

---

# *Frederiksberg Boligfond*

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

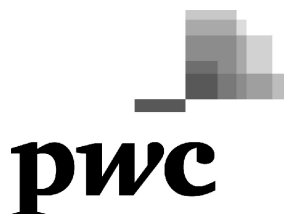
## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 43 40 75 11

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på fondens  
bestyrelsesmøde den 16/5  
2023

Flemming Brank  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Generelle oplysninger om fonden 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 23

Balance 31. december 24

Egenkapitalopgørelse 26

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 27

Noter til årsregnskabet 28

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Frederiksberg, den 16. maj 2023

## Bestyrelse

Flemming Brank  
formand

Pelle Dragsted  
næstformand

Anni Henriette Haraszuk

Malte Mathies Løcke

Frederik Ejlers

Martin Preisler Knudsen

Janek Florian Balling Majewicz

Morten Kjeldgaard  
Christensen-Hornehøj

Erika Tina Linneman

# 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden 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 16. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Flemming Eghoff  
statsautoriseret revisor  
mne30221

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](mailto:info@deas.dk)

Hjemmeside: [www.frederiksbergboligfond.dk](http://www.frederiksbergboligfond.dk)

CVR-nr.: 43 40 75 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

### Bestyrelse

Flemming Brank, formand  
Pelle Dragsted, næstformand  
Anni Henriette Haraszuk  
Malte Mathies Løcke  
Frederik Ejlers  
Martin Preisler Knudsen  
Janek Florian Balling Majewicz  
Morten Kjeldgaard Christensen-Hornehøj  
Erika Tina Linneman

### 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:

	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	172.598	167.434	165.515	160.963	158.957
Resultat af ordinær primær drift	190.382	161.639	84.742	33.671	320.692
Resultat af finansielle poster	-57.904	-52.922	-52.658	-54.833	-53.216
Årets resultat	98.752	80.837	23.540	-18.833	207.900
<b>Balance</b>					
Balancesum	3.726.079	3.635.078	3.569.446	3.571.825	3.663.504
Egenkapital	1.868.510	1.377.258	1.154.417	1.180.962	1.304.245
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- investeringsaktivitet	-2.208	-2.963	-14.723	75.974	-4.896
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.476	-2.963	-14.723	-20.626	-4.896
Årets pengestrøm	-21.730	-19.963	-23.351	8.121	-19.562
Likvider	85.038	102.508	122.471	145.822	137.701
<b>Nøgletal i %</b>					
Forrentning af egenkapital	6,1%	6,4%	2,0%	-1,5%	17,2%
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i %	2,9%	2,4%	2,4%	1,8%	1,6%
Total afkast, eksisterende ejendomme i %	6,1%	4,8%	2,6%	1,0%	10,1%
Udlejningsprocent	99,0%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
<b>Antal medarbejdere</b>					
	21	23	22	22	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 i 2018 og 2020 er der foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2018.



# 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 bliver økonomisk rustet til at drive og udvikle dens 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), Pelle Dragsted (næstformand), Malte Mathies Løcke, Martin Preisler Knudsen, Anni Haraszuk, Frederik Ejlers, Erika Linnemann, Janek Majewicz og Morten Kjeldgaard Christensen-Hornehøj.

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationsselskabet PrivatBo A.M.B.A. Privatbo A.M.B.A planlægges likvideret i anden halvdel af 2023.

# Ledelsesberetning

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning udgør i 2022 TDKK 172.598 mod TDKK 167.434 i 2021. Resultatopgørelsen for 2022 udviser et overskud på TDKK 98.752 mod et overskud på TDKK 80.837 i 2021, og Fondens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på TDKK 1.868.510 mod TDKK 1.377.258 i 2021.

Det skal bemærkes, at Fondens resultat før skat og før dagsværdireguleringer for 2022 udviser et overskud på MDKK 28,5 mod et overskud på MDKK 27,3 i 2021.

Fondens resultat på MDKK 28,5, før dagsværdireguleringer anses for tilfredsstillende, svarende til den udmeldte forventning for 2022, som var et overskud før dagsværdireguleringer på MDKK 31,6.

Årets resultat er påvirket af stigning i dagsværdiregulering på TDKK 105,7 svarende til 3,0% inklusive ejendomme under salg. Dagsværdiregulering eksklusiv ejendomme under salg udgør MDKK 22,4 svarende til 0,77%. I 2021 udgjorde stigningen MDKK 83,1.

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 2021. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Ledelsen har vurderet, at en afkastprocent som tager udgangspunkt i Colliers' Markedsrapport København samt benchmark mod sammenlignelige ejendomme på Frederiksberg administreret af DEAS A/S er bedste skøn for værdiansættelsen af Fondens ejendomme. Beregningsprincippet er uændret i forhold til 2021. Værdien af Fondens ejendomsportefølje udgjorde MDKK 3.633 pr. 31. december 2022 fordelt på et samlet areal på ca. 177.500 m<sup>2</sup>. I noten til investeringsejendomme er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

## Ikke finansielle forhold

### Udlejning af boliger

Genudlejningsprocenten var 9,1 % i 2022, hvilket svarer til, at 218 lejemål skiftede beboere i 2022. I 2021 var genudlejningsprocenten på 8,0 %, svarende til 192 lejemål.

