
Frederiksberg Boligfond

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 43 40 75 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 27/6
2022

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 17

Balance 31. december 18

Egenkapitalopgørelse 20

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 21

Noter til årsregnskabet 22

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2021.

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

Frederiksberg, den 27. juni 2022

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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om fondens mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften, afdrag på gæld og de nødvendige investeringer i de førstkommande år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af fondens fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

bundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.

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

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 27. juni 2022

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

Hjemmeside: 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:

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	167.434	165.515	160.963	158.957	154.195
Resultat af finansielle poster	-52.922	-52.658	-54.833	-53.216	-50.238
Årets resultat	80.837	23.540	-18.833	207.900	107.531
Balance					
Balancesum	3.635.078	3.569.446	3.571.825	3.663.504	3.410.032
Egenkapital	1.377.258	1.154.417	1.180.962	1.304.245	1.110.656
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- investeringsaktivitet	-2.963	-14.723	75.974	-4.896	-27.253
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-2.963	-14.723	-20.626	-4.896	-27.253
Årets pengestrøm	-19.963	-23.351	8.121	-19.562	-30.514
Likvider	102.508	122.471	145.822	137.701	157.264
Nøgletal i %					
Forrentning af egenkapital	6,4%	2,0%	-1,5%	17,2%	10,4%
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i %	2,4%	2,4%	1,8%	1,6%	1,6%
Total afkast, eksisterende ejendomme i %	4,8%	2,6%	1,0%	10,1%	6,2%
Udlejningsprocent	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Antal medarbejdere	23	22	22	23	24

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

Ved ændring af regnskabspraksis i 2018 og 2020 er der foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2017.

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), 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. 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 2021 TDKK 167.434 mod TDKK 165.515 i 2020. Resultatopgørelsen for 2021 udviser et overskud på TDKK 80.837 mod et overskud på TDKK 23.540 i 2020, og Fondens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på TDKK 1.377.258 mod TDKK 1.154.417 i 2020.

Det skal bemærkes, at Fondens resultat før skat og før dagsværdireguleringer udviser et overskud på MDKK 27,3 mod et overskud på MDKK 28,4 i 2020.

Fondens resultat på MDKK 27,3 før dagsværdireguleringer anses for tilfredsstillende, svarende til estimat 2021, som var et overskud før dagsværdireguleringer på MDKK 32.

Årets resultat er påvirket af stigning i dagsværdiregulering på 2,5% af investeringsejendomme med MDKK 83,1. I 2020 udgjorde stigningen MDKK 5,6.

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdier pr. statusdagen baseret på markedsdata 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 fondens ejendomme. I 2021 er der færdiggjort lejlighedsmoderniseringer for i alt MDKK 2,9.

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 tilbudspigten at indgive stævning mod Frederiksberg Boligfond. Årsagen hertil var en bestemmelse i skødet fra 1932 mellem Frederiksberg Kommune og Fonden. Heraf fremgår det, at såfremt Fonden beslutter at sælge ejendommene skal Frederiksberg Kommune, subsidært 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.

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 var berammet til 7. og 8. marts 2022, men blev udsat på grund af sygdom.

Fonden besluttede på et ekstraordinært møde i februar 2021 at skifte administrationsselskab til DEAS A/S pr. 1. maj 2021. Samtidig med at DEAS A/S overtog de administrative opgaver for Fonden, overtog DEAS A/S ligeledes de medarbejdere, som varetog den tidligere 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. Arbejde pågår imod en likvidation af PrivatBo A.M.B.A. i 2022.

Ledelsesberetning

Udlejning af boliger

Genudlejningsprocenten var 8,0 % i 2021, hvilket svarer til, at 192 lejemål skiftede beboere i 2021. I 2020 var genudlejningsprocenten på 7 %, svarende til 159 lejemål.

Større renoveringer

Fonden har i 2021 foretaget udskiftning af lodrette vandrer i kælder og varmecentral på Linegården, reparationer af faldstammer og stigstreng i Den Sønderjyske By samt foretaget asbestrenovering af rør i kælderen på Svalegården.

