
Frederiksberg Boligfond

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 43 40 75 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 12/5
2020

Flemming Brank
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Ledelsesberetning

Generelle oplysninger om fonden 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

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 2019 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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

København, den 12. maj 2020

Bestyrelse

Flemming Brank
formand

Erik Poul Jensen
næstformand

Anni Henriette Haraszuk

Frederik Ejlers

Jens Hansen

Martin Preisler Knudsen

Mette Bang Larsen

Morten Kjeldgaard
Christensen-Hornehøj *)

Niels Johan Juhl-Nielsen *)

*) Ledelsespåtegning fra mindretal i bestyrelsen

Flertallet i bestyrelsen har godkendt ledelsesberetning som angivet på side 8 til 15. Et mindretal i bestyrelsen har ønsket nedenstående tilføjet ledelsens beretning. Ikke alle tilføjelser er faktisk korrekte. For hver tilføjelse er det angivet, til hvilket afsnit i ledelsesberetningen tilføjelsen henviser.

Fondens formål

Fondens formål er, i samarbejde med Frederiksberg Kommune, at drive fondens ejendomme, således at ejendommene udnyttes bedst muligt i funktionel henseende, at der tilvejebringes den bedst mulige brugsøkonomi, og at der efter aftale udarbejdes retningslinier om kommunens anvisning til en del af boligerne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Hvis fonden taber sagen vil det betyde, at fonden vil få problemer med at overleve.

Ledelsespåtegning

Fremtidens boligfond

I forbindelse med lejernes køb af ejendommen Peter Bangs Hus efter §§ 100 og tilbudspligt er der indskrevet en klausul i købskontrakten om, at hvis lejerne i Den Sønderjyske By vinder retssagen mod fonden skal fonden tilbagebetale forskellen mellem salgsprisen og ”skødeprisen” (anslået 96,5 mio. kr.). Lejerne i Svalegården har ansøgt og fået bevilget fri proces til at anlægge sag mod fonden i lighed med lejerne i Den Sønderjyske By.

Sagsanlægget er endnu ikke modtaget.

Redegørelse for god fondsledelse

Forløbet omkring det delvist mislykkede frasalg af tre ejendomme har naturligt rokket ved tilliden til fondsledelsen. I forbindelse med nyvalg til fondsbestyrelsen af lejerrepræsentanter er der rejst tvivl om bl.a. indholdet af en tavshedspligt, der grænser til det absolutte. Fondsbestyrelsen er i dialog med Erhvervsstyrelsen og afventer fremkomsten af yderligere vejledning.

Særlige risici

Som følge af renteutviklingen lider fonden af indgåelsen af en række såkaldte swaplån i perioden 2008-2011. Til det samlede billede hører også, at næsten alle fondens ejendomme er underlagt en eventuel forkøbsret, som potentielt indebærer, at fondens ejendomme ikke kan omsættes uden massive tab. Dermed adskiller fondens forhold sig markant fra sædvanlige ejendomsselskaber.

København, den 12. maj 2020

Bestyrelsens mindretal

Morten Kjeldgaard Christensen-Hornehøj

Niels Johan Juhl-Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Frederiksberg Boligfond og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 12. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Jens Olsson
statsautoriseret revisor
mne19908

Generelle oplysninger om fonden

Fonden

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

Telefon: 33 11 20 80

E-mail: privatbo@privatbo.dk

Hjemmeside: www.frederiksbergboligfond.dk

CVR-nr.: 43 40 75 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

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

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Nordea Bank A/S

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan fondens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	160.963	158.957	154.195	150.129	149.252
Resultat af finansielle poster	-54.833	-53.216	-50.238	-50.271	-55.481
Årets resultat	-18.833	207.900	107.531	53.832	595.491
Balance					
Balancesum	3.571.825	3.663.504	3.410.032	3.268.885	3.187.843
Egenkapital	1.124.816	1.304.245	1.110.656	955.092	988.861
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- investeringsaktivitet	75.974	-4.896	-27.253	-14.591	-14.591
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-20.626	-4.896	-27.253	-14.591	-16.592
Årets pengestrøm	8.121	(19.562)	(30.514)	(125)	54.536
Likvider	145.822	137.701	157.264	187.766	187.903
Nøgletal i %					
Forrentning af egenkapital	-1,6%	17,2%	10,4%	5,5%	90,0%
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i %	1,8%	1,6%	1,6%	2,1%	2,7%
Total afkast, eksisterende ejendomme i %	1,0%	10,1%	6,2%	4,3%	34,7%
Udlejningsprocent	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Antal medarbejdere					
	22	23	24	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 er der foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage til 2017. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Fondens formål

Frederiksberg Boligfond er den største private udlejer på Frederiksberg. Fonden råder over 19 ejendomme.

