
Frederiksberg Boligfond

c/o DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 43 40 75 11

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på fondens
bestyrelsesmøde
den 6/6 2024

Flemming Brank
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Generelle oplysninger om fonden	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	19
Balance 31. december	20
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	23
Noter til årsregnskabet	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2023.

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

Frederiksberg, den 6. juni 2024

Bestyrelse

Flemming Brank
formand

Martin Preisler Knudsen
næstformand

Frederik Ejlers

Søren Anker Berg

Anni Henriette Haraszuk

Mikkel Warming

Malte Mathies Løcke

Erika Tina Linnemann

Natasa Pasajlic

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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 6. juni 2024

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 DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon: 70302020 Email: info@deas.dk CVR-nr: 43 40 75 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederiksberg
Bestyrelse	Flemming Brank, formand Martin Preisler Knudsen, næstformand Frederik Ejlers Søren Anker Berg Anni Henriette Haraszuk Mikkel Warming Malte Mathies Løcke Erika Tina Linnemann Natasa Pasajlic
Revisor	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:

	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	154.778	172.598	167.434	165.515	160.963
Resultat af primær drift	-104.077	192.095	161.639	84.742	33.671
Resultat af finansielle poster	-83.658	-57.904	-52.922	-52.658	-54.833
Årets resultat	-162.260	98.752	80.837	23.540	-18.833
Balance					
Balancesum	3.248.261	3.726.079	3.635.078	3.569.446	3.571.825
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	1.477	-2.963	-14.723	-20.626
Egenkapital	1.688.462	1.868.510	1.377.258	1.154.417	1.180.962
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- investeringsaktivitet	565.616	8.991	-2.963	-14.723	75.974
Årets forskydning i likvider	258.259	-4.824	-19.963	-23.351	8.121
Antal medarbejdere	19	21	23	22	22
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning	-9,1%	6,1%	6,4%	2,0%	-1,5%
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i %	2,9%	2,4%	2,4%	2,4%	1,8%
Total afkast, eksisterende ejendomme i %	6,1%	4,8%	4,8%	2,6%	1,0%
Udlejningsprocent	98,5%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%

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

Ledelsesberetning

Fondens formål

Erhvervsmæssige formål

Frederiksberg Boligfond er den største private udlejer på Frederiksberg. Fonden råder over 16 ejendomme og henved 1700 beboelseslejemål.

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

Frederiksberg Boligfonds bestyrelse udpeges af Frederiksberg Kommune, KAB Fonden og blandt beboerne. Bestyrelsesmedlemmer på regnskabsafslæggelsestidspunktet er: Flemming Brank (formand), Martin Preisler Knudsen (næstformand), Malte Mathies Løcke, Anni Haraszuk, Frederik Ejlers, Erika Linnemann, Mikkel Warming, Natasha Pasajlic og Søren Berg.

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationsselskabet PrivatBo A.M.B.A. Privatbo A.M.B.As generalforsamling traf d. 2. januar 2024 beslutning om at træde i frivillig likvidation, da alle aktiviteter er afviklet og tidligere ejendomsadministration overført til DEAS A/S. PrivatBo A.M.B.A forventes endeligt likvideret i løbet af 2024.

Ledelsesberetning

Udvikling i året

Fondens omsætning udgør i 2023 TDKK 154.778 mod TDKK 172.598 i 2022. Resultatopgørelsen for 2023 udviser et underskud på TDKK 20.678 før regulering til markedsværdier samt skat og et underskud på TDKK 162.260 efter regulering til markedsværdier og efter skat. Fondens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 1.688.462 mod TDKK 1.868.510 i 2022.

Fondens underskud på MDKK 20,6 før dagsværdireguleringer og før skat anses for bedre end forventet, svarende til estimat 2023 som var et underskud før dagsværdireguleringer på MDKK 169,2.

Årets resultat er påvirket af et fald i dagsværdiregulering på -5,62% af ejendommene med MDKK 167,1 og indfrielse af renteswaps. Året før (2022) udgjorde dagsværdireguleringen en stigning på MDKK 105,7. Årets resultat er ligeledes påvirket af salg af fondens tre ejendomme; Roskildegården, Solbjerggård samt Sønderjyllandsgården, hvilket yderligere beskrives nedenfor.

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 2022. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Ledelsen har vurderet, at en afkastprocent som tager udgangspunkt i Colliers' Markedsrapport København samt benchmark mod sammenlignelige ejendomme på Frederiksberg administreret af DEAS A/S er bedste skøn for værdiansættelsen af Fondens ejendomme. Beregningsprincippet er uændret i forhold til 2022. Værdien af Fondens ejendomsportefølje udgjorde MDKK 2.818 pr. 31. december 2023 fordelt på et samlet areal på ca. 145.535 m². I noten til investeringsejendomme er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

Baseret på udviklingen i rentemarkedet, valgte Fondsbestyrelsen i første halvdel af 2023 at antage rådgivning om en eventuel indfrielse af fondens renteswaps hos dens primære kreditorer. Baseret på denne rådgivning, traf Fondsbestyrelsen beslutning om en 50% indfrielse af renteswapaftaler. Fonden anvendte herefter dele af dens likvid beholdning til indfrielse af renteswaps hos begge dens primære kreditorer i juli måned 2023.

