

Årsberetning 2010



Fokus

Forord	3
Hoved – og nøgletal	4
§5 stk. 2 – En paragraf for bedre boliger	5
Årets byggeprojekter	6
Samfundsansvar er god forretning	8
Nyt online opnoteringssystem	10
Livet tilbage til Lindevangen	11
Street Party i Lindevangsparken	12
Anvisninger 2010	13

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 2010	14
Frederiksberg Boligfond	14
Deltagerfrekvens bestyrelsen	14
Resultat og status	15
Strategi for fremtidens boligfond	15
Anvisning af boliger	15
Moderniseringer	15
Ejendomme	15
Finansielle risici	16
Forventninger til 2011	17

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	17
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23
Påtegninger	28
Ledelsespåtegning/bestyrelsen	29

Frederiksberg Boligfond
c/o PrivatBo A.M.B.A. af 1993
Dahlerupsgade 5, 4 sal
1603 København V

Telefon: 33 11 20 80
Fax: 33 11 74 02
Hjemmeside: www.frederiksbergboligfond.dk

CVR-nr.: 43 40 75 11
Stiftet: 10. april 1991
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Revisor
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Bank
Danske Bank A/S

MENNESKELIGE RESSOURCER ER OGSÅ GOD ØKONOMI

Frederiksberg Boligfond har i kølvandet på et par år med økonomiske udfordringer, måtte træffe nogle hårde økonomiske beslutninger for at sikre fondens fremtid, men heldigvis blev 2010 også et år med nye positive takter, hvor beboersociale tiltag og sponsorater blev opprioriteret.



Fordi det er en af Frederiksberg Boligfunds målsætninger at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Frederiksberg Kommune, arbejdes der kontinuerligt i fonden på at forbedre livskvaliteten for Frederiksbergs borgere. Dette arbejde giver sig for eksempel til udtryk i bidrag til projekter vedrørende byfornyelses-, boligforbedrings-, ældrebolig- og ungdomsboligudvikling i samarbejde med kommunen.

Menneskelige ressourcer er nemlig guld værd. Det ved Frederiksberg Boligfond. Derfor har fonden i de senere år gået skridtet videre og afsat midler, der er øremærket til at tilgå borgerne på Frederiksberg. Det har hidtil drejet sig om sponsorater til børn og unge i fire lokale Frederiksberg baserede sportsklubber samt lokaleudlån til det boligsociale tiltag Lindebutikken i Lindevangskvarteret. Men i 2010 slog

fondsbestyrelsen en ny kurs an, og flyttede fokus fra sportsklubberne til mere beboersociale tiltag.

Der er nemlig god økonomi i glade beboere og et godt og trygt nærmiljø. Derfor ser fonden det som en udbytterig investering at være primus motor på store boligsociale projekter. De to primære var pilotprojektet "Haver i Lindevangsparken", der kom i stand i samarbejde med Frederiksberg Kommunes Vej- og Parkafdeling. Frederiksberg Boligfond sponsorerer planterne og kommunen stiller en række bede til rådighed for beboere fra fondens ejendomme i Lindevangskvarteret. Planen er, at de i løbet af foråret og sommeren 2011 har hver deres lille "have" i den lokale park. En have de kan beplante, som de vil, og som de har ansvaret for fra start til slut. Kvarterets beboere inviteres med andre ord til at tage ejerskab i deres lokalmiljø og aktivt tage del i de rekreative områder.

Årets andet store sponsorat havde også Lindevangsparken som omdrejningspunkt. Det børne- og ungdoms sociale initiativ, éndagsfestivalen Street Party i Parken, løb af stablen i september 2010 med fonden som en af de primære bidragsydere. Visionen var at bringe kulturlivet hjem til folk, der ellers normalt ikke benytter sig af byens mange tilbud. Arrangementet blev så stor en succes, at det gentages

i 2011 – igen med Frederiksberg Boligfond på sidelinjen.