Fonden er en erhvervsdrivende fond, der udover at sikre balance mellem udgifter og indtægter, også ønsker at generere et overskud, således at Fonden økonomisk bliver rustet til at drive og udvikle Fondens ejendomme til glæde for nutidens og fremtidens beboere og interessenter.

Det er Fondens formål at drive Fondens ejendomsportefølje på en sådan måde, at den udnyttes bedst muligt i funktionel henseende, og at der tilvejebringes den bedst mulige brugsøkonomi.

Endvidere skal fonden søge at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Frederiksberg Kommune, herunder deltage i projekter vedrørende byfornyelses-, boligforbedrings-, ældrebolig- og ungdomsboligudvikling eller lignende sociale formål

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

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationselskabet 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 2019 TDKK 160.963 mod TDKK 158.957 i 2018. Resultatopgørelsen for 2019 udviser et underskud på TDKK 18.833 mod et overskud på TDKK 207.900 i 2018, og Fondens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på TDKK 1.124.816 mod TDKK 1.304.245 i 2018.

Det skal bemærkes, at Fondens resultat før skat og før dagsværdireguleringer udviser et overskud på MDKK 6,7 mod et underskud på MDKK 1,3 i 2018.

Fondens resultat på MDKK 6,7 før dagsværdireguleringer anses for tilfredsstillende, idet forventningen var et underskud før dagsværdireguleringer på MDKK 13,9.

Årets resultat er påvirket af fald i dagsværdiregulering af investeringsejendomme med MDKK 25,8. I 2018 udgjorde stigningen MDKK 271,4.

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdier pr. statusdagen baseret på ejendomsmæglerens og ledelsens vurdering af det aktuelle ejendomsmarked på statusdagen. Investeringsejendommens dagsværdi på statusdagen vurderes af ledelsen som forsvarlige og opgjort ved anvendelse af forsvarlige forudsætninger samt anerkendte dagsværdiberegningsmodeller.

Ledelsesberetning

Ikke finansielle forhold

Fremtidens boligfond

Frederiksberg Boligfond foretager løbende gennemgang af vedligeholdelses- og renoveringsbehovet for de enkelte ejendomme, hvilket har udmøntet sig i langsigtede vedligeholdelsesplaner på 10 år for samtlige ejendomme. Vedligeholdelsesplanerne er tilgængelige på Fondens hjemmeside.

En realisation af disse planer nødvendiggør, at der fokuseres på den enkelte ejendoms økonomi, således det sikres, at alle ejendomme genererer en passende forrentning.

I bestræbelserne på at opnå en bedre økonomi besluttede bestyrelsen som et led i dens strategi, at der på samtlige ejendomme, hvor det lovgivningsmæssigt er muligt, at ved fremtidige lejlighedsmoderniseringer skal udlejning ske efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med henblik på at forbedre Fondens indtjening og dermed skabe mulighed for at vedligeholde og renovere fondes ejendomme. I 2019 er der færdiggjort lejlighedsmoderniseringer for i alt MDKK 20,7.

For at kunne opretholde den nødvendige likviditet i Fonden, er et frasalg af enkelte ejendomme en mulighed. Bestyrelsen modtog i forsommeren 2018 et tilbud på tre af Fondens ejendomme. Efter nærmere vurdering af det indkomne tilbud, besluttede bestyrelsen at sælge de tre ejendomme Peter Bangs Hus, Svalegården og Den Sønderjyske By til DK Resi 2018 Propco III, tilknyttet The Blackstone Group. Købsaftalerne med tilhørende bilag blev endeligt underskrevet den 6. december 2018, hvorefter ejendommene skulle tilbydes lejerne jf. Lejelovens §100.

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.

215 af beboerne i ejendommen Den Sønderjyske By valgte inden udløb af fristen for tilbudspligten at indgive stævning mod Frederiksberg Boligfond. Årsagen hertil var en bestemmelse i skødet mellem Frederiksberg Kommune og Fonden fra 1932. Heraf fremgår det, at såfremt Fonden beslutter at sælge ejendommene skal Frederiksberg Kommune, subsidiært en eventuel af ejendommens lejere dannet forening, have forkøbsret til den pågældende ejendom til en salgspris med udgangspunkt i værdien fra 1932.