Fondsbestyrelsen indgik i 2022 en aftale med Frederiksberg Kommune om kommunens forkøbsret til ejendommene jf tidligere skøde fra 1932. Aftalen klarificerer bl.a. at forkøbsretten alene kan udnyttes til markedsværdi. Aftalen med Frederiksberg Kommune fjerner den usikkerhed, som forhindrer en hel eller delvis omlægning af Fondens realkreditgæld til afdragsfrihed.

En omlægning vil frigøre den nødvendige likviditet til at gennemføre vedligehold af Fondens ejendomme og give Fonden den nødvendige økonomiske ramme til at kunne fokusere mere langsigtet og strategisk.

Både Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Boligfond har opnået godkendelse af aftalen fra deres respektive tilsynsmyndigheder. Da såvel aftalen med kommunen, som muligheden for at få genoptaget hel eller delvis afdragsfrihed er betinget af, at der træffes endelig afgørelse i retssagen anlagt mod fonden af ejendommen Svalegården, har retssagen medført en likviditetsudfordring for Fonden.

Som konsekvens heraf indgik Fondsbestyrelsen d. 3. november 2022 aftale med KAB, om at sælge Roskildegården, Solbjerggård samt Sønderjyllandsgården til et selvstændigt alment boligselskab. Overtagelsesdagen blev fastsat til 1. maj 2023 og købet blev gennemført med støtte fra Fonden for Blandede Byer samt sælgerpantebreve i Solbjerggård og Sønderjyllandsgården.

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. Erhvervsstyrelsen har ligeledes godkendt salget af de pågældende tre ejendomme.

Ledelsesberetning

Ikke finansielle forhold

Udlejning af boliger:

Genudlejningsprocenten var 9% i 2023, hvilket svarer til, at 145 lejemaal skiftede beboere i Fondens 16 ejendomme. I 2022 var genudlejningsprocenten på 9,1 %, svarende til 218 lejemaal i Fondens daværende 19 ejendomme.

Større renoveringer:

Fonden har i 2023 ikke foretaget større forbedringer. Dog har der løbende været foretaget delvise udskiftninger af lod- og vandrette vandrør i flere af fondens ejendomme. Dette oftest på grund af vandskader eller mangel på leverancer af vand til 4. og 5. sals lejligheder.

Der er udskiftet varmtvandsbeholdere i Storkereden og Møllehuset jf. planlagt vedligehold for 2023.

Der er påbegyndt udskiftning af varmemålere i ejendommene, der skiftes fra Brunata til ISTA som ny leverandør, de sidste 5 ejendomme afsluttes i 2024.

Af det øvrige planlagte vedligehold, er der igangsat udskiftning af elevator og reparation af 5. sal altaner i Malthe Bruuns Gård samt udbedring af murværk i Tvillingegården.

På Wilkenbo har der været en afgørelse i en påbudssag 03.09.02-K02-11-21 via huslejenævnet, hvor der blev givet påbud på nogle udeområder. Samtlige 5 punkter er udbedret.

På Fondens øvrige ejendomme er der løbende vedligehold, som der har været fokus på og hvor der er blevet arbejdet med mindre reparationer og udbedringer.

Boligretssag mod beboerne i Den Sønderjyske By:

Beboerrepræsentationen i Den Sønderjyske By indgav i november 2019 en klage til huslejenævnet over vedligeholdelsesmæssige mangler på ejendommen og bygningerne i Den Sønderjyske By i anledning af, at udlejer påbegyndte udlejning af lejemaal efter dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, (nu lejelovens § 19, stk. 2). Huslejenævnet traf i 2022 afgørelse på de 3 indgivne klager og pålagde Frederiksberg Boligfond en række påbud. Fondsbestyrelsen var imidlertid ikke enig i afgørelserne, hvorfor sagen blev indbragt for boligretten, som er klageinstansen med hensyn til nævnsafgørelserne. Som en konsekvens af lejelovgivning har Fondsbestyrelsen i slutningen af 2022 været tvunget til at stævne samtlige 303 lejere i Den Sønderjyske By, til trods for at en række lejere har givet udtryk for, at de ikke ønsker at være en del af den pågældende sag.

Fondens advokat har stået til rådighed for de indstævnedede lejere med information om hvordan man som lejer kan trække sig fra tvisten uden pålæggelse af sagsomkostninger. Sagens værdi er af boligretten fastsat til 2.5 millioner, mens det økonomiske tryk, såfremt fonden skal foretage alle de omtvistede vedligeholdelsespunkter, anslået beløber sig til op mod 60 millioner. Hertil kommer udgifter til advokat, for at føre sagen ved boligretten og eventuelt Landsretten, såfremt sagen ankes af en af parterne. Der er aftalt hovedforhandling den 23-24. november 2024. Såfremt sagen færdigbehandles her, og der afsiges dom kort efter, kan der ankes til Landsretten, hvor sagsbehandlingstiden må forventes at være omkring 2-3 år. Ønsket om anke har derfor stor påvirkning på, hvornår et eventuelt økonomisk tryk på fonden realiseres, såfremt fonden taber sagen ved boligretten.