Men én ting er det sociale ansvar, en anden er ansvaret for miljøet. Det er derfor også vigtigt, at tænke miljø- og bæredygtighed ind i fondens arbejde. Med ansættelsen af en miljø- og CSR konsulent i 2010, optrappede Frederiksberg Boligfond også på dette område. I 2011 vil fokus være på bæredygtige renoveringer og energiop-timering på fondens 21 ejendomme. Tiltag der både vil gavne miljøet og beboernes pengepunge.

Vi må i bestyrelsesarbejdet nemlig aldrig glemme, hvad fondens eksistensgrundlag er: Beboerne. Frederiksberg Boligfond skal derfor altid være synonymt med sunde rentable ejendomme, gode boliger og ikke mindst glade lejere. For bestyrelsens vigtigste opgave handler om mennesker, om deres hjem, deres hverdag. Kort sagt, det handler om deres liv.

Med venlig hilsen

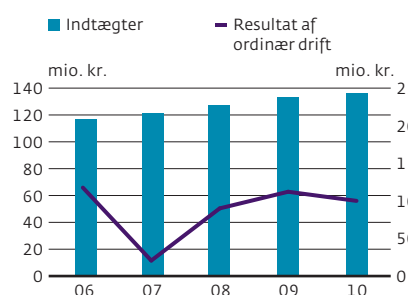
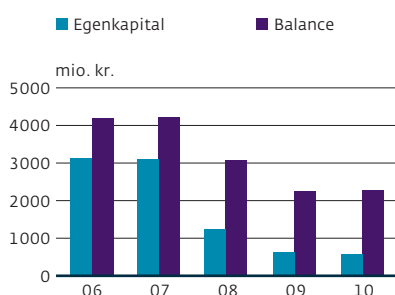
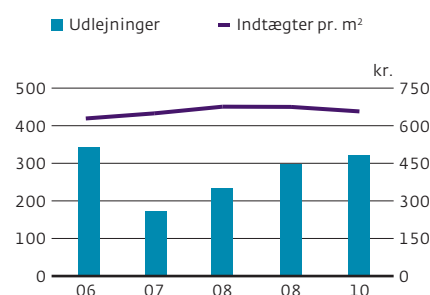
Jens Peter Fabricius
Formand for Frederiksberg Boligfond

HOVED – OG NØGLETAL

Mio.	2010	2009	2008	2007	2006
Hovedtal					
Resultat					
Indtægter	136	133	127	121	117
Resultat af udlejningsvirksomhed	51	53	44	47	40
Værdiregulering (netto)	-60	-857	-1.351	-35	1.999
Resultat før finansielle poster	-8	-804	-1.307	12	2.039
Finansielle poster	-41	-42	-35	-45	-28
Årets resultat før skat ekskl. værdireg.	10	11	9	-33	2.011
Resultat før skat	-50	-846	-1.342	-33	2.011
Årets resultat	-37	-618	-1.006	-24	1.511
Balance					
Anlægsaktiver	2.264	2.220	3.075	4.218	4.179
Aktiver i alt	2.282	2.245	3.081	4.222	4.187
Egenkapital	580	618	1.236	4.603	4.629
Årets investering i materielle anlægsaktiver	42	75	139	75	126
Nøgletal					
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i pct. (1)	2,32%	1,72%	1,15%	1,23%	1,05%
Total afkast, eksisterende ejendomme i pct. (2)	-0,38%	-26,15%	-35,30%	0,31%	53,27%
Egenkapitalforrentning pct. (3)	-6,18%	-91,27%	-61,89%	-0,52%	52,78%
Etageareal (1.000 kvm)	188	188	187	187	186
Gennemsnitlig udlejningsprocent (4)	99,21%	99,65%	99,79%	99,66%	99,18%
Gennemsnitlig vægtet afkastkrav i pct. (5)	2,91%	2,53%	1,73%	-	-
Bogført værdi i kr. pr. kvm. (6)	11.998	11.788	16.395	22.568	22.357

Definitioner af nøgletal:

- (1) Resultat af udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering af ejendomme i pct. af basiskapital. Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtede nyinvesteringer og med fradrag af vægtet resultat for udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering.
- (2) Resultat af udlejningsvirksomhed inkl. værdiregulering i pct. af basiskapitalen.
- (3) Årets resultat i pct. af årets gennemsnitlige egenkapital.
- (4) Gennemsnitlig udlejning i pct. målt på lejeindtægter.
- (5) Vægtet gennemsnit af de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.
- (6) Beregnet i forhold til det samlede areal jf. ultimo året.