### Større renoveringer

Fonden har i 2022 ikke foretaget større forbedringer. Dog har der løbende været foretaget delvise udskiftninger af vandrette vandrør i flere af fondens ejendomme. Dette oftest på grund af vandskader. På Svalegården har Fonden foretaget yderligere reparationer som pålagt af huslejenævnet. På Fondens øvrige ejendommen er det blevet lavet mindre løbende reparationer. Generelt har alle bygninger været tilset grundigt for at kunne opdatere de langsigtede vedligeholdelsesplaner.

# Ledelsesberetning

## Brandsikkerhedsgennemsyn

I lyset af Vanløsebranden har bestyrelsen bedt DEAS' tekniske afdeling om at foretage et brandsikkerhedsgennemsyn af tagene på fondens ejendomme. Disse er gennemført i 2022 og eventuelle nødvendige strakstiltag er adresseret.

## 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 fonden frasælger ejendomme samt 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 har bestyrelsen besluttet at opdatere sin strategi, således at modernisering og nyudlejning af lejemål i henhold til Lov om Leje §19 stk. 2 kan foretages på bestemte størrelser af lejemål, og/eller på udvalgte ejendomme, med henblik på at forbedre Fondens indtjening og dermed skabe mulighed for at vedligeholde og renovere fondes ejendomme. I 2022 er der færdiggjort lejlighedsmoderniseringer for i alt MDKK 1,5.

## 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.

I det følgende har bestyrelsen kommenteret på de enkelte anbefalinger fra Komitéen for god Fondsledelse.

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer hvorfor      hvordan
<b>1. Åbenhed og kommunikation</b>		
1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Udtalelser på fondens vegne afgives i overensstemmelse med fondens retningslinjer af bestyrelsesformanden. Fonden har i 2020 arbejdet med udviklingen af en egentlig kommunikationsstrategi.	
<b>2. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>		
<b>2.1 Overordnede opgaver og ansvar</b>		
2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Fonden har i 2019 godkendt ny strategi. Som en del af strategien er det fastlagt at der afholdes et årligt strategiseminar.	
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	Det sikres, at fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og likviditetsbehov via de årlige drifts- og likviditetsbudgetter samt 10-årige vedligeholdelsesplaner for ejendommen. For at tilsi- kure at fondens likviditetsbehov kan dækkes, har fondsbestyrelsen gennemført et frasalg af tre af fondens udlejningsejendomme med effekt per. 1. maj 2023.	

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<b>2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen</b>		
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	Bestyrelsesformanden planlægger i samarbejde med administrator bestyrelsesmøderne. Formanden indkalder, organiserer og leder bestyrelsesmøderne.	
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	Fonden har vedtaget en politik for betaling af opgaver udført af bestyrelsens medlemmer, herunder formanden.	
<b>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</b>		
2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	Bestyrelsessammensætningen, herunder valgperioder er bestemt i Fondens vedtægt. 3 bestyrelsesmedlemmer med særlig interesse for Frederiksberg udnævnes af KAB Fonden. 3 bestyrelsesmedlemmer udpeges af kommunalbestyrelsen i Frederiksberg. 3 bestyrelsesmedlemmer vælges på et fællesmøde for samtlige beboerrepræsentationer. Der stilles kun krav om faglige kompetencer for de bestyrelsesmedlemmer, der er udpeget af KAB Fonden.	
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegingsret i vedtægten godkender en	Der foreligger klare retningslinjer omkring, hvordan udpegningen	

## Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	foregår.	
2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	I henhold til vedtægterne er udpegning til bestyrelsen fastlagt.  Udpegningen foregår i tre grupper. En politisk, en faglig og en lejrgruppering.	
2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer: <ul style="list-style-type: none"> <li>• den pågældendes navn og stilling,</li> <li>• den pågældendes alder og køn,</li> <li>• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,</li> <li>• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,</li> <li>• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,</li> <li>• hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,</li> <li>• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og</li> <li>• om medlemmet anses for uafhængigt.</li> </ul>	Oplysningerne fremgår af fondens årsrapport.	