Ledelsesberetning

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 på <https://findbolig.nu/dk/udlejere/frederiksberg-boligfond/om-frederiksberg-boligfond/ejendommene>

En realisation af disse planer har nødvendiggjort, at fonden har frasolgt 3 ejendomme samt at der fokuseres på den enkelte ejendoms økonomi, således det sikres, at alle ejendomme genererer en passende forrentning. I bestræbelserne på at opnå en bedre økonomi har Fondsbestyrelsen besluttet at opdatere sin strategi, således at modernisering og nyudlejning af lejemål i henhold til Lov om Leje §19 stk. 2 kan foretages på bestemte størrelser af lejemål, og/eller på udvalgte ejendomme, med henblik på at forbedre Fondens indtjening og dermed skabe mulighed for at vedligeholde og renovere fondes ejendomme. I 2023 er der færdiggjort lejlighedsmoderniseringer for i alt MDKK 1,5.

Redegørelse for god fondsledelse

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

Fonden ønsker at imødekomme alle de anbefalinger, som er relevante for fonden. I det følgende har bestyrelsen kommenteret på de enkelte anbefalinger fra Komitéen for god Fondsledelse.

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		<i>hvorfor</i>	<i>hvordan</i>
1. Åbenhed og kommunikation			
1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for eksternt kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenterne behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Udtalelser på fondens vegne afgives i overensstemmelse med fondens retningslinjer af bestyrelsesformanden. Fonden har i 2020 arbejdet med udviklingen af en egentlig kommunikationsstrategi.		
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar			
2.1 Overordnede opgaver og ansvar			
2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Fonden har i 2019 godkendt strategi. Som en del af strategien er det fastlagt at der afholdes et årligt strategiseminar.		
2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.	Det sikres, at fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og likviditetsbehov via de årlige drifts- og likviditetsbudgetter samt 10-årige vedligeholdelsesplaner for ejendommen.		
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen			
2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde, enkeltvis og samlet.	Bestyrelsesformanden planlægger i samarbejde med administrator bestyrelsesmøderne. Formanden indkalder, organiserer og leder bestyrelsesmøderne.		
2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandserhvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	Fonden har vedtaget en politik for betaling af opgaver udført af bestyrelsens medlemmer, herunder formanden.		
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering			

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	Bestyrelsessammensætningen, herunder valgperioder er bestemt i Fondens vedtægt. 3 bestyrelsesmedlemmer med særlig interesse for Frederiksberg udnævnes af KAB Fonden. 3 bestyrelsesmedlemmer udpeges af kommunalbestyrelsen i Frederiksberg. 3 bestyrelsesmedlemmer vælges på et fællesmøde for samtlige beboerrepræsentationer. Der stilles kun krav om faglige kompetencer for de bestyrelsesmedlemmer, der er udpeget af KAB Fonden.		
2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	Der foreligger klare retningslinjer omkring, hvordan udpegningen foregår.		
2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.		I henhold til vedtægterne er udpegningsretten til bestyrelsen fastlagt.	Udpegningen foregår i tre grupper. En politisk, en faglig og en lejergruppering.
2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer: <ul style="list-style-type: none"> den pågældendes navn og stilling, den pågældendes alder og køn, dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, medlemmets eventuelle særlige kompetencer, den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder, <ul style="list-style-type: none"> hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og om medlemmet anses for uafhængigt. 	Oplysningerne fremgår af fondens årsrapport.		
2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.		Fonden ejer 50% af PrivatBo. To af Fondens medlemmer indgår i bestyrelsen for PrivatBo.	Udpegningen sker i og blandt Fondens bestyrelse.
2.4 Uafhængighed			

Ledelsesberetning

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer	
		hvorfor	hvordan
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af</p> <ul style="list-style-type: none"> • op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt, • mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller • ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos eksternt revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på en anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gaved giver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtaget eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden. 	<p>Fondens bestyrelse skal i henhold til vedtægterne bestå af 9 medlemmer.</p> <p>Heraf er mindst de 3 medlemmer uafhængige.</p>		
<p>2.5 Udpegningsperiode</p>			
<p>2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>	<p>Fonden følger. De 3 medlemmer udnævnt af KAB Fonden udnævnes for 3 år ad gangen. De 3 medlemmer udpeget af kommunalbestyrelsen i Frederiksberg (her fremgår ikke antal i år). De 3 medlemmer valgt på fællesmødet blandt beboerrepræsentationerne vælges for 2 år ad gangen. For alle gælder, at genudpegnings- og -valg er muligt.</p>		
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>		<p>Bestyrelsen finder det ikke hensigtsmæssigt at fastsætte en aldersgrænse. Dette bl.a. givet fondens formål.</p>	<p>De meget afgrænsede valgperioder sikrer, at medlemmer ikke genudpeges, hvis de pga. alder ikke er egnet.</p>
<p>2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen</p>			