Indtægter og resultat af ordinær drift**Egenkapital og balance****Udlejninger og m2-indtægter**

§ 5 STK. 2 – EN PARAGRAF FOR BEDRE BOLIGER



I slutningen af 2010 besluttede Frederiksberg Boligfonds bestyrelse, at fraflyttede lejemål fremadrettet skal renoveres efter § 5 stk. 2 i Boligreguleringsloven.

Formålet var at styrke fonden økonomisk, så ejendommene sikredes for fremtiden. Det blev i samme ombæring også besluttet, at der skulle fastlægges en procedure for hvordan, renoveringerne efter paragraffen skulle gribes an. Der skulle endvidere udfærdiges en oversigt over de lejemål, der kvalificerede sig til en renovering efter paragraffen.

Der er i forvejen en del lejemål, der er renoveret – enten i forbindelse med en byfornyelsesproces eller som enkeltrenovering efter en fraflytning. Administrator har sat proceduren i system, alle ledigblevne lejligheder bliver vurderet, og opfylder en lejlighed betingelserne for en renovering efter § 5 stk. 2, igangsættes renoveringen. Der er således fuld styr på udviklingen og renoveringen af Frederiksberg Boligfonds boligmasse.

flere velstillede lejere og børnefamilier, der har brug for funktionelle, rummelige og indflytningsklare boliger. Med andre ord vil Frederiksberg Boligfonds boliger i en nær fremtid i større grad afspejle den alsidige borgersammensætning, der udgør Frederiksberg Kommune. Frederiksberg Boligfond lever således op til sin strategi som bl.a. går på at fremtidssikre sine boliger.



§ 5 stk. 2 renoveringer er efterhånden mere og mere benyttet. Indenrigs- og Socialministeriet har gennemført en spørgeskemaundersøgelse, der viser, at der i 2006 er blevet udlejet mellem 17-20.000 boliger efter § 5, stk. 2 i Boligreguleringsloven. Omkring 75 pct. af de boliger, der er blevet renoveret efter paragraffen, finder man i hovedstadsområdet samt Århus, Odense og Aalborg Kommune. En af konsekvenserne af renoveringerne efter den nye paragraf er, at lejlighederne efter forbedringerne kan udlejes til en mere tidssvarende husleje. Dette kan betyde, at antallet af interne flytninger i Frederiksberg Boligfond vil falde og at beboersammensætningen som en følge heraf langsomt vil ændre sig til at omfatte

Fakta

Siden 1. juli 1996 har der i regulerede kommuner været mulighed for at private udlejningsboliger, som er gennemgribende forbedret kan gendudlejes til en husleje, der ikke væsentligt overstiger det lejes værdi, jf. § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven. Bestemmelsen gælder for udlejningsboliger i store private udlejningsejendomme og anvendes overvejende i forbindelse med en fraflytning.

