Bestyrelsesmedlem Biofos A/S Bestyrelsesmedlem Biofos Lynettefælleskabet A/S Bestyrelsesmedlem Biofos Spildevandscenter Avedøre A/S Bestyrelsesmedlem Biofos Holding A/S Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Energi A/S Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Vand A/S Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Kloak A/S Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Bygas A/S	Bestyrelsesmedlem Venstre Frederiksberg	Bestyrelsesmedlem i Socialdemokratiet på Frederiksberg Bestyrelsesmedlem i Socialdemokratiet Region Hovedstaden
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Frederiksberg kommune	Frederiksberg Kommune	Frederiksberg kommune
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja	Ja

Ledelsesberetning

	Anni Henriette Harazuk	Frederik Ejlers	Martin Preisler Knudsen
Stilling	Executive Director	Partner, Arkitekt MAA	Chefkonsulent
Alder	52	59	65
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2013	2015	2018
Genvalg har fundet sted	2019	2018	2020
Udløb af valgperiode	2022	2021	2023
Medlemmets særlige kompetencer	Statsautoriseret revisor Økonomi, Regnskab og Compliance Data og digitalisering FN's verdensmål for bæredygtig udvikling Fondsledelse og Corporate Governance	Arkitekt	Specialist på lejelovsområdet
Øvrige ledelseshverv	Medlem af Audit Advisory Committee i UNICEF, hovedkontor New York City Bestyrelsesmedlem i DataAkademiet Bestyrelsesmedlem i Key2Profit Bestyrelsesmedlem i The Valuation Academy Bestyrelsesmedlem i E-IQ Bestyrelsesmedlem i Atlantsammenslutningen Bestyrelsesmedlem i PrivatBo A.M.B.A. af 1993	Direktør Bauherr ApS Bestyrelsesformand i Fonden Svendborg Maritime Uddannelses-center Bestyrelsesformand i Bauherr Arkitekt- og Ingeniørpartnerselskab Bestyrelsesmedlem i Arkitektens Forlag	Bestyrelsesmedlem i Dansk Selskab for Boligret
Udpeget af myndigheder/tilsyn	KAB-Fonden	KAB-Fonden	KAB-Fonden
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja

Ledelsesberetning

	Mette Bang Larsen	Morten Kjeldgaard Christensen-Hornehøj	Niels Johan Juhl-Nielsen
Stilling	Organisations-sekretær i Enhedslisten	Socialarbejder	Senior Advisor
Alder	44	34	72
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2010	2020	2020
Genvalg har fundet sted	2019	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2021	2021	2021
Medlemmets særlige kompetencer	Lokalkendskab til ejendommen	Lokalkendskab til ejendommen	Lokalkendskab til ejendommen Uddannet og praktiseret omstillingsagent
Øvrige ledeshverv	Bestyrelsesmedlem PrivatBo A.M.B.A.	-	Bestyrelsesmedlem i Ingeniørforeningen Næstformand i Sociale Entreprenører i Danmark Bestyrelsesudpeget medlem af FN-forbundets Bæredygtighedsudvalg
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Beboervalgt	Beboervalgt	Beboervalgt
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej	Nej

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 85,6 fordeler sig således i de 2 hovedkategorier:

Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune udgør TDKK 65,4 for 2020, og TDKK 64,5 for 2019.

Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboere i Fondens ejendomme udgør TDKK 20,2 for 2020, og TDKK 22,5 for 2019.

I 2021 forventer Fonden at uddele ca. TDKK 1.000.

Ledelsesberetning

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 2020 MDKK 1.212 mod MDKK 1.247 pr. 31. december 2019. Der er ikke optaget eller indfriet lån i årets løb.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på MDKK 1.212 er MDKK 750 mio rentesikret til 2038-39, MDKK 460 til 2041 og MDKK 26 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 2021 til 2025, hvorfor der i note 12 er oplyst forventede årlige afdrag, såfremt ny afdragsfrihed ikke aftales. I 2021 skal der således afdrages MDKK 38,8 som stiger til MDKK 58,5 i 2025.

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.

Forventet udvikling

For 2021 forventes et overskud før dagsværdireguleringer på MDKK 28.

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.