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 2020. 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. Dette er ændret i forhold til tidligere år, hvor Fonden tog udgangspunkt i udvalgte valuarvurderinger fra Newsec Advisory.

Den 1. juli 2020 indførtes ved lov (BRL § 5, stk. 2) en 5 års karenperiode, før en udlejer kan igangsætte modernisering efter ejerskifte. Endvidere indeholder bestemmelsen skærpede krav til energimærkning og omkostninger hertil samt tiltag, som forventes at lægge en dæmper på stigningen i § 5, stk. 2 lejeniveauerne.

Ændringerne påvirker fortsat værdiansættelsen af fondens ejendomme negativt som følge af indregning af karenperioden på 5 år, et lavere lejeniveau samt øgede omkostninger til moderniseringer, til energiforbedringer som følge krav om energimærke C mod tidligere D.

Værdien af Fondens ejendomsportefølje udgjorde MDKK 3.525,8 pr. 31. december 2021 fordelt på et samlet areal på ca. 177.500 m². I noten til investeringsejendomme er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

Ledelsesberetning

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	Pelle Dragsted Næstformand	Malte Mathies Løcke
Stilling	Centerchef	Rådmand	Studerende
Alder	64	46	26
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: Biofos A/S indtil 1. maj 2022 FREMBO samt FREMBOs byggefond Den selvejende institution Sophie Amalie Gården OK-Landsprganisationen i Danmark K/S Obton Solenergi Werra	Rådmand Frederiksberg Kommune Formand for Klima-, plan- og boligudvalget. Medlem af by- og erhvervsstrategisk udvalg.	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

	Anni Henriette Harazuk	Frederik Ejlers	Martin Preisler Knudsen
Stilling	Executive Director	Partner, Arkitekt MAA	Chefkonsulent
Alder	53	60	66
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2013	2015	2018
Genvalg har fundet sted	2019	2021	2020
Udløb af valgperiode	2022	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 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

	Erika Linnemann	Morten Kjeldgaard Christensen-Hornehøj	Janek Majewicz
Stilling	Projektleder	Socialarbejder	Kommunikationsansvarlig
Alder	62	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 ledelseshverv	Bestyrelsesformand i FBF (sammenslutning af beboer-repræsentationerne i Frederiksberg Boligfond)	-	Formand for beboerrepræsentationen Svalegården, Konsulent Parken Sport og Entertainment
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 108,4 fordeles sig således i de 2 hovedkategorier:

Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune udgør TDKK 63,8 for 2021, og TDKK 65,4 for 2020.

Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboere i Fondens ejendomme udgør TDKK 44,5 for 2021, og TDKK 20,2 for 2020. I 2022 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 2021 MDKK 1.173 mod MDKK 1.212 pr. 31. december 2020. Der er ikke optaget eller indfriet lån i årets løb.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på MDKK 1.173 er MDKK 720 rentesikret til 2038-39, MDKK 430 til 2041 og MDKK 23 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.

Afdragsfriheden bortfalder løbende i årene 2022 til 2026, hvorfor der i note 14 er oplyst forventede årlige afdrag, såfremt ny afdragsfrihed ikke aftales. I 2021 blev der afdraget MDKK 39,4, og i 2022 skal der således afdrages MDKK 39,2 som stiger til MDKK 59 i 2026.

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.

Likviditetsmæssige situation:

Fonden har betydelige likviditetsmæssige udfordringer fra fjerde kvartal af 2022 og fremad.

Fondens drifts- og likviditetsbudget for 2022 viser, at Fonden i efteråret 2022 som følge af kommende store afdrag på realkreditgælden vil mangle likviditet til at sikre Fondens daglige drift, og at den ikke kan afregne sine forpligtelser i takt med at de skal forfalde.

Der henvises i øvrigt til note 1.