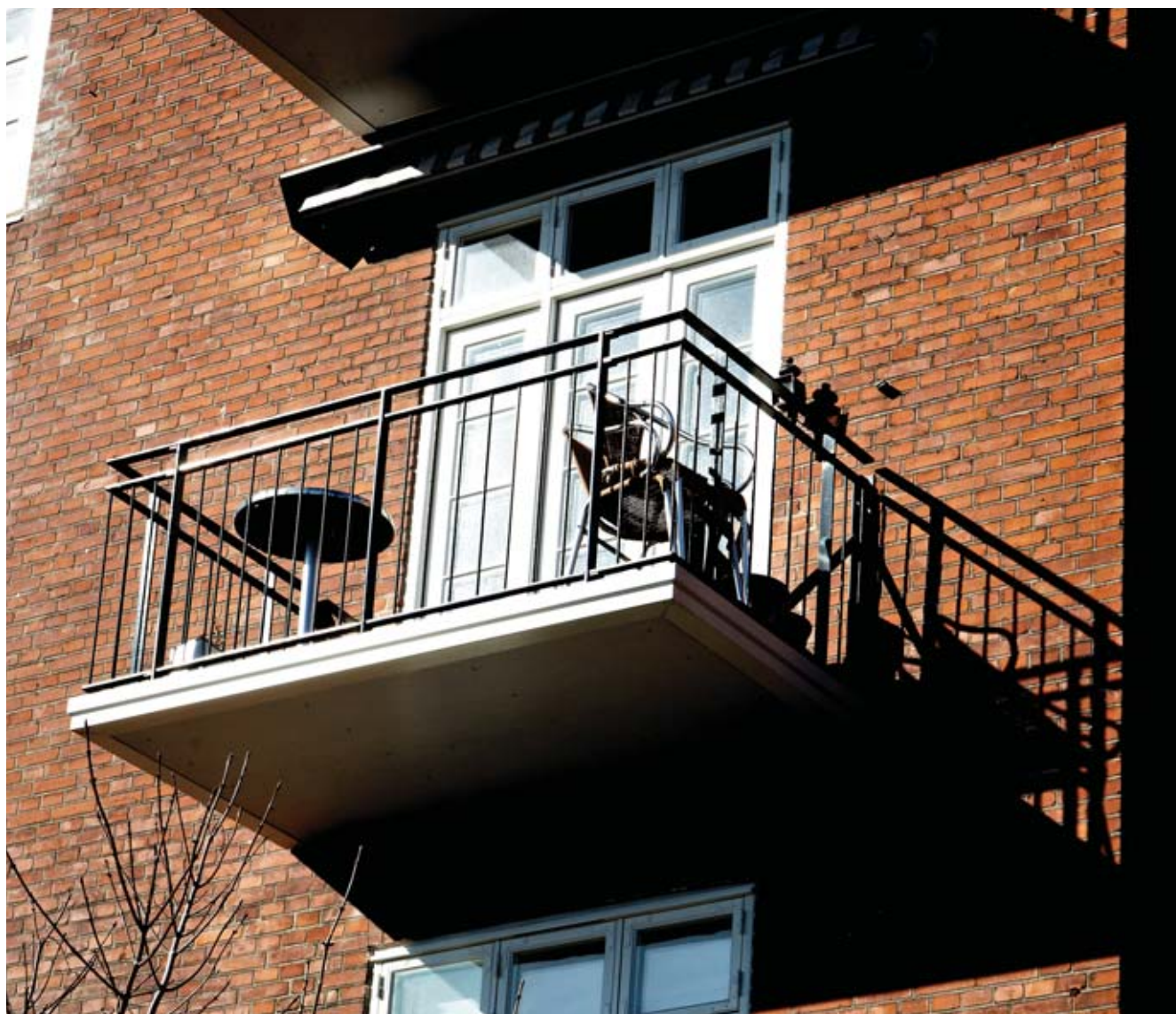
Kilde:

www.ejendomsforeningen.dk

ÅRETS BYGGEPROJEKTER

Også i 2010 blev renoveringen af en af fondens ejendomme færdigafsluttet og en gruppe glade beboere kunne vende tilbage til istandsatte boliger med nye køkkener og bad, der har også været en række mindre renoveringsarbejder, for eksempel på Svalegården, der har fået nye vinduer og altaner – og så er endnu et stort renoveringsprojekt blevet godkendt.

Svalegården



I løbet af efteråret og vinteren 2010-2011 gennemgik Svalegården en omfattende vinduesudskiftning. Udskiftningen har længe været tiltrængt og nu er tiden endelig kommet. Arbejdet med vinduesudskiftningen startede i opgang 53 th. på Peter Bangs Vej og sluttede i samme opgang 53 tv. De nye vinduer har alle koblede rammer med termoruder inderst. Mod Peter Bangs Vej samt Dalgas Boulevard er vinduerne desuden

lydisolerede på grund af den megen trafik på vejene. Vinduerne og altandørerne er højenergibesparende. Den ekstra lydisolering er udført i forbindelse med projektet Støjpartnerskab sammen med Frederiksberg Kommune.