For beboerne i Svalegården lykkedes det ikke at samle tilslutning til at kunne stifte en andelsboligforening inden udløb af fristen den 20. marts 2019.

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

Retssagen var oprindeligt berammet til medio august 2020, men er på grund af situationen omkring Covid-19 udsat, forventelig til ultimo november 2020.

Ledelsesberetning

Udlejning af boliger

Genudlejningsprocenten var 7,5 % i 2019, hvilket svarer til, at 173 lejemaal skiftede beboere i 2019. I 2018 var genudlejningsprocenten på 7,7 %, svarende til 178 lejemaal.

Større renoveringer

I årets løb er der foretaget renovering af opgange på Storkereden, Den Sønderjyske By, Lauritz Sørensen Gård, Firkløveren, Trekanten, Roskildegården, Sønderjyllandsgården samt Solbjerggård til en samlet projektsum på MDKK 4,4.

På Solbjerggård er der samtidig med renovering af opgange foretaget gennemgang og reparation af fuger på facaden samt sålbænke og sokler for MDKK 0,9. Primo 2019 blev projektet med etablering af nyt affaldssortering på Solbjerggård færdiggjort for MDKK 1,2. Beboerne har betalt 50 % heraf i form af forbedringsforhøjelse.

På ejendommen Sønderjyllandsgården er der foretaget udskiftning af vandrette brugsvandsrør for en samlet projektsum på MDKK 1,4.

Der er udført vinduesmaling på Mønsterbo til en samlet projektsum på MDKK 1,1. Vinduesmaling på Rolfshus mod gaden er udført for MDKK 0,5. Vinduerne mod gården blev malerbehandlet i 2018.

Der er i 2019 foretaget relining af faldstammer i 4 opgange på Trekanten til en samlet projektsum på MDKK 0,6.

På Lindehuset er projektet med udskiftning af vinduer afsluttet. Projektet startede op i 2018 og blev færdiggjort i september 2019. Projektet beløb sig til MDKK 19,1.

Ejendomme

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Hver ejendom værdiansættes for sig med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår.

Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af Discounted Cash Flow model for en budgetperiode på 10 år, hvilken model Fonden ligeledes anvendte i 2018. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Omsætningen af større beboelsesejendomme til udlejning har været beskeden det seneste år. Ledelsen har vurderet, at mæglerens afkastprocent er bedste skøn for værdiansættelsen af Fondens ejendomme. Dette er uændret i forhold til tidligere år.

Ledelsesberetning

Der pågår i øjeblikket politiske forhandlinger om reglerne, som regulerer, hvornår og i hvilket omfang udlejer kan modernisere ledige lejligheder i ejendomme iht. BRL § 5, stk. 2. Der er den 22. april 2020 fremsat lovforslag, som bl.a. medfører øget energikrav, dvs. at energiklassen hæves fra D til C for at udleje i henhold til BRL § 5, stk. 2. Lovforslag som medfører, at huslejen skal fastsættes af huslejenævnet forud for udlejningen samt øvrige tilpasninger til lovgivningen. Ændringerne er sammensat i tre lovforslag, nr. 176, 177 og 178, som førstebehandles den 28. april 2020 med ikrafttrædelse den 1. juli 2020. Som følge af lovforslaget, og den deraf afledte øget risiko i forbindelse med investering i boligudlejningsejendomme, har mæglerne fastsat et højere forrentningskrav end normalvis.

Værdien af Fondens ejendomsportefølje udgjorde MDKK 3.419, pr. 31. december 2019 fordelt på et samlet areal på ca. 177.500 m². I noten til investeringsejendomme er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

Redegørelse for god fondsledelse

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

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

Den lovpligtige redegørelse er tilgængelig på fondens hjemmeside jf.