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<p>2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>	<p>Fonden ejer 50% af PrivatBo. To af Fondens medlemmer indgår i bestyrelsen for PrivatBo.</p> <p>Udpegningen sker i og blandt Fondens bestyrelse.</p>	
<p><b>2.4 Uafhængighed</b></p>		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,</li> <li>• mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller</li> <li>• ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.</li> </ul> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,</li> <li>• inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,</li> <li>• er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,</li> </ul>	<p>Fondens bestyrelse skal i henhold til vedtægterne bestå af 9 medlemmer.</p> <p>Heraf er mindst de 3 medlemmer uafhængige.</p>	

# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,</li> <li>• er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,</li> <li>• er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller</li> <li>• er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.</li> </ul>		
<b>2.5 Udpegningsperiode</b>		
<p>2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	<p>Fonden følger. De 3 medlemmer udnævnt af KAB Fonden udnævnes for 3 år ad gangen. De 3 medlemmer udpeget af kommunalbestyrelsen i Frederiksberg (her fremgår ikke antal i år). De 3 medlemmer valgt på fællesmødet blandt beboerrepræsentationerne vælges for 2 år ad gangen. For alle gælder, at genudpegnings og -valg er mulig.</p>	
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>		<p>Bestyrelsen finder det ikke hensigtsmæssigt at fastsætte en aldersgrænse. Dette bl.a. givet fondens formål.</p> <p>De meget afgrænsede valgperioder sikre, at medlemmer ikke genudpeges, hvis de pga. alder ikke er egnet.</p>



# Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden følger ikke Fonden forklarer
<b>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</b>		
2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Bestyrelsen evaluerer årligt bestyrelsens arbejde.	
2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Bestyrelsen evaluerer årligt administrationens arbejde.	
<b>3. Ledelsens vederlag</b>		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	Samtlige bestyrelsesmedlemmer aflønnes med et fast vederlag.  Bestyrelsen forholder sig en gang årligt til honoreringsniveau for bestyrelsens medlemmer.	
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte.	Oplysningen gives i årsrapporten inkl. det honorar bestyrelsens medlemmer modtager som bestyrelsesmedlemmer af PrivatBos bestyrelse.	

# Ledelsesberetning

## Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

	<b>Flemming Brank formand</b>	<b>Pelle Dragsted Næstformand</b>	<b>Malte Mathies Løcke</b>
Stilling	Centerchef	Folketingsmedlem	Selvstændig
Alder	65	47	28
Køn	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2014	2022	2022
Genvalg har fundet sted	2021	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2025	2025	2025
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.
Øvrige ledeshverv	Bestyrelsesformand for PrivatBo A.M.B.A Bestyrelsesformand Den Selvejende Institution Frederiksgården Bestyrelsesformand Den Selvejende Institution Hareskovbo Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber: FREMBO samt FREMBOs byggefond Den selvejende institution Sophie Amalie Gården OK-Landsorganisationen i Danmark K/S Obton Solenergi Werra	Folketingsmedlem for Enhedslisten i Københavns Storkreds fra 1. november 2022. (Finansordfører, Erhvervsordfører, Grøn Omstillingsordfører, demokratiordfører og IT-ordfører) Medlem af bestyrelsen for Radius Elnet A/S Medlem af repræsentantskabet for Andel AmbA	Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Gymnasium, Bestyrelsesmedlem 4. maj kollegiet
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Frederiksberg kommune	Frederiksberg Kommune	Frederiksberg kommune
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Nej	Nej

## Ledelsesberetning

	<b>Anni Henriette Harazuk</b>	<b>Frederik Ejlers</b>	<b>Martin Preisler Knudsen</b>
Stilling	Executive Director	Partner, Arkitekt MAA	Chefkonsulent
Alder	53	61	67
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2013	2015	2018
Genvalg har fundet sted	2019	2021	2020
Udløb af valgperiode	2025	2024	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 ledeshverv	Medlem af Audit Advisory Committee i UNICEF, hovedkontor New York City 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

	<b>Erika Linnemann</b>	<b>Morten Kjeldgaard Christensen-Hornehøj</b>	<b>Janek Majewicz</b>
Stilling	Projektleder	Socialpædagog	Kommunikationsansvarlig
Alder	63	35	48
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2022	2020	2022
Genvalg har fundet sted	Nej	2021	Nej
Udløb af valgperiode	2023	2023	2023
Medlemmets særlige kompetencer	Lokalkendskab til ejendommen	Lokalkendskab til ejendommen	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledeshverv	Bestyrelsesformand i FBF (sammenslutning af beboer-repræsentationerne i Frederiksberg Boligfond)	-	Formand for beboerrepræsentationen Svalegården, Konsulent Parken Sport og Entertainment, ansat Københavns Kommune
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 108,1 fordeler sig således i de 2 hovedkategorier:

Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune udgør TDKK 65,8 for 2022, og TDKK 63,9 for 2021.

Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboere i Fondens ejendomme udgør TDKK 42,3 for 2022, og TDKK 44,5 for 2021. I 2023 forventer Fonden at uddele ca. TDKK 1.000.

# Ledelsesberetning

## Særlige risici

Retsafgørelse i Svalegårdssagen dikterer fondens økonomiske eksistensgrundlag, idet lejerens mulighed for udnyttelse af forkøbsret til de respektive ejendomme der tager udgangspunkt i værdien fra 1932, vil forhindre refinansiering af fondens gæld.