I forbindelse med arbejdet med Fondens strategi, blev der i 2019 nedsat en arbejdsgruppe, som har til formål at re-designe fondens rapportering. Herunder at indarbejde FN's verdensmål, som Bæredygtige byer og lokalsamfund, Sundhed og trivsel, Klimaindsats, Bæredygtig energi m.fl.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at den nuværende situation i relation til virusudbruddet af Covid-19 ikke i væsentligt omfang har indflydelse på Fondens aktiviteter og drift i 2021. Ledelsen overvåger løbende situationen.

Fonden har på et ekstraordinært møde i februar 2021 besluttet at skifte administrationselskab til DEAS A/S. Skiftet sker pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS overtager de administrative opgaver for Fonden, overtager DEAS ligeledes de medarbejdere som varetager den nuværende administration af Fondens ejendomme i PrivatBo A.M.B.A. Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af PrivatBo A.M.B.A. i samarbejde med ti københavnske fonde.

På baggrund af et svagt stigende renteniveau i Danmark, er den negative markedsværdi på Fondens renteswaps faldet siden 31. december 2020 og indtil 21. april 2021.

Den i ledelsesberetningen omtalte stævning fra Svalegårdens beboere er berammet til 7. og 8. marts 2022.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Huslejeindtægter		165.515	160.963
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.628	-25.750
Andre driftsindtægter	2	1.975	2.168
Ejendomsomkostninger		-62.654	-78.257
Andre eksterne omkostninger		-12.211	-11.970
Bruttoresultat		98.253	47.154
Personaleomkostninger	3	-11.429	-11.204
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-107	-111
Resultat før finansielle poster		86.717	35.839
Finansielle indtægter	4	1.540	415
Finansielle omkostninger	5	-54.198	-55.248
Resultat før skat		34.059	-18.994
Skat af årets resultat	6	-10.519	161
Årets resultat		23.540	-18.833
Forslag til resultatdisponering			
Udmøntede uddelinger		86	87
Overført resultat		23.454	-18.920
		23.540	-18.833

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Grunde og bygninger		3.439.700	3.419.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		123	231
Materielle anlægsaktiver	7	3.439.823	3.419.581
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	40	40
Finansielle anlægsaktiver		40	40
Anlægsaktiver		3.439.863	3.419.621
Tilgodehavende fra lejere		433	324
Andre tilgodehavender		6.071	4.572
Periodeafgrænsningsposter	9	608	1.486
Tilgodehavender		7.112	6.382
Obligationer	10	119.303	141.741
Værdipapirer		119.303	141.741
Likvide beholdninger		3.168	4.081
Omsætningsaktiver		129.583	152.204
Aktiver		3.569.446	3.571.825

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Grundkapital		300	300
Reserve for sikringstransaktioner		-573.316	-523.317
Uddelingsramme		2.000	2.000
Overført resultat		1.725.433	1.701.979
Egenkapital		1.154.417	1.180.962
Hensættelse til udskudt skat	12	314.733	326.361
Hensatte forpligtelser		314.733	326.361
Gæld til realkreditinstitutter		1.173.527	1.212.009
Deposita og forudbetalt leje		72.189	69.484
Anden gæld		951	351
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.246.667	1.281.844
Gæld til realkreditinstitutter	13	38.821	35.352
Modtagne forudbetalinger		4.469	5.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.488	9.103
Gæld til associerede virksomheder		71	24
Fondsskat		8.990	6.619
Anden gæld	13,14	793.790	726.346
Kortfristede gældsforpligtelser		853.629	782.658
Gældsforpligtelser		2.100.296	2.064.502
Passiver		3.569.446	3.571.825
Begivenheder efter balancedagen	1		
Resultatdisponering	11		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17		
Nærtstående parter	18		
Anvendt regnskabspraksis	19		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Uddelings- ramme	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2020					
Egenkapital 1. januar	300	-523.317	2.000	1.701.979	1.180.962
Udmøntede uddelinger	0	0	-86	0	-86
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-64.101	0	0	-64.101
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	14.102	0	0	14.102
Årets resultat	0	0	86	23.454	23.540
Egenkapital 31. december	300	-573.316	2.000	1.725.433	1.154.417
2019					
Egenkapital 1. januar	300	-418.953	2.000	1.720.899	1.304.246
Udmøntede uddelinger	0	0	-87	0	-87
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-133.800	0	0	-133.800
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	29.436	0	0	29.436
Årets resultat	0	0	87	-18.920	-18.833
Egenkapital 31. december	300	-523.317	2.000	1.701.979	1.180.962

På baggrund af udmelding fra Erhvervsstyrelsen af 6. november 2020 er indregning af renteswaps korrigeret i overensstemmelse hermed, hvorefter der er taget højde for kreditrisikoen.