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

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

Navn	Flemming Brank formand	Erik Jensen næstformand	Anni Henriette Harazuk
Stilling	Centerchef	Sekretær for socialdemokratiet på Frederiksberg	Executive Director
Alder	62	72	51
Køn	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	2014	2016	2013
Genvalg har fundet sted	2017	2017	2019
Udløb af valgperiode	2021	2021	2022
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. Ledelseserfaring på chefniveau fra offentlig virksomhed samt fondsejet VGO.	Statsautoriseret revisor Økonomi, Regnskab og Compliance Data og digitalisering FN's verdensmål for bæredygtig udvikling Fondsledelse og Corporate Governance
Øvrige ledelseshverv	Rådmand og Socialudvalgsformand i Frederiksberg Kommune Bestyrelsesformand Den Selvejende Institution Frederiksgården Bestyrelsesformand for PrivatBo A.M.B.A Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Fjernvarme A/S Bestyrelsesmedlem Biofos A/S Bestyrelsesmedlem Biofos Lynettefælleskabet A/S Bestyrelsesmedlem Biofos Spildevandscenter Avedøre A/S Bestyrelsesmedlem Biofos Holding A/S Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Energi A/S Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Vand A/S Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Kloak A/S Bestyrelsesmedlem Frederiksberg Bygas A/S	Bestyrelsesmedlem i Socialdemokratiet på Frederiksberg Bestyrelsesmedlem i Socialdemokratiet Region Hovedstaden	Bestyrelsesmedlem i DataAkademiet Bestyrelsesmedlem i Key2Profit Bestyrelsesmedlem i The Valuation Academy Bestyrelsesmedlem i E-IQ Bestyrelsesmedlem i Fonden Data For Good Bestyrelsesmedlem i Atlantsammenslutningen Bestyrelsesmedlem i Borgerretsfonden Bestyrelsesmedlem i PrivatBo A.M.B.A. af 1993
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Frederiksberg kommune	Frederiksberg kommune	KAB-Fonden
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Ja	Ja

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

Navn	Frederik Ejlers	Jens Hansen	Martin Preisler Knudsen
Stilling	Partner, Arkitekt MAA	Projekt controller	Chefkonsulent
Alder	58	54	64
Køn	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2015	2019	2018
Genvalg har fundet sted	2018	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2021	2021	2020
Medlemmets særlige kompetencer	Arkitekt	Sikre samarbejde med Frederiksberg Kommune om anvisning af boliger samt Fondens boligsociale arbejde	Specialist på lejelovsområdet
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesformand i Fonden Svendborg Maritime Uddannelsescenter Bestyrelsesformand i Bauherr Arkitekt- og Ingeniørpartnerselskab Bestyrelsesmedlem i Arkitektens Forlag	Bestyrelsesmedlem Venstre Frederiksberg	Bestyrelsesmedlem i Dansk Selskab for Boligret
Udpeget af myndigheder/tilsyn	KAB-Fonden	Frederiksberg Kommune	KAB-Fonden
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Nej	Ja

Ledelsesberetning

Navn	Mette Bang Larsen	Morten K. Christensen-Hornehøj	Niels Johan Juhl-Nielsen
Stilling	Organisations-sekretær i Enhedslisten	Socialarbejder	Senior Advisor
Alder	43	33	71
Køn	Kvinde	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	2010	2020	2020
Genvalg har fundet sted	2019	Nej	Nej
Udløb af valgperiode	2022	2022	2022
Medlemmets særlige kompetencer	Lokalkendskab til ejendommen	Lokalkendskab til ejendommen	Lokalkendskab til ejendommen Uddannet og praktiseret omstillingsagent
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesmedlem PrivatBo A.M.B.A.	-	Bestyrelsesmedlem i Ingeniørforeningen Næstformand i Sociale Entreprenører i Danmark Bestyrelsesudpeget medlem af FN-forbundets Bæredygtighedsudvalg
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Beboervalgt	Beboervalgt	Beboervalgt
Anses medlemmet for uafhængigt	Nej	Nej	Nej

Redegørelse for uddelingspolitik og årets uddelinger.

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne, senest opdateret 5. december 2006. Fondens bestyrelse har på grundlag af vedtægterne fastlagt en uddelingspolitik, som kan opdeles i følgende kategorier:

1. Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune.
2. Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboer i fondens ejendomme.

Årets uddelinger på TDKK 87 fordeler sig således i de 2 hovedkategorier:

Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune udgør TDKK 64,5 for 2019, og TDKK 65,9 for 2018.

Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboere i Fondens ejendomme udgør TDKK 22,5 for 2019, og TDKK 44,2 for 2018.