Ledelsesberetning

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

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

	Flemming Brank	Martin Preisler Knudsen	Frederik Ejlers	Søren Anker Berg	Anni Henriette Haraszuk
Stilling	Centerchef	Jurist	Partner, Arkitekt MAA	Selvstændig	Executive Director
Alder	66	68	62	63	54
Køn	Mand	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	2014	2018	2015	2024	2013
Genvalg har fundet sted	2021	2023	2024	Nej	2019
Udløb af valgperiode	2025	2026	2027	2025	2025
Medlemmets særlige kompetencer	Mangeårig alsidig bestyrelseserfaring. Økonomisk og ledelsesmæssig indsigt. 30 års erfaring i at sikre samarbejde med Frederiksberg Kommune om bl.a. boligpolitiske- samt sociale problemstillinger.	Specialist på lejelovsområdet.	Arkitekt	Lokalkendskab til ejendommen.	Statsautoriseret revisor, økonomi, regnskab og compliance. Data, kunstig intelligens og digitalisering. FN's verdensmål for bæredygtig udvikling og Bæredygtighedsrapportering. Fondsledelse og Corporate Governance. Bestyrelsesmedlem: Key2Profit Bestyrelsesmedlem: The Valuation Academy Bestyrelsesmedlem: E-IQ Bestyrelsesmedlem: Altansammenslutningen
Øvrige ledelseshverv	Bestyrelsesformand: Den Selvejende Institution Frederiksgården. Bestyrelsesformand: Det Grønlandske Hus. Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber: FREMBO samt FREMBOs byggefond, Den selvejende institution Sophie Amalie Gården, og direktør i K/S Obton Solenergi Werra.	Bestyrelsesmedlem: Dansk Selskab for Boligret	Bestyrelsesmedlem i ARKITEKTENS FORLAG Direktør i Bauherr ApS. Bestyrelsesformand i Bauherr Arkitekt- og Ingeniørpartnerselskab. Bestyrelsesformand i Fonden Svendborg Maritime Uddannelsescenter.		Medlem af/Næstformand i Audit Advisory Committee i UNICEF, Hovedkontor New York City, USA.
Udpeget af myndigheder / tilsyn	Frederiksberg kommune	KAB-Fonden	KAB-Fonden	Beboervalgt	KAB-Fonden
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja

Ledelsesberetning

	Mikkel Warming	Malte Mathies Løcke	Erika Tina Linnemann	Natasa Pasajlic
Stilling	Politisk konsulent, Socialpædagogerne Nordsjælland	Selvstændig	Projektleder	Konservator
Alder	54	29	64	47
Køn	Mand	Mand	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	2023	2022	2022	2024
Genvalg har fundet sted	Nej	Nej	2023	Nej
Udløb af valgperiode	2025	2025	2025	2025
Medlemmets særlige kompetencer	Erfaring i at sikre social balance i bydele og boligområder. Erfaring med kommunal anvisning, boligsociale indsatser og beboerdemokrati.	Sikre samarbejde med Frederiksberg Kommune om anvisning af boliger samt Fondens boligsociale arbejde.	Lokalkendskab til ejendommene.	Lokalkendskab til ejendommen
Øvrige ledelseshverv	Næstformand: Boligselskabet AKB, København. Formand : Askovfondens bestyrelse	Bestyrelsesmedlem: Frederiksberg Gymnasium og 4. maj kollegiet	Bestyrelsesformand: FBF (Sammenslutning af beboerrepræsentationerne i Frederiksberg Boligfond).	
Udpeget af myndigheder / tilsyn	Frederiksberg Kommune	Frederiksberg Kommune	Beboervalgt	Beboervalgt
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	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 102 (2022: TDKK 108) fordeler sig således i de 2 hovedkategorier:

Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune udgør TDKK 70,2 for 2023, og TDKK 65,8 for 2022.

Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboere i Fondens ejendomme udgør TDKK 31,8 for 2023, og TDKK 42,3 for 2022. I 2024 forventer Fonden at uddele ca. TDKK 1.000.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Retsafgørelse i Svalegårdssagen dikterer fondens økonomiske eksistensgrundlag, idet lejerens mulighed for udnyttelse af forkøbsret til de respektive ejendomme der tager udgangspunkt i værdien fra 1932, vil forhindre refinansiering af fondens gæld. En refinansiering af fondens gæld forventes at kunne understøtte udførelse af udestående vedligehold på fondens ejendomme, samt give mulighed for at forbedre fondens fremtidige indkomstgrundlag. Berømmelse af Svalegårdssagen i Østre Landsret var af fondens advokater forventet at finde sted i fjerde kvartal af 2025 (der henvises til ”Begivenheder efter balancedagen” nedenfor).