Frem mod gennemførelse af salget af de 3 ejendomme pr. 1. maj 2023 har Fonden betydelige likviditetsmæssige udfordringer. Bestyrelsen har som konsekvens indgået en aftale om udvidelse af fondens kreditfacilitet, med henblik på at beskytte likviditeten frem til købssummens overførelse.

Fondens aktiviteter i forbindelse med ejendomsdrift 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 2022 MDKK 1.135 mod MDKK 1.173 pr. 31. december 2021. Der er ikke optaget eller indfriet lån i årets løb.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på MDKK 1.135 er MDKK 683 rentesikret til 2038-39, MDKK 430 til 2041 og MDKK 22 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 2022 til 2025, hvorfor der i note 15 er oplyst forventede årlige afdrag, såfremt ny afdragsfrihed ikke aftales. I 2022 blev der afdraget MDKK 41,3, og i 2023 skal der afdrages MDKK 28,3 som stiger til MDKK 45,6 i 2027 efter salg af 3 ejendomme.

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

Fonden foretager en selvstændig beregning af værdier på SWAP engagementerne med assistance fra Copenhagen Simulators, der af ledelsen er anvendt som ekstern ekspert. Fondens eksponering sker i samråd med primære finansieringsinstitut og ekstern rådgiver.

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 2023 forventes et overskud før dagsværdireguleringer på MDKK 28,2.

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.

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

## Ledelsesberetning

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 kunne afgøres, aftalte Frederiksberg Boligfond og køber at opheve 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. Dommen er ikke anket.

Den 23. november 2020 valgte 76 af beboerne i Svalegården ligeledes at indgive stævning mod Fonden. Årsagen hertil var ligeledes bestemmelsen i skødet fra 1932. Sagen var berammet til 7. og 8. marts 2022, dernæst 11. og 12. januar 2023, men udsat på grund af sygdom og herefter mangel på personale hos domstolene. Retssagen er nu berammet til medio september 2023.

Fondens bestyrelse har i første halvår af 2022, arbejdet sammen med Frederiksberg Kommune med henblik på at indgå en aftale om kommunens forkøbsret. En aftale er indgået, som bl.a. klarificerer, at forkøbsretten alene kan udnyttes til markedsværdi.

Aftalen med Frederiksberg Kommune fjerner den usikkerhed, som forhindrer en hel eller delvis omlægning af Fondens realkreditgæld til afdragsfrihed. En omlægning vil frigøre den nødvendige likviditet til at gennemføre vedligehold af Fondens ejendomme og give Fonden den nødvendige økonomiske ramme til at kunne fokusere mere langsigtet og strategisk.

Aftalen er betinget af godkendelser fra både Frederiksberg Kommunes og Frederiksberg Boligfonds tilsynsmyndigheder, som begge er opnået. Da såvel aftalen med kommunen, som muligheden for at få genoptaget hel eller delvis afdragsfrihed er betinget af, at der træffes afgørelse i Svalegårdssagen, indebærer udskydelsen af retssagen en likviditetsudfordring for Fonden. Bestyrelsen har på den baggrund afdækket muligheden for at indgå et forlig med Svalegården, men har ikke kunne opnå et sådant på tilfredsstillende vilkår.

Som konsekvens har Bestyrelsen truffet beslutning om at frasælge 3 ejendomme, Roskildegården, Solbjerggård samt Sønderjyllandsgården, der kan frigøre den nødvendige likviditet frem mod at retssagen med Svalegården afsluttes og aftalen med kommunen kan træde i kraft. Bestyrelsen har arbejdet med en mindre gruppe af potentielle købere, som i størst muligt omfang kan imødekomme fondens krav om at skabe sikre rammer for ejendommens lejere i fremtiden. Disse forhandlinger er færdiggjort d. 3. november 2022, hvor fonden har indgået aftale med KAB, om at sælge Roskildegården, Solbjerggård samt Sønderjyllandsgården til et selvstændigt alment boligselskab. Valget faldt på KAB, da selskabet både tilbød en fornuftig købspris samt løftet om en betryggende grad af demokratisk medindflydelse.

Overtagelsesdagen er fastsat til 1. maj 2023 og købet gennemføres med støtte fra Fonden for Blandede Byer samt sælgerpantebreve i ejendommene Solbjerggård og Sønderjyllandsgården.

# Ledelsesberetning

Erhvervsstyrelsen har som tilsynsmyndighed tidligere givet tilladelse til, at Frederiksberg Boligfond kan sælge op til 5 ejendomme, alternativt at fonden kan etablere et selskab, der understøtter et delt ejerskab af op til 5 ejendomme med et pensionselskab mod dets betaling af en købesum svarende til markedsprisen på de pågældende kapitalandele i selskabet. Erhvervsstyrelsen har ligeledes godkendt salget af de pågældende tre ejendomme.