Bestyrelsens målrettede indsats for at håndtere disse udfordringer er beskrevet i følgende afsnit.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

Likviditetsmæssige situation:

I forbindelse med processen med frasalg af 3 ejendomme i 2018, afdækkede en forkøbsret for Frederiksberg Kommune, at der er en bestående usikkerhed om, hvorvidt forkøbsretten kan udnyttes til en pris langt under markedsværdien. Fondens bestyrelsen har i andet halvår af 2021 og i første halvår af 2022, arbejdet sammen med Frederiksberg Kommune med henblik på at indgå en aftale om kommunens forkøbsret. En aftale med Frederiksberg Kommune er opnået, som endegyldigt gør op med bestemmelsen i skødet fra 1932 mellem Frederiksberg Kommune og Fonden, hvoraf det fremgår, 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. Aftalen er betinget af godkendelser fra både Frederiksberg Kommunes og Frederiksberg Boligfonds tilsynsmyndigheder.

Aftalen med Frederiksberg Kommune fjerner den usikkerhed, som forhindrer en 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.

Usikkerheden om forkøbsretten har ligeledes ført til, at 76 lejere i fondens ejendom Svalegården har sagsøgt Frederiksberg Boligfond, med henblik på at afdække, hvorvidt lejerne i ejendommen i lighed med Frederiksberg Kommune, kan udnytte denne omtalte forkøbsret. Sagen var berammet til hovedforhandling i Frederiksberg Ret den 7. og 8. marts 2022, men hovedforhandlingen er nu udsat til januar 2023. Da såvel aftalen med kommunen, som muligheden for at få genoptaget afdragsfriheden er betinget af, at der er kommet en afgørelse i retssagen om Svalegården, indebærer udskydelsen af retssagen en likviditetsudfordring for Fonden. Bestyrelsen har på den baggrund taget beslutning om, at forsøge at indgå et forlig med Svalegården, samt at hvis dette ikke lykkes, at frasælge et antal ejendomme, der kan frigøre den nødvendige likviditet frem mod at retssagen med Svalegården afsluttes, og aftalen med kommunen kan træde i kraft.

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 pensionsselskab mod dettes betaling af en købesum svarende til markedsprisen på de pågældende kapitalandele i selskabet.

I fraværet af en godkendelse af aftalen om forkøbsretten, et forlig med Svalegården samt en aftale om refinansiering, har bestyrelsen besluttet at udnytte denne tilladelse til salg af op imod 4 ejendomme for at beskytte de resterende ejendomme i porteføljen. Henset til den forholdsvise korte tidshorizont arbejder bestyrelsen med flere potentielle købere (herunder et alment boligselskab), som i størst muligt omfang kan imødekomme Fondens krav om at skabe sikre rammer for ejendommenes lejere i fremtiden.

For 2022 forventes et overskud før dagsværdireguleringer på MDKK 31,6.

Ledelsesberetning

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.

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 2022. Ledelsen overvåger løbende situationen.

På baggrund af et stigende renteniveau i Danmark, er den negative markedsværdi på Fondens renteswaps faldet siden 1. januar 2022 og indtil marts 2022. Den negative markedsværdi udgjorde således den 1. januar 2022 MDKK -553 og medio maj 2022 MDKK -315.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Huslejeindtægter		167.434	165.515
Værdireguleringer af investeringsaktiver		83.147	5.628
Andre driftsindtægter	2	1.755	1.975
Ejendomsomkostninger		-64.783	-62.654
Andre eksterne omkostninger	3	-12.272	-12.211
Bruttoresultat		175.281	98.253
Personaleomkostninger	4	-11.820	-11.429
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-67	-107
Resultat før finansielle poster		163.394	86.717
Finansielle indtægter	5	1.142	1.540
Finansielle omkostninger	6	-54.064	-54.198
Resultat før skat		110.472	34.059
Skat af årets resultat	7	-29.635	-10.519
Årets resultat		80.837	23.540
Forslag til resultatdisponering			
Udmøntede uddelinger		108	86
Overført resultat		80.729	23.454
		80.837	23.540