I 2020 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 2019 MDKK 1.247 mod MDKK 1.322 pr. 31. december 2018. Der er ikke optaget eller indfriet lån i årets løb.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på MDKK 1.247, er MDKK 750 rentesikret til 2038-39, MDKK 460 til 2041 og MDKK 37 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 2020 til 2025, hvorfor der i note 13 er oplyst forventede årlige afdrag, såfremt ny afdragsfrihed ikke aftales. I 2020 skal der således afdrages MDKK 35.352, som stiger til MDKK 49.837 i 2024.

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

Værdireguleringer af finansielle instrumenter indregnes via egenkapitalen.

Fonden er, som følge af sit finansielle beredskab, kun begrænset eksponeret overfor ændringer i renteniveauet og er alene eksponeret i danske kroner.

Forventet udvikling

For 2020 forventes et overskud før dagsværdireguleringer på MDKK 21,1.

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

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

I forbindelse salget af ejendomme bistod administrationselskabet PrivatBo Fonden med etablering af et datarum samt udsendelse af materialet til brug for tilbudspligten. Desværre viste det sig, at materialet indeholdt oplysninger, som helt klart ikke skulle videregives. PrivatBo underrettede Datatilsynet omkring den utilsigtede videregivelse den 23. december 2018. Den 10. januar 2019 modtog PrivatBo henvendelse fra Datatilsynet med anmodning om supplerende oplysninger, hvilket blev fremsendt til Datatilsynet den 31. januar 2019.

Ved aflæggelse af Fondens årsrapport har PrivatBo ikke modtaget yderligere henvendelse fra Datatilsynet, herunder ej heller afgørelse på sagen. PrivatBo har løbende rykket herfor. Det er stadig PrivatBos ledelses vurdering, at eventuelle sanktioner er af begrænset omfang grundet utilsigtet menneskelig fejl.

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 2020. Ledelsen overvåger løbende situationen.

På baggrund af det meget lave renteniveau i Danmark, er den negative markedsværdi på Fondens renteswap øget fra MDKK 743 pr. 31. december 2019 til MDKK 861 pr. 6. maj 2020. Fonden er i dialog med Nordea og Danske Bank omkring yderligere sikkerhedsstillelse. Det er Fondens og ledelsens vurdering, at den nødvendige sikkerhed vil kunne stilles enten i form af pantebrev eller lån i Fondens ejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Nettoomsætning, indland		160.963	158.957
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-25.750	271.380
Andre driftsindtægter	2	2.168	2.585
Ejendomsomkostninger		-78.257	-86.051
Andre eksterne omkostninger		-11.970	-12.598
Bruttoresultat		47.154	334.273
Personaleomkostninger	3	-11.204	-10.906
Afskrivninger		-111	-90
Resultat før finansielle poster		35.839	323.277
Finansielle indtægter		415	1.718
Finansielle omkostninger	5	-55.248	-54.934
Resultat før skat		-18.994	270.061
Skat af årets resultat	6	161	-62.161
Årets resultat		-18.833	207.900

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Udmøntede uddelinger	87	110
Regulering af uddelingsrammen	0	1.400
Overført resultat	-18.920	206.390
	-18.833	207.900

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Grunde og bygninger	7	3.419.350	2.598.075
Ejendomme til salg	8	0	923.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	231	342
Materielle anlægsaktiver		3.419.581	3.521.417
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	40	40
Finansielle anlægsaktiver		40	40
Anlægsaktiver		3.419.621	3.521.457
Tilgodehavende fra lejere		324	365
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	34
Andre tilgodehavender		4.572	3.825
Periodeafgrænsningsposter	10	1.486	122
Tilgodehavender		6.382	4.346
Værdipapirer		141.741	132.948
Likvide beholdninger		4.081	4.753
Omsætningsaktiver		152.204	142.047
Aktiver		3.571.825	3.663.504