Ændringen har medført, at regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi for 2019 er ændret fra TDKK – 205.782 til TDKK – 133.800 og skat af årets regulering af sikringsinstrumenter fra TDKK 45.272 til TDKK 29.436.

Nettovirkningen på TDKK 56.146 har forøget fondens egenkapital fra TDKK 1.124.816 til TDKK 1.180.962 pr. 31. december 2019.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		23.540	-18.833
Reguleringer	15	57.656	80.534
Ændring i driftskapital	16	852	-988
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		82.048	60.713
Renteindbetalinger og lignende		1.540	416
Renteudbetalinger og lignende		-54.195	-55.269
Pengestrømme fra ordinær drift		29.393	5.860
Betalt selskabsskat		-5.673	-510
Pengestrømme fra driftsaktivitet		23.720	5.350
Køb af materielle anlægsaktiver		-14.723	-20.626
Salg af materielle anlægsaktiver		0	96.600
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-14.723	75.974
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-35.013	-74.229
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		46	24
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		2.705	1.089
Udbetalt uddeling		-86	-87
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-32.348	-73.203
Ændring i likvider		-23.351	8.121
Likvider 1. januar		145.822	137.701
Likvider 31. december		122.471	145.822
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.168	4.081
Værdipapirer		119.303	141.741
Likvider 31. december		122.471	145.822

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

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

Det er ledelsens vurdering, at den nuværende situation i relation til virusudbruddet af Covid-19 ikke i væsentligt omfang har indflydelse på Fondens aktiviteter og drift i 2021. Ledelsen overvåger løbende situationen.

Fonden har på et ekstraordinært møde i februar 2021 besluttet at skifte administrationsselskab til DEAS A/S. Skiftet sker pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS overtager de administrative opgaver for Fonden, overtager DEAS ligeledes de medarbejdere som varetager den nuværende administration af Fondens ejendomme i PrivatBo A.M.B.A. Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af PrivatBo A.M.B.A. i samarbejde med ti københavnske fonde.

På baggrund af et svagt stigende renteniveau i Danmark, er den negative markedsværdi på Fondens renteswaps faldet siden 31. december 2020 og indtil 21. april 2021.

Den i ledelsesberetningen omtalte stævning fra Svalegårdens beboere er berammet til 7. og 8. marts 2022.

2 Andre driftsindtægter

	2020 TDKK	2019 TDKK
Vaskeriindtægter	1.760	1.719
Byfornyelsestilskud	215	449
	1.975	2.168

Noter til årsregnskabet

	2020 TDKK	2019 TDKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	9.756	9.615
Pensioner	1.489	1.398
Andre omkostninger til social sikring	184	191
	11.429	11.204
 Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	678	652
	678	652
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	22	22

Navn	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2020	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2019
Flemming Brank, Formand	154.350	145.425
Erik Jensen, Næstformand	104.738	99.619
Anni Henriette Haraszuk	58.275	53.813
Niels Johan Juhl-Nielsen	58.275	0
Carl Verner Obel	0	53.813
Frederik Ejlers	69.300	75.338
Morten K. Christensen Hornehøj	58.275	0
Jens Hansen	58.275	27.563
Malene Barkhus Larsen	0	13.125
Martin Preisler Knudsen	58.275	53.813
Mette Bang Larsen	58.275	53.813
Stig Skovgaard Ferslev	0	75.338
I alt	678.038	651.660

4 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	1.540	415
	1.540	415

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	54.198	55.248
	54.198	55.248
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.844	6.370
Årets udskudte skat	-11.628	-35.967
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-799	0
	-3.583	-29.597
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	10.519	-161
Skat af egenkapitalbevægelser	-14.102	-29.436
	-3.583	-29.597

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	1.430.557	2.424
Tilgang i årets løb	14.721	0
Kostpris 31. december	<u>1.445.278</u>	<u>2.424</u>
Opskrivninger 1. januar	1.988.794	0
Årets opskrivninger	5.628	0
Opskrivninger 31. december	<u>1.994.422</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	2.194
Årets afskrivninger	0	107
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>2.301</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.439.700</u>	<u>123</u>

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering TDKK 5.628 er ført over resultatopgørelsen

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 fastsat i henhold til ejendommernes vedligeholdelsesplaner.