## Bæredygtighed

I forbindelse med arbejdet med Fondens strategi, blev der i 2019 nedsat et bestyrelsesudvalg, som har til formål at re-designe Fondens rapportering samt at fremme Fondens ambitioner for bæredygtighed. Dette omfatter bl.a. Fondens strategiske målsætninger ift. FN's verdensmål, som Bæredygtige byer og lokalsamfund, Sundhed og trivsel, Klimaindsats, Bæredygtig energi m.fl.

Ift. bæredygtighed, har Fonden i 2021 igangsat en modningsplan for Klima- og Bæredygtighed for Fondens bestyrelse. Det er planens primære sigte, at Fondens strategiske beredskab dyrkes, gødes og mobiliseres som grundlag for Fondens strategiske retning, i tæt samspil med nøgleaktører i Ecosystemet, som eksempelvis Frederiksberg Kommune, lejerne i Fondens ejendomme, Fondens bankforbindelser samt Frederiksberg borgere som helhed, jf. bl.a. Fondens vedtægtsbestemte uddelingsformål. Planen er derfor væsentlig og uopsættelig, da Fondens ambition ift. Bæredygtighed og Klima i udgangspunktet er høj, svarende til de samlede tendenser i nærmiljøet, nationalt i Danmark og globalt. Modningsplanen skal løbende danne grundlag for at give Fondens bestyrelse et kvalificeret fundament til med rettidig omhu at træffe relevante ledelsesbeslutninger i relation til Bæredygtighed og klima, herunder sikre en transparent rapportering på området. Arbejdet er fortsat i 2022 bl.a. gennem drøftelser om samarbejde med Frederiksberg Forsyning.

Fondens ejendomsinspektør har gennem 2022, afdækket muligheder for at ændre processer og drift, således at der med øget fokus kan arbejdes mere bæredygtigt fra starten af 2023.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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 2021. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Ledelsen har vurderet, at afkastprocent sammenholdt til markedstrendsrapporteringer er bedste skøn for værdiansættelsen af Fondens ejendomme. Dette er uændret i forhold til tidligere år.

Der henvises endvidere til beskrivelsen af forudsætningerne ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene i note 8.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

På baggrund af et stigende renteniveau i Danmark, er den negative markedsværdi på Fondens renteswaps faldet siden 1. januar 2023 og indtil marts 2023. Den negative markedsværdi udgjorde således den 1. januar 2023 MDKK 49,5 og ultimo marts 2023 MDKK 111,3.

Fonden har med overtagelse pr. 1. maj 2023 afhændet 3 ejendomme, som sikrer den nødvendige finansiering af drift, investeringer og afdrag på gæld i 2023.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>172.598</b>	<b>167.434</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		105.712	83.147
Andre driftsindtægter	2	1.713	1.755
Ejendomsomkostninger		-61.577	-62.331
Andre eksterne omkostninger	3	-14.906	-14.724
<b>Bruttoresultat</b>		<b>203.540</b>	<b>175.281</b>
Personaleomkostninger	4	-11.416	-11.820
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-29	-67
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>192.095</b>	<b>163.394</b>
Finansielle indtægter	5	1.081	1.142
Finansielle omkostninger	6	-58.985	-54.064
<b>Resultat før skat</b>		<b>134.191</b>	<b>110.472</b>
Skat af årets resultat	7	-35.439	-29.635
<b>Årets resultat</b>		<b>98.752</b>	<b>80.837</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udmøntede uddelinger		108	108
Overført resultat		98.644	80.729
		<b>98.752</b>	<b>80.837</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Grunde og bygninger	8	2.985.997	3.525.808
Ejendomme til salg	9	647.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	27	56
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.633.024</b>	<b>3.525.864</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	40	40
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	84.842	90.548
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>84.882</b>	<b>90.588</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.717.906</b>	<b>3.616.452</b>
Tilgodehavende fra lejere		582	38
Andre tilgodehavender		7.272	6.533
Periodeafgrænsningsposter	12	123	95
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.977</b>	<b>6.666</b>
Obligationer	13	0	11.396
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>11.396</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>196</b>	<b>564</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.173</b>	<b>18.626</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.726.079</b>	<b>3.635.078</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Grundkapital		300	300
Reserve for sikringstransaktioner		-38.596	-431.204
Uddelingsramme		2.000	2.000
Overført resultat		1.904.806	1.806.162
<b>Egenkapital</b>		<b>1.868.510</b>	<b>1.377.258</b>
Hensættelse til udskudt skat	15	502.899	371.216
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>502.899</b>	<b>371.216</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.099.538	1.133.747
Deposita og forudbetalt leje		76.380	73.094
Anden gæld		951	951
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	16	<b>1.176.869</b>	<b>1.207.792</b>
Gæld til realkreditinstitutter	16	35.058	39.207
Pengeinstitut		4.260	0
Modtagne forudbetalinger		4.082	5.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.559	7.275
Fondsskat		14.888	13.560
Anden gæld	16,17	112.954	613.543
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>177.801</b>	<b>678.812</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.354.670</b>	<b>1.886.604</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.726.079</b>	<b>3.635.078</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Resultatdisponering	14		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20		
Nærtstående parter	21		
Anvendt regnskabspraksis	22		

## Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Uddelings- ramme	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2022</b>					
Egenkapital 1. januar	300	-431.204	2.000	1.806.162	1.377.258
Udmøntede uddelinger	0	0	-108	0	-108
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	503.344	0	0	503.344
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-110.736	0	0	-110.736
Årets resultat	0	0	108	98.644	98.752
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>300</b>	<b>-38.596</b>	<b>2.000</b>	<b>1.904.806</b>	<b>1.868.510</b>
<b>2021</b>					
Egenkapital 1. januar	300	-573.316	2.000	1.725.433	1.154.417
Udmøntede uddelinger	0	0	-108	0	-108
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	182.195	0	0	182.195
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-40.083	0	0	-40.083
Årets resultat	0	0	108	80.729	80.837
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>300</b>	<b>-431.204</b>	<b>2.000</b>	<b>1.806.162</b>	<b>1.377.258</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		98.752	80.837
Reguleringer	18	-12.340	-523
Ændring i driftskapital	19	-413	2.941
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>85.999</b>	<b>83.255</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.079	1.142
Renteudbetalinger og lignende		-52.550	-53.503
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>34.528</b>	<b>30.894</b>
Betalt selskabsskat		-13.165	-9.226
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>21.363</b>	<b>21.668</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.476	-2.963
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-732	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-2.208</b>	<b>-2.963</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-38.357	-39.395
Optagelse af gæld fra kreditinstitutter		4.260	0
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-70
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		3.286	905
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		-4.260	0
Udbetalt uddeling		-108	-108
Andre reguleringer, pantsatte obligationer		0	-90.548
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-35.179</b>	<b>-129.216</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-16.024</b>	<b>-110.511</b>
Likvider 1. januar		11.960	122.471
<b>Likvider 31. december</b>		<b>-4.064</b>	<b>11.960</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		196	564
Værdipapirer		0	11.396
Kassekredit		-4.260	0
<b>Likvider 31. december</b>		<b>-4.064</b>	<b>11.960</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

På baggrund af et faldende renteniveau i Danmark, er den negative markedsværdi på Fondens renteswaps ifølge bankerne steget siden 31. december 2022 til ca. MDKK 111 ultimo marts 2023.

Den i ledelsesberetningen omtalte stævning fra Svalegårdens beboere er berammet til september 2023.

Fonden har pr. 1/5 2023 afstået 3 ejendomme til KAB. Salget har medført, at fondens likviditet til finansiering og drift i 2023 er sikret. Der er indgået en mellemfinansieringsaftale med fondens primære kreditinstitut.

Mellemfinansieringsaftalen løber fra medio marts 2023 til provenuet af salg af ejendomme er frigivet, dog senest 30. maj 2023. Ejendommene er indregnet til salgssum jf. note 9.

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
<b>2 Andre driftsindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	1.703	1.721
Byfornyelsestilskud	2	34
Andre indtægter tidligere år	8	0
	<u>1.713</u>	<u>1.755</u>

## 3 Andre eksterne omkostninger

Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 9.370.282 (2021: DKK 6.319.431).

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	10.124	10.287
Pensioner	1.086	1.317
Andre omkostninger til social sikring	206	216
	<b>11.416</b>	<b>11.820</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	689	687
	<b>689</b>	<b>687</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>21</b>	<b>23</b>

Navn	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2022 DKK	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2021 DKK
Flemming Brank, Formand	154.350	154.350
Pelle Dragsted, Næstformand (nuværende)	104.738	99.323
Erik Jensen, Næstformand (forhenværende)	0	65.034
Anni Henriette Haraszuk	61.425	61.425
Niels Johan Juhl-Nielsen	0	61.425
Frederik Ejlers	61.425	61.425
Morten K. Christensen Hornehøj	61.425	61.425
Martin Preisler Knudsen	61.425	61.425
Mette Bang Larsen	0	61.425
Malte Mathies Løcke	61.425	0
Janek Florian Balling Majewicz	61.425	0
Erika Tina Linnemann	61.425	0
<b>I alt</b>	<b>689.063</b>	<b>687.257</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.081	1.142
	<b>1.081</b>	<b>1.142</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	58.985	54.064
	<b>58.985</b>	<b>54.064</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	14.493	13.234
Årets udskudte skat	131.683	56.484
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0
	<b>146.175</b>	<b>69.718</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	35.439	29.635
Skat af egenkapitalbevægelser	110.736	40.083
	<b>146.175</b>	<b>69.718</b>



# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	1.448.239	2.451
Tilgang i årets løb	1.477	0
Overførsler i årets løb	<u>-223.497</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>1.226.219</u>	<u>2.451</u>
Opskrivninger 1. januar	2.077.569	0
Årets opskrivninger	22.366	0
Overførsler i årets løb	<u>-340.157</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>1.759.778</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	2.395
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>29</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>2.424</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.985.997</u></b>	<b><u>27</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering TDKK 105.712 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 varslede stigninger. Indvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra den skønnede indtægt fra lejer, og udvendig vedligeholdelse er fastsat i henhold til ejendommenes 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

### 8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

De væsentligste øvrige forudsætninger for dagsværdiberegningerne er følgende:

Markedsleje pr. m2 pr. år:	DKK 1.560
Istandsættelsesomkostninger pr. m2 pr. år:	DKK 6.000-7.000
Almindelig vedligeholdelse:	Iht. vedligeholdelsesplaner
Afkastkrav ved fuld istandsættelse og markedsleje:	3,25 % til 3,35 %

Afkastkravet er fastsat på baggrund af ekstern ekspert med branchekendskab på udlejningsområdet.

Værdiansættelsen af fondens ejendomme, resulterede i en samlet værdiregulering på TDKK 105.712 svarende til 3,0 % af den bogførte værdi af fondens ejendomme, inklusiv ejendomme under salg.

Værdiregulering eksklusiv ejendomme under salg udgør TDKK 22.366, svarende til værdiregulering på 0,77%.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme pr. 31. december 2022 består af et areal på 177.532 m2 til en beregnet dagsværdi på TDKK 3.632.997, heraf TDKK 647.000 vedrørende ejendomme under salg, se note 9.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme har for regnskabsåret 2022 nedenstående gennemsnitlige nøgletal i TDKK:

Årlig leje pr. kvadratmeter: DKK 1.015 (2021: DKK 927)

Udlejningsprocent: 99% (2021: 99%)

Kvm. pris DKK: DKK 20.760 (2021: DKK 19.860)

Afkastkrav i %: 3,25 -3,35% (2021: 2,71%)

Følsomhedsanalyse:

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

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde med MDKK 268, således at den endelige markedsværdi bliver MDKK 2.718, og egenkapitalen bliver MDKK 1.659 (værdi pr. kvm. DKK 18.938).

Ved et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil ejendommenes dagsværdi stige med MDKK 313, således at den endelige markedsværdi bliver MDKK 3.299, og egenkapitalen bliver MDKK 2.112 (værdi pr. kvm. DKK 22.982).

Følsomhedsanalyse for renteswaps fremgår af note 16, hvortil der henvises.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Ejendomme under salg

	Ejendomme til salg TDKK
Kostpris 1. januar	0
Overførsler i årets løb	223.497
Kostpris 31. december	223.497
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	83.346
Overførsler i årets løb	340.157
Værdireguleringer 31. december	423.503
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>647.000</b>

## 10 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2022 TDKK	2021 TDKK
Kostpris 1. januar	40	40
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

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%	8.572.228	-2.736.786

# Noter til årsregnskabet

## 11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	93.510
Tilgang i årets løb	<u>732</u>
Kostpris 31. december	<u>94.242</u>
Nedskrivninger 1. januar	2.962
Årets kursregulering ført over resultatopgørelsen	<u>6.438</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>9.400</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>84.842</u></b>

## 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger primært vedrørende forsikringer og administrationshonorar.

## 13 Obligationer

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	11.396	27.652
Tilgang i årets løb	76	158
Afgang i årets løb	-11.109	-15.995
Realiseret kursgevinst/-tab ved salg, ført over resultatopgørelsen	-363	0
Urealiserede kursreguleringer, ført over resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-419</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>11.396</u></b>

## 14 Resultatdisponering

Udmøntede uddelinger	108	108
Overført resultat	<u>98.644</u>	<u>80.729</u>
	<b><u>98.752</u></b>	<b><u>80.837</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>15 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	371.216	314.733
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	20.947	16.401
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	110.736	40.082
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>502.899</b>	<b>371.216</b>
Materielle anlægsaktiver	549.765	526.167
Hensat til skattemæssig udlodning	220	220
Låneomkostninger	-1.543	-1.551
Hensættelse indvendig vedligeholdelse	-13.812	-13.119
Renteloft SEL § 11B	0	-108.019
Skattemæssige underskud, EBIT-regel SEL § 11C	-31.891	-32.624
Udvendig vedligeholdelse	160	142
	<b>502.899</b>	<b>371.216</b>

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

# Noter til årsregnskabet

## 16 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:

	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	914.562	927.398
Mellem 1 og 5 år	184.976	206.349
Langfristet del	1.099.538	1.133.747
Inden for 1 år	35.058	39.207
	<b>1.134.596</b>	<b>1.172.954</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	76.380	73.094
Langfristet del	76.380	73.094
Inden for 1 år	0	0
	<b>76.380</b>	<b>73.094</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	951	951
Langfristet del	951	951
Øvrig kortfristet gæld	112.954	613.543
	<b>113.905</b>	<b>614.494</b>