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Grundkapital		300	300
Uddelingsramme		2.000	2.000
Overført resultat		1.122.516	1.301.945
Egenkapital		1.124.816	1.304.245
Hensættelse til udskudt skat	12	310.525	362.328
Hensatte forpligtelser		310.525	362.328
Gæld til realkreditinstitutter		1.212.009	1.294.766
Deposita og forudbetalt leje		69.484	68.395
Anden gæld		351	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.281.844	1.363.161
Gæld til realkreditinstitutter	13	35.352	26.825
Modtagne forudbetalinger		5.214	3.979
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.103	10.155
Gæld til associerede virksomheder		24	0
Fondsskat		6.619	759
Anden gæld	13,14	798.328	592.052
Kortfristede gældsforpligtelser		854.640	633.770
Gældsforpligtelser		2.136.484	1.996.931
Passiver		3.571.825	3.663.504
Begivenheder efter balancedagen	1		
Særlige poster	4		
Resultatdisponering	11		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17		
Nærtstående parter	18		
Anvendt regnskabspraksis	19		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital TDKK	Uddelings- ramme TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
2019				
Egenkapital 1. januar	300	2.000	1.301.945	1.304.245
Udmøntede uddelinger	0	-87	0	-87
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	537.120	537.120
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-742.901	-742.901
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	45.272	45.272
Årets resultat	0	87	-18.920	-18.833
Egenkapital 31. december	300	2.000	1.122.516	1.124.816
2018				
Egenkapital 1. januar	300	600	1.109.756	1.110.656
Udmøntede uddelinger	0	-110	0	-110
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	518.913	518.913
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-537.120	-537.120
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	4.006	4.006
Overførsler, reserver	0	110	0	110
Årets resultat	0	1.400	206.390	207.790
Egenkapital 31. december	300	2.000	1.301.945	1.304.245

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		-18.833	207.900
Reguleringer	15	80.534	-155.913
Ændring i driftskapital	16	-987	2.727
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		60.714	54.714
Renteindbetalinger og lignende		416	1.718
Renteudbetalinger og lignende		-55.270	-54.914
Pengestrømme fra ordinær drift		5.860	1.518
Betalt selskabsskat		-510	-99
Pengestrømme fra driftsaktivitet		5.350	1.419
Køb af materielle anlægsaktiver		-20.626	-4.896
Salg af materielle anlægsaktiver		96.600	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		75.974	-4.896
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-74.229	-18.899
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	1
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		24	-81
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		1.089	3.004
Udbetalt uddeling		-87	-110
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-73.203	-16.085
Ændring i likvider		8.121	-19.562
Likvider 1. januar		137.701	157.263
Likvider 31. december		145.822	137.701
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		4.081	4.753
Værdipapirer		141.741	132.948
Likvider 31. december		145.822	137.701

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Det er ledelsens vurdering, at den nuværende situation i relation til virusudbruddet af COVID-19 ikke i et væsentligt omfang har indflydelse på fondens aktiviteter og drift i 2020. Ledelsen overvåger løbende situationen. På baggrund af ledelsens vurdering er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsåretsafslutning.

COVID-19 har medført uro og volatilitet på de finansielle markeder. Forholdet har indflydelse på værdien af renteswap-aftalerne og fondens kapitalmæssige situation. Fondens realkreditinstitutter har oplyst, at indgåede aftaler fortsætter uændret, og refinansiering følger oprindelige aftaler.

På baggrund af det meget lave renteniveau i Danmark, er den negative markedsværdi på Fondens renteswap øget fra MDKK 743 pr. 31. december 2019 til MDKK 861 pr. 6. maj 2020. Fonden er i dialog med Nordea og Danske Bank omkring yderligere sikkerhedsstillelse. Det er Fondens og ledelsens vurdering, at den nødvendige sikkerhed vil kunne stilles enten i form af pantebrev eller lån i Fondens ejendomme.

2 Andre driftsindtægter

	2019 TDKK	2018 TDKK
Vaskeriindtægter	1.719	1.804
Byfornyelsestilskud	449	781
	2.168	2.585

Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	9.615	9.238
Pensioner	1.398	1.480
Andre omkostninger til social sikring	191	188
	11.204	10.906
 Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	652	625
	652	625
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	22	23

Navn	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2019	Bestyrelseshonorar fra Frederiksberg Boligfond 2018
Flemming Brank, Formand	145.425	133.250
Erik Jensen, Næstformand	99.619	92.250
Anni Henriette Haraszuk	53.813	51.250
Bo Arvedsen	0	12.500
Carl Verner Obel	53.813	51.250
Frederik Ejlers	75.338	71.750
Henrik Bjørn Oehlenschläger	0	20.833
Jens Hansen	27.563	0
Malene Barkhus Larsen	13.125	51.250
Martin Preisler Knudsen	53.813	30.417
Mette Bang Larsen	53.813	59.583
Stig Skovgaard Ferslev	75.338	50.917
I alt	651.660	625.250

Noter til årsregnskabet

4 Særlige poster

Fonden underskrev i december 2018 salgsaftale på tre af fondens ejendomme til ejendomsinvestor. Den ene ejendom er i 2019 overdraget til nystiftet andelsboligforening. Salget af de øvrige 2 ejendomme er i 2019 ophævet, hvorved årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af de to ejendomme med TDKK 123.740.