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.

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

De væsentligste øvrige forudsætninger for dagsværdiberegningerne er følgende:

Markedsleje pr. m2:	DKK 1.500
Istandsættelsesomkostninger pr. m2:	DKK 6.000-7.000
Almindelig vedligeholdelse:	Iht. vedligeholdelsesplaner
Afkastkrav ved fuld istandsættelse og markedsleje:	3,6 % til 3,75 %

Værdiansættelsen af fondens ejendomme, resulterede i en samlet værdiregulering på DKK mio. 5,6, svarende til 0,2% af den bogførte værdi af fondens ejendomme.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme pr. 31. december 2020 består af et areal på 177.500 m2 til en beregnet dagsværdi på TDKK 3.439.700.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme har for regnskabsåret 2020 nedenstående gennemsnitlige nøgletal i TDKK:

Årlig leje pr. kvadratmeter 938 (2019: 873)
Udlejningsprocent 99 (2019: 99)
Kvm. pris 19.375 (2019: 19.260)
Afkastkrav i %: 2,37 (2019: 2,32)

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 MDKK 659 således at den endelige markedsværdi bliver MDKK 2.781, og egenkapitalen bliver MDKK 617 (værdi pr. kvm. DKK 15.664).

Ved et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagværdi stige med MDKK 1.063, således at den endelige markedsværdi bliver MDKK 4.502, og egenkapitalen bliver MDKK 1,984 (værdi pr. kvm. DKK 25.360).

Følsomhedsanalyse for renteswaps fremgår af note 14, hvortil der henvises.

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	TDKK	TDKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	40	40
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40	40

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
PrivatBo A.M.B.A. af 1993	København	80.000	50%	5.871.277	8.510

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger primært vedrørende forsikringer og fjernvarmeregnskab.

	2020	2019
	TDKK	TDKK
10 Obligationer		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	141.741	132.948
Tilgang i årets løb	1.381	46.221
Afgang i årets løb	-22.979	-36.473
Urealiserede kursreguleringer	-840	-955
	119.303	141.741

Årets værdiregulering på TDKK -840 er ført over resultatopgørelsen.

11 Resultatdisponering

Udmøntede uddelinger	86	87
Overført resultat	23.454	-18.920
	23.540	-18.833

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	TDKK	TDKK
12 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	326.361	362.328
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.474	-6.531
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-14.102	-29.436
Hensættelse til udskudt skat 31. december	314.733	326.361
Materielle anlægsaktiver	507.443	501.637
Hensat til skattemæssig udlodning	220	220
Låneomkostninger	-1.559	-1.575
Hensættelse indvendig vedligeholdelse	-12.584	-11.916
Ændring af skøn finansielle instrumenter	0	15.836
Renteloft SEL § 11B	-148.102	-149.834
Skattemæssige underskud, EBIT-regel SEL § 11C	-32.014	-29.087
Udvendig vedligeholdelse	1.329	1.080
	314.733	326.361

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

Noter til årsregnskabet

13 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:

	2020	2019
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	988.951	1.040.991
Mellem 1 og 5 år	184.576	171.018
Langfristet del	1.173.527	1.212.009
Inden for 1 år	38.821	35.352
	1.212.348	1.247.361
Deposita og forudbetalt leje		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	72.189	69.484
Langfristet del	72.189	69.484
Inden for 1 år	0	0
	72.189	69.484
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	951	351
Langfristet del	951	351
Øvrig kortfristet gæld	793.790	726.346
	794.741	726.697

Fondens låneportefølje er baseret på lån med 10 års afdragsfrihed, som udløber løbende over de næste 5 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 2020, TDKK 35.352

År 2021, TDKK 38.779

År 2022, TDKK 39.129

År 2023, TDKK 43.343

År 2024, TDKK 49.837

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	TDKK	TDKK
14 Anden gæld		
Merværdiafgift m.v.	53	17
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	946	141
Feriepengeforpligtelse	483	1.108
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	735.020	670.919
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	57.201	54.161
Indefrosne feriemidler	87	0
	793.790	726.346

Årets kursregulering TDKK -64.101 er ført over egenkapitalen.