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 2023, TDKK 34.815 Eksklusiv salg af ejendomme: TDKK 28.335

År 2024, TDKK 50.321 Eksklusiv salg af ejendomme: TDKK 40.798

År 2025, TDKK 54.563 Eksklusiv salg af ejendomme: TDKK 43.129

År 2026, TDKK 58.999 Eksklusiv salg af ejendomme: TDKK 45.664

År 2027, TDKK 58.963 Eksklusiv salg af ejendomme: TDKK 45.640

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>17 Anden gæld</b>		
Merværdiafgift m.v.	22	21
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	135	584
Feriepengeforpligtelse	535	483
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	49.481	552.825
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	62.781	59.630
	<b>112.954</b>	<b>613.543</b>

Årets kursregulering TDKK 503.344 er ført over egenkapitalen. Værdien af renteswaps beregnes med assistance fra ekstern ekspert. Beregningsgrundlaget er opgjort med basisværdi baseret på BB rating, som er reguleret for FVA (funding value adjustments) og KVA (capital value adjustments).

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 -87 mio.

Omvendt vil en renteforskydning på 0,5% betyde en ændring i markedsværdien på DKK +81 mio.

## 18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.081	-1.142
Finansielle omkostninger	58.985	54.064
Værdiregulering samt af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-105.683	-83.080
Skat af årets resultat	35.439	29.635
	<b>-12.340</b>	<b>-523</b>

## 19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-1.307	444
Ændring i leverandører m.v.	-502.450	-179.698
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	503.344	182.195
	<b>-413</b>	<b>2.941</b>



## Noter til årsregnskabet

	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på (TDKK):	3.632.997	3.525.808
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for fondens bankengagements herunder renteswaps:		
Værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	84.842	90.548
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	3.632.997	3.525.808
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	99	0
Mellem 1 og 5 år	0	0
Efter 5 år	0	0
	<u>99</u>	<u>0</u>

### Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens § 120, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2022 TDKK 283.302 mod TDKK 265.095 pr. 31. december 2021. 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 2022 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 119 på TDKK 727 mod TDKK 647 pr. 31. december 2021.

# Noter til årsregnskabet

## 20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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 medio september 2023.

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.

Fonden er til tider part i retssager, tvister og lignende. Det er ledelsens opfattelse, at disse sager ikke vil have væsentlig indflydelse på fondens økonomiske stilling.

## 21 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 0 (2021: DKK 3.254.023)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 0 (2021: DKK 313.179)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 0 (2021: DKK 50.000)

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 4 og er nærtstående parter. Herudover har følgende bestyrelsesmedlemmer modtaget honorar som bestyrelsesmedlem i Privatbo AMBA:

Flemming Brank

Bestyrelseshonorar i 2022, DKK 152.917 ( 2021: DKK 165.375)

Anni Henriette Haraszuk

Bestyrelseshonorar 2022, DKK 46.305 ( 2021: DKK 55.125)

Mette Bang Larsen

Bestyrelseshonorar 2022 DKK 46.305 ( 2021: DKK 55.125)

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2022 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 2022 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

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

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

### Regnskabsmæssig sikring

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

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

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet.

### 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

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Ejendomme til salg og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Materielle anlægsaktiver*

Investerings ejendomme udgør 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

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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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 af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af et uafhængige valuarfirma.

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.

Discounted Cash Flow model:

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2022 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver,

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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

Ejendomme under salg indregnes til salgspris.

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

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

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

Renovationsanlæg	20 år
Driftsmaterial	10 år
It-Hardware	3 år

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

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.

# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer, som måles til dagsværdi, og kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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 som omfatter børsnoterede obligationer, måles til dagsværdi og kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består dels af oprindelig grundkapital indskudt af stifter, samt efterfølgende tilførsler i form af gaver, arv og bidrag, fondens egen konsolidering i henhold til resultatdisponering, samt kursreguleringer af værdipapirer m.v. i de bundne aktiver.

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



# Noter til årsregnskabet

## 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

### Finansielle gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Renteswaps til sikring af rente på prioritetsgæld måles til dagsværdien, og værdireguleringer indregnes direkte på egenkapitalen. De løbende renter indregnes som øvrige renter i resultatopgørelsen. Værdien af renteswaps beregnes med assistance fra eksternt ekspert. Beregningsgrundlaget er opgjort med basisværdi baseret på BB rating, som er reguleret for FVA (funding value adjustments) og KVA (capital value adjustments).

Indvendig og udvendig vedligeholdelse:

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse, der omfatter de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens § 117 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 Lejeloven § 119,

## Noter til årsregnskabet

### 22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

## 22 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 anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser.

### **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

## 22 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