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Grunde og bygninger		3.525.808	3.439.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56	123
Materielle anlægsaktiver	8	3.525.864	3.439.823
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	40	40
Finansielle anlægsaktiver		40	40
Anlægsaktiver		3.525.904	3.439.863
Tilgodehavende fra lejere		38	433
Andre tilgodehavender		6.533	6.071
Periodeafgrænsningsposter	10	95	608
Tilgodehavender		6.666	7.112
Obligationer	11	101.944	119.303
Værdipapirer		101.944	119.303
Likvide beholdninger		564	3.168
Omsætningsaktiver		109.174	129.583
Aktiver		3.635.078	3.569.446

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Grundkapital		300	300
Reserve for sikringstransaktioner		-431.204	-573.316
Uddelingsramme		2.000	2.000
Overført resultat		1.806.162	1.725.433
Egenkapital		1.377.258	1.154.417
Hensættelse til udskudt skat	13	371.216	314.733
Hensatte forpligtelser		371.216	314.733
Gæld til realkreditinstitutter		1.133.747	1.173.527
Deposita og forudbetalt leje		73.094	72.189
Anden gæld		951	951
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.207.792	1.246.667
Gæld til realkreditinstitutter	14	39.207	38.821
Modtagne forudbetalinger		5.227	4.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.275	7.361
Gæld til associerede virksomheder		0	71
Fondsskat		13.560	8.990
Anden gæld	14,15	613.543	793.790
Kortfristede gældsforpligtelser		678.812	853.629
Gældsforpligtelser		1.886.604	2.100.296
Passiver		3.635.078	3.569.446
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	20		
Resultatdisponering	12		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18		
Nærtstående parter	19		
Anvendt regnskabspraksis	21		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Uddelings- ramme	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
2021					
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
Egenkapital 31. december	300	-431.204	2.000	1.806.162	1.377.258
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

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		80.837	23.540
Reguleringer	16	-523	57.656
Ændring i driftskapital	17	2.941	852
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		83.255	82.048
Renteindbetalinger og lignende		1.142	1.540
Renteudbetalinger og lignende		-53.503	-54.195
Pengestrømme fra ordinær drift		30.894	29.393
Betalt selskabsskat		-9.226	-5.673
Pengestrømme fra driftsaktivitet		21.668	23.720
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.963	-14.723
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-2.963	-14.723
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-39.395	-35.013
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-70	46
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		905	2.705
Udbetalt uddeling		-108	-86
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-38.668	-32.348
Ændring i likvider		-19.963	-23.351
Likvider 1. januar		122.471	145.822
Likvider 31. december		102.508	122.471
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		564	3.168
Værdipapirer		101.944	119.303
Likvider 31. december		102.508	122.471

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Fondens drifts- og likviditetsbudget for 2022 viser, at Fonden i efteråret 2022 som følge af kommende store afdrag på realkreditgælden vil mangle likviditet til at sikre den daglige drift og at Fonden ikke kan afregne sine forpligtelser i takt med at de skal forfalde.

Fondens primære finansieringsinstitut har oplyst, at der ikke kan indgås nye finansieringsaftaler på de 16 ejendomme som er omfattet af skødet fra 1932, indtil der foreligger en tilkendegivelse fra Frederiksberg Kommune i forhold til kommunes tolkning af skødebestemmelsen.

Fondens bestyrelsen har for at imødekomme ovenstående i efteråret 2021 anmodet Erhvervsstyrelsen om samtykke til ekstraordinære dispositioner som kan bidrage til fremskaffelse af den nødvendige finansiering. Erhvervsstyrelsen har givet tilladelse til dispositionerne under hensyntagen til nogle givne forudsætninger.

En aftale er indgået mellem Fonden og Frederiksberg Kommune angående tolkning af forkøbsretten som værende til markedspris. En række betingelser skal opfyldes, for at denne aftale kan træde i kraft, herunder bl.a. godkendelse af Erhvervsstyrelsen som Fondens tilsynsmyndighed, samt Ankestyrelsen som tilsynsmyndighed for Frederiksberg Kommune. Der er derfor stadig væsentlig usikkerhed i forhold til tolkning af skødebestemmelsen og dermed muligheden for at indgå nye finansieringsmuligheder. Dette kan rejse betydelig tvivl om Fondens evne til at fortsætte driften.