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 -160 mio.

Omvendt vil en renteforskydning på 0,5% betyde en ændring på DKK 146 mio.

15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.540	-415
Finansielle omkostninger	54.198	55.248
Værdiregulering samt af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-5.521	25.862
Skat af årets resultat	10.519	-161
	57.656	80.534

16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-857	-2.120
Ændring i leverandører m.v.	65.810	134.932
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-64.101	-133.800
	852	-988

Noter til årsregnskabet

	2020 TDKK	2019 TDKK
17 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):	3.439.700	3.419.350
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for fondens bankengagements herunder renteswaps:		
Værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	91.651	91.125
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	3.439.700	3.419.350

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 2020 TDKK 321.255 mod TDKK 329.844 pr. 31. december 2019. 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 2020 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18b på TDKK 6.401 mod TDKK 5.197 pr. 31. december 2019.

Stævning:

Beboerne i Svalegården har udtaget stævning mod fonden med påstand om, at fonden på gældfrit grundlag skulle levere ejendommen Svalegården mod betaling af den i 1932 gældende ejendomsværdi.

Sagen er berammet til 7. og 8. marts 2022.

Fonden vurderer, at den vil få medhold i en frifindelsespåstand, som understøttes af second opinions fra eksterne advokatredegørelser samt afgørelse fra retten på Frederiksberg i forbindelse med sagen anlagt af 215 beboere i Den Sønderjyske By.

Noter til årsregnskabet

18 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 9.166.612 (2019: DKK 9.177.049)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 2.233.744 (2019: DKK 3.504.198)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK -70.251 (2019: DKK -22.773)

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 2 og er nærtstående parter. Herudover har følgende bestyrelsesmedlemmer modtaget honorar som bestyrelsesmedlem i Privatbo AMBA:

Flemming Brank

Bestyrelseshonorar i 2020, DKK 157.500 (2019: DKK 150.000)

Anni Henriette Haraszuk

Bestyrelseshonorar 2020, DKK 52.500 (2019: DKK 50.000)

Mette Bang Larsen

Bestyrelseshonorar 2020 DKK 52.500 (2019: DKK 50.000)

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabsmæssige skøn

På baggrund af udmelding af 6. november 2020 fra Erhvervsstyrelsen er indregning af renteswaps korrigeret i overensstemmelse hermed, hvorefter der er taget højde for kreditrisikoen.

Ændringen har medført at afledte finansielle instrumenter/renteswaps under anden gæld pr. 31. december 2019 er ændret fra TDKK 742.901 til TDKK 670.919. Egenkapitalen er hermed forøget med TDKK 71.982 og efter modregning (forhøjelse) af udskudt skat med TDKK 15.836, med netto TDKK 56.146. Tilsvarende er udskudt forhøjet med TDKK 15.836 fra TDKK 310.525 til TDKK 326.361.

Sammenligningstallene for 2019 er tilpasset i årsrapporten for 2020

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

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

Ejendomsomkostninger

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

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af renoveringer indregnes i kostprisen i renoveringsperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

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

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2020 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 diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Igangværende byggerier relaterer sig til afholdte omkostninger forbundet med iværksatte reoveringsprojekter i tilknytning til ejendommene. Projekterne er igangværende på balancetidspunktet.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles 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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Bygninger excl. grund	50 år
Renovationsanlæg	20 år
Driftsmaterial	10 år
It-Hardware	3 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger excl. grund	50 %
Renovationsanlæg	0 %
Driftmateriel	0 %
It-Hardware	0 %

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris.

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

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

Noter til årsregnskabet

19 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 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.

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

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 %

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

Total afkast, eksisterende ejendomme i %

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