Efter gennemførelse af salget af de 3 ejendomme pr. 1. maj 2023 har Fonden forbedret sin likviditet. Fondsbestyrelsen valgte i forlængelse heraf at indhente tilbud fra to forskellige aktører på asset management af Fondens ejendomsportefølje for at sætte yderligere fokus på at optimere fondens driftsøkonomi og assistere ved fondens planlagte refinansiering i forlængelse af domsafsigelse for Svalegårdssagen i landsretten. Pr. 1. oktober 2023 har Fonden indgået en aftale med DEAS Asset Management A/S.

Fondens aktiviteter i forbindelse med ejendomsdrift medfører i al væsentlighed ikke andre risici end de, der er sædvanlige for ejendomsselskaber. Ledelsen følger løbende udviklingen med henblik på at minimere effekten af finansielle risici. Den rentebærende prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2023 MDKK 872 mod MDKK 1.135 pr. 31. december 2022. Der er ikke optaget eller indfriet lån i årets løb.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld er MDKK 500 rentesikret til 2038-39, MDKK 211 til 2041 og MDKK 19 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 2023 til 2025, hvorfor der i note 14 er oplyst forventede årlige afdrag, såfremt ny afdragsfrihed ikke aftales. I 2023 blev der afdraget MDKK 262 og i 2024 skal der således afdrages MDKK 30,3 som stiger til MDKK 39,5 i 2028.

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.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

For 2024 forventes et overskud før dagsværdireguleringer på MDKK 7,9.

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

Den 11. marts 2019, valgte 215 af beboerne i ejendommen Den Sønderjyske By inden udløb af fristen for tilbudspligten at indgive stævning mod Frederiksberg Boligfond. Årsagen hertil var en bestemmelse i skødet mellem Frederiksberg Kommune og Fonden fra 1932. Heraf fremgår det, at såfremt Fonden beslutter at sælge ejendommene skal Frederiksberg Kommune, subsidiært en eventuel af ejendommens lejere dannet forening, have forkøbsret til den pågældende ejendom til en salgspris med udgangspunkt i værdien fra 1932.

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

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

Den 23. november 2020 valgte 76 af beboerne i Svalegården ligeledes at indgive stævning mod Fonden. Årsagen hertil var ligeledes bestemmelsen i skødet fra 1932. Sagen var oprindeligt berammet til 7. og 8. marts 2022 men på grund af en række udsættelser blev sagen domsforhandlet i Københavns Byret ultimo september 2023, med domsafsigelse primo november 2023. Københavns Byret frifandt Frederiksberg Boligfond med dommerstemmerne 3-0. Svalegårdsgruppen har valgt at anke dommen til Østre Landsret, hvor man forventer sagen berammet til ultimo oktober/primo november 2025.

Bæredygtighed

I forbindelse med arbejdet med Fondens strategi, blev der i 2019 nedsat et bestyrelsesudvalg, med det 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.

I forhold til bæredygtighed, igangsatte Fonden i 2021 en modningsplan for Klima- og Bæredygtighed for Fondens bestyrelse. Det var 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. Modningsplanen skal løbende danne grundlag for at give Fondens bestyrelse et kvalificeret fundament til med rettidig omhu at træffe relevante ledelsesbeslutninger i relation til Bæredygtighed og klima, herunder sikre en transparent rapportering på området. Arbejdet er fortsat i 2023 bl.a. gennem drøftelser om samarbejde med Frederiksberg Forsyning, og modningsplanen har resulteret i at Fondsbestyrelsen har valgt at lade bæredygtighed udgøre én af fem bærende søjler i fondens strategihus i strategien for 2023-2025.

Fondens driftspersonale arbejder løbende med at ændre processer og drift, således at der med øget fokus kan arbejdes mere bæredygtigt.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Hver ejendom værdiansættes for sig med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af Discounted Cash Flow model for en budgetperiode på 10 år, hvilken model Fonden ligeledes anvendte i 2022. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

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

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

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Berømmelse af landsretssagen er nu fastsat til fjerde kvartal 2025, hvilket udfordrer fondens likviditet og medfører at større planlagte forbedringsarbejder udsættes til 2026.

Den negative markedsværdi på Fondens renteswap udgjorde ifølge bankens værdi den 1. januar 2024 MDKK 100,4 og ultimo april 2024 MDKK 71,2.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Lejeindtægter		154.778	172.598
Værdiregulering af investeringsaktiver		-167.057	105.712
Andre driftsindtægter	1	1.588	1.713
Direkte omkostninger		-61.965	-61.577
Andre eksterne omkostninger	2	-20.813	-14.906
Bruttofortjeneste		-93.469	203.540
Personaleomkostninger	3	-10.581	-11.416
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-27	-29
Resultat før finansielle poster		-104.077	192.095
Finansielle indtægter	4	8.402	1.081
Finansielle omkostninger	5	-92.060	-58.985
Resultat før skat		-187.735	134.191
Skat af årets resultat	6	25.475	-35.439
Årets resultat	7	-162.260	98.752