Dispositioner som kan iværksættes på baggrund af modtaget samtykke fra Erhvervsstyrelsen vil medføre, at Fonden tilføres likviditet.

Fondens bestyrelse aflægger på baggrund heraf årsregnskabet under forudsætning af Fondens fortsatte drift.

2 Andre driftsindtægter

	2021 TDKK	2020 TDKK
Vaskeriindtægter	1.721	1.760
Byfornyelsestilskud	34	215
	1.755	1.975

3 Andre eksterne omkostninger

Administrationshonorar til DEAS A/S udgør DKK 6.319.431 (2020: DKK 0).

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	TDKK	TDKK
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	10.287	9.756
Pensioner	1.317	1.489
Andre omkostninger til social sikring	216	184
	11.820	11.429
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	687	678
	687	678
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	23	22

Navn	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2021	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2020
Flemming Brank, Formand	154.350	154.350
Pelle Dragsted, Næstformand (nuværende)	0	0
Erik Jensen, Næstformand (forhenværende)	65.034	104.738
Anni Henriette Haraszuk	61.425	58.275
Niels Johan Juhl-Nielsen	61.425	58.275
Frederik Ejlers	61.425	69.300
Morten K. Christensen Hornehøj	61.425	58.275
Jens Hansen	99.323	58.275
Martin Preisler Knudsen	61.425	58.275
Mette Bang Larsen	61.425	58.275
I alt	687.257	678.038

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK
5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.142	1.540
	1.142	1.540
6 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	54.064	54.198
	54.064	54.198
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	13.234	8.844
Årets udskudte skat	56.484	-11.628
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-799
	69.718	-3.583
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	29.635	10.519
Skat af egenkapitalbevægelser	40.083	-14.102
	69.718	-3.583

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	1.445.278	2.424
Tilgang i årets løb	2.961	0
Kostpris 31. december	<u>1.448.239</u>	<u>2.424</u>
Opskrivninger 1. januar	1.994.422	0
Årets opskrivninger	83.147	0
Opskrivninger 31. december	<u>2.077.569</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	2.301
Årets afskrivninger	0	67
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>2.368</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.525.808</u>	<u>56</u>

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Årets værdiregulering TDKK 83.147 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 vedligeholdelse er fastsat ud fra den skønnede indtægt fra lejer, og udvendig vedligeholdelse er fastsat i henhold til ejendommens 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:	DKK 1.500
Istandsættelsesomkostninger pr. m2:	DKK 6.000-7.000
Almindelig vedligeholdelse:	Iht. vedligeholdelsesplaner
Afkastkrav ved fuld istandsættelse og markedsleje:	3,15 % til 3,35 %

Værdiansættelsen af fondens ejendomme, resulterede i en samlet værdiregulering på TDKK 83.147 svarende til 2,4 % af den bogførte værdi af fondens ejendomme.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme pr. 31. december 2021 består af et areal på 177.532 m2 til en beregnet dagsværdi på TDKK 3.525.808.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme har for regnskabsåret 2021 nedenstående gennemsnitlige nøgletal i TDKK:

Årlig leje pr. kvadratmeter: DKK 927 (2020: DKK 938)

Udlejningsprocent: 99% (2020: 99%)

Kvm. pris DKK: DKK 19.860 (2020: DKK 19.375)

Afkastkrav i %: 2,71% (2020: 2,37%)

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 549 således at den endelige markedsværdi bliver MDKK 2.977, og egenkapitalen bliver MDKK 949 (værdi pr. kvm. DKK 16.770).

Ved et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi stige med MDKK 752, således at den endelige markedsværdi bliver MDKK 4.278, og egenkapitalen bliver MDKK 1.963 (værdi pr. kvm. DKK 24.095).