	2019 TDKK	2018 TDKK
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	55.248	54.934
	55.248	54.934
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.370	759
Årets udskudte skat	-51.803	57.396
	-45.433	58.155
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-161	62.161
Skat af egenkapitalbevægelser	-45.272	-4.006
	-45.433	58.155

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.272.320	2.424
Tilgang i årets løb	20.685	0
Overførsler i årets løb	137.552	0
Kostpris 31. december	1.430.557	2.424
Opskrivninger 1. januar	1.325.755	0
Årets opskrivninger	-25.750	0
Overførsler i årets løb	688.788	0
Opskrivninger 31. december	1.988.793	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	2.082
Årets afskrivninger	0	111
Ned- og afskrivninger 31. december	0	2.193
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.419.350	231

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Opgørelse af dagsværdi

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes primært af de fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme.

Fonden har opdelt ejendommene i kategorierne, byfornyset og almindelige vedligeholdte ejendomme. Hvert år indhentes der mægler vurderinger på enkelte ejendomme, der anvendes som grundlag for afkastkravet i hver kategori.

Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af Discounted Cash Flow model for en budgetperiode på 10 år. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal.

Fondens udlejningsprocenter ligger fortsat over 99 %.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger. Indvendig og udvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra henholdsvis den skønnede indtægt fra lejer på indvendig, og udvendig vedligeholdelse er 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.

De væsentligste øvrige forudsætninger for dagsværdiberegningerne er følgende:

Markedsleje pr. m ² :	Intervalleret DKK 1.425 til DKK 1.550
Istandsættelsesomkostninger pr. m ² :	DKK 4.000-4.500
Almindelig vedligeholdelse:	Iht. vedligeholdelsesplaner
Afkastkrav ved fuld istandsættelse og markedsleje:	3,7 % til 4,25 %

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Værdiansættelsen af fondens ejendomme, resulterede i en samlet værdiregulering på DKK mio. -26, svarende til 0,8% af den bogførte værdi af fondens ejendomme.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme pr. 31. december 2019 består af et areal på 177.500 m² til en beregnet dagsværdi på TDKK 3.419.350.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme har for regnskabsåret 2019 nedenstående gennemsnitlige nøgletal i TDKK:

Årlig leje pr. kvadratmeter 873 (2018: 884)

Udlejningsprocent 99 (2018: 99)

Kvm. pris 19.260 (2018: 18.384)

Afkastkrav i %: 2,32 (2018: 2,43)

Følsomhedsanalyse

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

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde med DKK mio 670 således at den endelige markedsværdi bliver DKK mio. 2.750, og egenkapitalen bliver DKK mio. 602 (værdi pr. kvm. DKK 15.488).

Ved et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagværdi stige med DKK mio. 1.093, således at den endelige markedsværdi bliver DKK mio. 4.512, og egenkapitalen bliver DKK mio. 1.977 (værdi pr. kvm. DKK 25.416).

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

Noter til årsregnskabet

8 Ejendomme til salg

	Ejendomme til salg TDKK
Kostpris 1. januar	159.453
Afgang i årets løb	-21.901
Overførsler i årets løb	-137.552
Kostpris 31. december	0
Værdireguleringer 1. januar	763.547
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-74.759
Overførsler i årets løb	-688.788
Værdireguleringer 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

9 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019 TDKK	2018 TDKK
Kostpris 1. januar	40	40
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40	40

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
PrivatBo A.M.B.A. af 1993	København	80.000	50%	5.862.767	563.467

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger primært vedrørende forsikringer og fjernvarmeregnskab.