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Grunde og bygninger		2.818.256	2.985.997
Investeringsjendomme		0	647.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	27
Materielle anlægsaktiver	8	2.818.256	3.633.024
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	40	40
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	166.461	84.842
Finansielle anlægsaktiver		166.501	84.882
Anlægsaktiver		2.984.757	3.717.906
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	582
Andre tilgodehavender		8.860	7.272
Periodeafgrænsningsposter	11	0	123
Tilgodehavender		8.860	7.977
Værdipapirer	12	0	196
Likvide beholdninger		254.644	0
Omsætningsaktiver		263.504	8.173
Aktiver		3.248.261	3.726.079

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Grundkapital		300	300
Reserve for sikringstransaktioner		-56.282	-38.596
Uddelingsrammen		2.000	2.000
Overført resultat		1.742.444	1.904.806
Egenkapital		1.688.462	1.868.510
Hensættelse til udskudt skat	13	393.766	502.899
Hensatte forpligtelser		393.766	502.899
Gæld til realkreditinstitutter		841.937	1.099.538
Deposita		63.801	76.380
Anden gæld		898	951
Langfristede gældsforpligtelser	14	906.636	1.176.869
Gæld til realkreditinstitutter	14	30.496	35.058
Kreditinstitutter		0	4.260
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.513	4.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.255	6.559
Fondsskat		79.521	14.888
Anden gæld	14,15	127.000	112.954
Periodeafgrænsningsposter	16	612	0
Kortfristede gældsforpligtelser		259.397	177.801
Gældsforpligtelser		1.166.033	1.354.670
Passiver		3.248.261	3.726.079
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19		
Nærtstående parter	20		
Begivenheder efter balancedagen	21		
Anvendt regnskabspraksis	22		

Egenkapitalopgørelse

	Grund- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2023	300	-38.596	2.000	1.904.806	1.868.510
Udmøntede uddelinger	0	0	-102	0	-102
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-22.674	0	0	-22.674
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	4.988	0	0	4.988
Årets resultat	0	0	102	-162.362	-162.260
Egenkapital 31. december 2023	300	-56.282	2.000	1.742.444	1.688.462

	Grund- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar 2022	300	-431.204	2.000	1.806.162	1.377.258
Udmøntede uddelinger	0	0	-108	0	-108
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	503.344	0	0	503.344
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-110.736	0	0	-110.736
Årets resultat	0	0	108	98.644	98.752
Egenkapital 31. december 2022	300	-38.596	2.000	1.904.806	1.868.510

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-162.260	98.752
Regulering	17	225.267	-12.340
Ændring i driftskapital	18	2.228	-412
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		65.235	86.000
Renteindbetalinger og lignende		7.757	1.079
Renteudbetalinger og lignende		-91.415	-52.550
Pengestrømme fra ordinær drift		-18.423	34.529
Betalt selskabsskat		-14.037	-13.165
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-32.460	21.364
Køb af materielle anlægsaktiver		684	-1.476
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.		-81.619	-733
Salg af materielle anlægsaktiver		647.000	0
Køb af værdipapirer		-449	11.200
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		565.616	8.991
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-262.163	-38.357
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-4.260
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-12.632	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	4.260
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	3.286
Uddelinger		-102	-108
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-274.897	-35.179
Ændring i likvider		258.259	-4.824
Likvider 1. januar		-4.260	564
Likvider 31. december		253.999	-4.260
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		254.644	0
Kassekredit		0	-4.260
Likvider 31. december		254.644	-4.260

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
1. Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	1.594	1.703
Byfornyelsestilskud	1	2
Andre indtægter og reguleringer, tidligere år	-7	8
	<u>1.588</u>	<u>1.713</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
2. Andre eksterne omkostninger		
Øvrige omkostninger	20.813	14.906
	<u>20.813</u>	<u>14.906</u>

Administrationshonorar til DEAS A/S udgør TDKK 6.784 (2022: TDKK 9.370).

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	9.404	10.124
Pensioner	982	1.086
Andre omkostninger til social sikring	195	206
	10.581	11.416
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	1.043	689
	1.043	689
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	19	21
	Bestyrelses- honorar, Frederiksberg Boligfond	I alt
	TDKK	TDKK
Flemming Brank	230.813	230.813
Martin Preisler Knudsen	102.304	102.304
Frederik Ejlers	91.165	91.165
Mette Bang Larsen	9.916	9.916
Morten K Christensen-Hornehøj	91.165	91.165
Pelle Dragsted	119.553	119.553
Anni Henriette Haraszuk	107.010	107.010
Malte Mathies Løcke	91.165	91.165
Erika Tina Linnemann	97.415	97.415
Janek Florian Balling Majewicz	91.165	91.165
Mikkel Warming	11.088	11.088
	1.042.759	1.042.759
	2023	2022
	TDKK	TDKK
4. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	8.402	1.081
	8.402	1.081