Følsomhedsanalyse for renteswaps fremgår af note 15, hvortil der henvises.

Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
9 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%	11.309.014	5.437.737

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger primært vedrørende forsikringer og administrationshonorar.

	2021 TDKK	2020 TDKK
11 Obligationer		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	119.303	141.741
Tilgang i årets løb	801	1.381
Afgang i årets løb	-15.995	-22.979
Urealiserede kursreguleringer	-2.165	-840
	101.944	119.303

12 Resultatdisponering

Udmøntede uddelinger	108	86
Overført resultat	80.729	23.454
	80.837	23.540

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	TDKK	TDKK
13 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	314.733	326.361
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	16.401	2.474
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	40.082	-14.102
Hensættelse til udskudt skat 31. december	371.216	314.733
Materielle anlægsaktiver	526.167	507.443
Hensat til skattemæssig udlodning	220	220
Låneomkostninger	-1.551	-1.559
Hensættelse indvendig vedligeholdelse	-13.119	-12.584
Renteloft SEL § 11B	-108.019	-148.102
Skattemæssige underskud, EBIT-regel SEL § 11C	-32.624	-32.014
Udvendig vedligeholdelse	142	1.329
	371.216	314.733

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

Noter til årsregnskabet

14 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:

	2021	2020
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	927.398	988.951
Mellem 1 og 5 år	206.349	184.576
Langfristet del	1.133.747	1.173.527
Inden for 1 år	39.207	38.821
	1.172.954	1.212.348
Deposita og forudbetalt leje		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	73.094	72.189
Langfristet del	73.094	72.189
Inden for 1 år	0	0
	73.094	72.189
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	951	951
Langfristet del	951	951
Øvrig kortfristet gæld	613.543	793.790
	614.494	794.741

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 2022, TDKK 39.207

År 2023, TDKK 43.847

År 2024, TDKK 50.321

År 2025, TDKK 54.563

År 2026, TDKK 58.999

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	TDKK	TDKK
15 Anden gæld		
Merværdiafgift m.v.	21	53
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	584	946
Feriepengeforpligtelse	483	483
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	552.825	735.020
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	59.630	57.201
Indefrosne feriemidler	0	87
	613.543	793.790

Årets kursregulering TDKK 182.194 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 -76 mio.

Omvendt vil en renteforskydning på 0,5% betyde en ændring i markedsværdien på DKK +83 mio.

16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.142	-1.540
Finansielle omkostninger	54.064	54.198
Værdiregulering samt af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-83.080	-5.521
Skat af årets resultat	29.635	10.519
	-523	57.656

17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	444	-857
Ændring i leverandører m.v.	-179.698	65.810
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	182.195	-64.101
	2.941	852

Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
18 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):	3.525.808	3.439.700
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for fondens bankengagements herunder renteswaps:		
Værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	90.548	91.651
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	3.525.808	3.439.700

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 2021 TDKK 265.095 mod TDKK 321.255 pr. 31. december 2020. 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 2021 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18b på TDKK 647 mod TDKK 6.401 pr. 31. december 2020.

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 januar 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.

Noter til årsregnskabet

19 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 3.254.023 (2020: DKK 9.166.612)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 313.179 (2020: DKK 2.233.744)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK 50.000 (2020: DKK -70.251)

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 2021, DKK 165.375 (2020: DKK 157.500)

Anni Henriette Haraszuk

Bestyrelseshonorar 2021, DKK 55.125 (2020: DKK 52.500)

Mette Bang Larsen

Bestyrelseshonorar 2021 DKK 55.125 (2020: DKK 52.500)

20 Begivenheder efter balancen dagen

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

På baggrund af et stigende renteniveau i Danmark, er den negative markedsværdi på Fondens renteswaps ifølge bankerne faldet siden 31. december 2021 til ca. MDKK 315 medio maj 2022.

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2021 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 2021 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

21 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

21 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

21 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 2021 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 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.

Noter til årsregnskabet

21 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:

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.

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består dels af oprindelig grundkapital 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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

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

21 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

21 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