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	TDKK	TDKK
11 Resultatdisponering		
Udmøntede uddelinger	87	110
Regulering af uddelingsrammen	0	1.400
Overført resultat	-18.920	206.390
	-18.833	207.900
12 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	362.328	304.931
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-6.531	61.402
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-45.272	-4.005
Hensættelse til udskudt skat 31. december	310.525	362.328
Materielle anlægsaktiver	501.637	503.063
Hensat til skattemæssig udlodning	220	0
Låneomkostninger	-1.575	-1.600
Hensættelse indvendig vedligeholdelse	-11.916	-11.706
Renteloft SEL § 11B	-149.834	-104.564
Skattemæssige underskud, EBIT-regel SEL § 11C	-29.087	-14.961
Udvendig vedligeholdelse	1.080	971
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-8.875
	310.525	362.328

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

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019	2018
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.040.991	1.130.696
Mellem 1 og 5 år	171.018	164.070
Langfristet del	1.212.009	1.294.766
Inden for 1 år	35.352	26.825
	1.247.361	1.321.591
Deposita og forudbetalt leje		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	69.484	68.395
Langfristet del	69.484	68.395
Inden for 1 år	0	0
	69.484	68.395
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	351	0
Langfristet del	351	0
Øvrig kortfristet gæld	798.328	592.052
	798.679	592.052

Fondens låneportefølje er baseret på lån med 10 års afdragsfrihed, som udløber løbende over de næste 5 år, hvorfor fonden skal begynde at afdrage på gælden, såfremt fonden ikke kan opnå 10 års fornyet afdragsfrihed for lånene i de enkelte år.

De fremtidige afdrag for de kommende fem år kan opgøres som følger:

År 2020, TDKK 35.352

År 2021, TDKK 38.779

År 2022, TDKK 39.129

År 2023, TDKK 43.343

År 2024, TDKK 49.837

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	TDKK	TDKK
14 Anden gæld		
Merværdiafgift m.v.	17	23
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	141	131
Feriepengeforpligtelse	1.108	1.521
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	742.901	537.120
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	54.161	53.208
Feriepenge	0	28
Skyldig rentetillæg SKAT	0	21
	798.328	592.052

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 -163 mio.

Omvendt vil en renteforskydning på 0,5% betyde en ændring på DKK 149 mio.

15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-415	-1.718
Finansielle omkostninger	55.248	54.934
Værdiregulering samt af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	25.862	-271.290
Skat af årets resultat	-161	62.161
	80.534	-155.913

16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-2.120	132
Ændring i leverandører m.v.	206.914	20.802
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-205.781	-18.207
	-987	2.727

Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK
17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på (TDKK):	3.419.350	3.520.185
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for fondens bankengagements herunder renteswaps:		
Værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	91.125	90.851
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på (TDKK)	3.419.350	3.520.185

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 2019 TDKK 329.844 mod TDKK 331.230 pr. 31. december 2018. 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 2019 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18b på TDKK 5.197 mod TDKK 4.416 pr. 31. december 2018.

GDPR-sagen

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

Noter til årsregnskabet

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Stævning:

Et påtænkt salg af 3 ejendomme ultimo 2018 medførte, at lejerne i Den Sønderjyske By fik udtaget stævning mod fonden med påstand om, at fonden på gældfrit grundlag skulle levere ejendommen Den Sønderjyske By mod betaling af ca. MDKK 2,8. Beboerne gjorde derudover gældende, at ejendomme ikke var korrekt tilbudt dem i forhold til lejeloven.

Der blev indleveret forløbigt svarskrift vedrørende formaliteten, herunder spørgsmål om tinglysning af meddelelse om stævning. Københavns Byret besluttede at lyse meddelelse af stævningen. Der er berammet hovedforhandling i november 2020.

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

Forskellen mellem salgssummen og lejernes påståede prisangivelse udgør MDKK 535.

Det forhold, at der er opstået usikkerhed om, hvornår tvisten mellem fonden og lejerne kan afgøres, har fonden og køber indgået aftale om at ophæve købsaftalen for både Den Sønderjyske By og Svalegården.”.

Lejerne i Svalegården har ligeledes oplyst, at de vil gøre krav gældende om overtagelse af ejendommen for et beskedent beløb. Stævning er ikke modtaget.

18 Nærtstående parter

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar DKK 9.177.049 (2018: DKK 9.963.961)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. DKK 3.504.198 (2018: DKK 3.460.916)

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Mellemregning DKK -23.773 (2018: DKK 34.473)

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 3 og er nærtstående parter. Der har derudover ikke været yderligere honorar til medlemmer af bestyrelsen.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2019 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 2019 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

19 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 vaskeri, antenne og bredbånd, indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2019 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 ejendommens 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 sandsyn-

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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

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

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

Renovationsanlæg	20 år
Driftmateriel	10 år
It-Hardware	3 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris.

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

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

sikkerhedsstillelser. Som diskonterings­sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Egenkapital

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

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

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

19 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.

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

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i hensættelser vedrørende uddelinger.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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