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
5. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	92.060	58.985
	<u>92.060</u>	<u>58.985</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	78.648	14.493
Årets udskudte skat	-109.133	131.683
Regulering af skat vedrørende tidligere år	22	-1
	<u>-30.463</u>	<u>146.175</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-25.475	35.439
Skat af egenkapitalbevægelser	-4.988	110.736
	<u>-30.463</u>	<u>146.175</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
7. Resultatdisponering		
Udmøntede uddelinger	102	108
Overført resultat	-162.362	98.644
	<u>-162.260</u>	<u>98.752</u>

Noter til årsregnskabet

8. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.226.219	2.451
Overførsler i årets løb	-684	0
Kostpris 31. december	1.225.535	2.451
Opskrivninger 1. januar	1.759.778	0
Årets opskrivninger	-167.057	0
Opskrivninger 31. december	1.592.721	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	2.424
Årets afskrivninger	0	27
Ned- og afskrivninger 31. december	0	2.451
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.818.256	0

Årets værdiregulering udgør TDKK - 167.057 og 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 realiserede tal.

Fondens udlejningsprocent udgør 98,5 %.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslede stigninger.

Noter til årsregnskabet

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 reoveringsopgaver.

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. m² pr. år: DKK 1.430 (2022: DKK 1.560)

Istandsættelsesomkostninger pr. m² pr. år: DKK 6.000-7.200

Almindelig vedligeholdelse: I henhold til vedligeholdelsesplaner

Afkastkrav ved fuld istandsættelse og markedsleje: 3,50 %

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

Værdiansættelsen af fondens ejendomme resulterede i en samlet værdiregulering på TDKK -167.057 svarende til 6 % af den bogførte værdi af fondens ejendomme.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme pr. 31. december 2023 består af et areal på 146.715 m² til en beregnet dagsværdi på TDKK 2.818.256.

Fondens ejendomsportefølje af ejendomme har for regnskabsåret 2023 nedenstående gennemsnitlige nøgletal i TDKK:

Årlig leje pr. kvadratmeter: DKK 1.055 (2022: DKK 1.015)

Udlejningsprocent: 98,5% (2022: 99,9%)

Kvm. pris DKK: DKK 19.209 (2022: DKK 20.760)

Afkastkrav i %: 3,5 % (2022: 3,25 % - 3,35 %)

Følsomhedsanalyse:

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

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil ejendommens dagsværdi falde med MDKK 246, således at den endelige markedsværdi bliver MDKK 2.572, og egenkapitalen bliver MDKK 1.467 (værdi pr. kvm. DKK 17.673).

Ved et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil ejendommens dagsværdi stige med MDKK 285, således at den endelige markedsværdi bliver MDKK 3.104, og egenkapitalen bliver MDKK 1.882 (værdi pr. kvm. DKK 21.326).

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

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
9. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	40	40
Kostpris 31. december	40	40
Regnskabsmæssig værdi 31. december	40	40

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Privatbo A.M.B.A af 1993 (Under frivillig likvidation)	Frederiksberg	80.000	50%	7.685.973	-886.255

10. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele
	TDKK
Kostpris 1. januar	94.242
Tilgang i årets løb	79.497
Kostpris 31. december	173.739
Opskrivninger 1. januar	0
Årets opskrivninger	2.122
Opskrivninger 31. december	2.122
Nedskrivninger 1. januar	9.400
Nedskrivninger 31. december	9.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december	166.461

Regnskabsposten indeholder bl.a. pantebreve, som er opstået i forbindelse med salg af 2 ejendomme. Løbetiden udgør 30 år, med 10 års afdragsfrihed fra overtagelsesdagen og en rentesats på diskontoen + 3 %.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger primært vedrørende forsikringer og administrationshonorar.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
12. Værdipapirer		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	196	11.396
Urealiserede kursreguleringer	-196	-11.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	196
	2023	2022
	TDKK	TDKK
13. Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	502.899	371.216
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-104.145	20.947
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-4.988	110.736
Hensættelse til udskudt skat 31. december	393.766	502.899
Materielle anlægsaktiver	411.254	549.765
Hensat til skattemæssig udlodning	220	220
Låneomkostninger	-1.573	-1.543
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-11.940	-13.812
Skattemæssig underskud, EBIT-regel - SEL § 11C	-3.954	-31.891
Udvendig vedligeholdelse	196	160
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-437	0
	393.766	502.899

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

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	696.474	914.562
Mellem 1 og 5 år	145.463	184.976
Langfristet del	841.937	1.099.538
Inden for 1 år	30.496	35.058
	872.433	1.134.596

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	63.801	76.380
Langfristet del	63.801	76.380
Inden for 1 år	0	0
	63.801	76.380

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	898	951
Langfristet del	898	951
Øvrig kortfristet gæld	127.000	112.954
	127.898	113.905

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 2024, TDKK 30.252
År 2025, TDKK 32.123
År 2026, TDKK 34.974
År 2027, TDKK 36.362
År 2028, TDKK 39.454

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
15. Anden gæld		
Merværdiafgift m.v.	5	22
Skyldig løn, A-skatte og sociale bidrag m.v.	124	135
Kortfristet gæld - Anden gæld - Feriepengeforpligtelse	441	535
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	54.275	62.781
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	72.155	49.481
	127.000	112.954

Årets kursregulering TDKK -22.674 er ført over egenkapitalen. Værdien af renteswaps beregnes med assistance fra ekstern ekspert. Beregningsgrundlaget er opgjort med basisværdi baseret på BB rating, som er reguleret for FVA (funding value adjustments) og KVA (capital value adjustments).

Swap kontrakt TDKK 250.000, udløb 30. juni 2038, fast rente 3,89 %
Swap kontrakt TDKK 250.000, udløb 30. december 2038, fast rente 3,89 %
Swap kontrakt TDKK 95.825, udløb 30. juni 2041, fast rente 3,124 %
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 -44 mio.
Omvendt vil en renteforskydning på 0,5% betyde en ændring i markedsværdien på DKK +39 mio.

16. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2023	2022
	TDKK	TDKK
17. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-8.402	-1.081
Finansielle omkostninger	92.060	58.985
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	27	29
Værdireguleringer af investeringsaktiver	167.057	-105.712
Skat af årets resultat	-25.475	35.439
	225.267	-12.340

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
18. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-883	-1.307
Ændring i leverandører mv.	25.785	-502.449
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-22.674	503.344
	<u>2.228</u>	<u>-412</u>
	2023	2022
	TDKK	TDKK
19. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.818.256	3.632.997
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på TDKK	88.461	84.842
Grund og bygninger med regnskabsmæssig værdi på TDKK	2.818.256	3.632.997
Bankindestående med regnskabsmæssig værdi på TDKK	66.727	48
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>99</u>
	<u>0</u>	<u>99</u>

Noter til årsregnskabet

2023

2022

TDKK

TDKK

19. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

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

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2023 TDKK 238.330 mod TDKK 283.302 pr. 31. december 2022. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejerns Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser,

Ud over de i regnskabet opførte forpligtelser, påhviler der pr. 31/12 2023 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 119 på TDKK 892 mod TDKK 727 pr. 31. december 2022.

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 afgørelse i Landsretten.

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

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

Vedligeholdelsesmangler, Den Sønderjyske By:

Der pågår en sag i Boligretten mod beboerne i ejendommen Den Sønderjyske By vedrørende vedligeholdelsesmangler. Sagens værdi er af Boligretten estimeret til MDKK 2,5, men kan have afledte konsekvenser.

Noter til årsregnskabet

20. Nærtstående parter

Bestyrelsen har oppebåret bestyrelseshonorar jf. note 3 og er nærtstående parter. Herudover har følgende bestyrelsesmedlemmer modtaget honorar som bestyrelsesmedlem i Privatbo AMBA:

Flemming Brank

Bestyrelseshonorar i 2023, DKK 77.120 (2022: DKK 152.917)

Anni Henriette Haraszuk

Bestyrelseshonorar 2023, DKK 18.743 (2022: DKK 46.305)

Mette Bang Larsen

Bestyrelseshonorar 2023 DKK 18.743 (2022: DKK 46.305)

Fonden udlejer lejligheder til ejendommens beboerrepræsentanter i bestyrelsen. Lejen for lejemålene er fastsat på markedsvilkår og ud fra tilsvarende lejemål i ejendommen.

21. Efterfølgende begivenheder

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

Den negative markedsværdi på Fondens renteswaps er ifølge bankerne faldet siden 31. december 2023 til ca. MDKK 71,2 ultimo april 2024.

Den i ledelsesberetningen omtalte stævning fra Svalegårdens beboere er vundet i Byretten, men er anket til Landsretten. Der er foreløbig ikke berammet dato for dette endnu.

Noter til årsregnskabet

22. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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 sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under reserven for sikringstransaktioner 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.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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.

Direkte omkostninger

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 ejendommene, 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

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.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

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

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

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

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

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

Dagsværdien af investerings ejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af Deas A/S.

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

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. 31. december 2023 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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

Ejendomme under salg indregnes til salgspris.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
Renovationsanlæg	20 år
IT-Hardware	3 år

Noter til årsregnskabet

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 %
Renovationsanlæg	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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer samt unoterede pantebreve. Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdien på balancedagen, og kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Unoterede pantebreve måles til nominal 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen, og kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

Egenkapital

Fondens bundne egenkapital består af oprindelig grundkapital indskudt af stifter.
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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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

Indvendig og udvendig vedligeholdelse:

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse, der omfatter de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens § 117 med fradrag af årets forbrug. Årets hensættelse omkostningsføres i resultatopgørelsen, og et mindreforbrug afsættes i balancen.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Lejeloven § 119, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug eller mindreforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne indregnes ikke i balancen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Noter til årsregnskabet

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

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

Pengestrømme 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

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme 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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
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
Udlejningsprocent	Faktisk lejeindtægt / Teoretisk lejeindtægt