I forbindelse med isætningen af de nye vinduer, vil der i udvalgte opgange også blive opsat altaner. Gamle altaner er

også blevet ombygget, således at alle altaner bliver ens at se på og ens at opholde sig på. Udover ombygningerne er samtlige altaner blevet eftergået og renoveret. Det har været op til de enkelte beboere at stemme om, hvorvidt de ville have altaner eller ej.

Det samlede projekt på Svalegården forventes afsluttet senest medio 2011.

Renoveringen af Wilkenbo



I 2010 blev det endeligt besluttet, at den sidste ikke-moderniserede affondens ejendomme i Lindevangskvarteret, Wilkenbo, også skulle igennem en gennemgribende renoveringsproces. Planlægningsfasen pågår stadig, og der har været afholdt en række informationsmøder. Moderniseringen betyder blandt andet, at der skal etableres badeværelser i de 70 boliger, der ikke har badeværelse nu. Køkkenerne skal skiftes ud, og der skal nyt tag på ejendommen. For at finansiere en del af udgifterne, vil der blive etableret familievenlige tagboliger med elevatoradgang.

Den foreløbige tidsplan forudsætter, at projektet bliver fysisk gennemført i perioden fra august 2012 til marts 2014. På www.privatbo.dk kan du løbende læse hvad status på renoveringsprojektet er, herunder findes materialet fra de afholdte orienteringsmøder omkring Wilkenbos renovering.

Rolfshus



Rolfshus er klassificeret som bevaringsværdig, og Frederiksberg Boligfond har gerne villet sikre ejendommens særlige kvaliteter gennem byfornyelsessagen. Rolfshus indeholder 50 stk. 2, 3 og 4 værelses lejligheder fra ca. 65 m² til knap 100 m². Selve renoveringen omhandlede nyt tag, omfugning af alle facader, maling og istandsættelse af vinduer og gadedøre, renovering af hovedtrappen samt etablering af wc/bad og nye køkkener – og som noget ganske særligt – etablering af 9 nye familievenlige duplex lejligheder på 4/5. sal.

Ejendommen stod færdigrenoveret sommeren/efteråret 2010 og indflytningen skete løbende fra 1. juni 2010 til 1. oktober 2010 efterhånden som opgangene blev færdigrenoveret.

Løbende moderniseringer



Fonden har i mange år løbende moderniseret fraflyttede lejligheder. Dette ændres der ikke på, men i 2010 blev det besluttet, at Frederiksberg Boligfond fremadrettet skal enkeltrenovere efter § 5 stk. 2, da det både kan styrke fondens økonomi og samtidig sikre at fonden også i fremtiden kan tilbyde moderne og tidssvarende boliger.

SAMFUNDSANSVAR ER OGSÅ GOD FORRETNING

I 2009 vedtog Frederiksberg Boligfond en strategi for fremtiden, der fastlagde en række værdier og visioner for fondens arbejde og udvikling i forhold til miljø, sociale forhold, lejere og økonomi. Fonden ville med denne strategi gerne påtage sig et socialt ansvar i måden, den driver forretning på. Det kaldes også Corporate Social Responsibility (CSR).

I 2010 tog Frederiksberg Boligfond hul på det store arbejde med implementeringen af de i strategien formulerede mål og værdier samt sikringen af, at de bliver omsat til handling i fondens daglige arbejde. Første skridt er således at definere de indikatorer, der kan anvendes til at vurdere, om de overordnede målsætninger og værdier bliver udført og realiseret i praksis. På miljøområdet vil fonden for eksempel gerne reducere vandforbruget. En indikator for opnåede vandbesparelser i fonden, kunne derfor være en opgørelse over forbruget af vand målt i kubikmeter. I relation til lejerner vil fonden gerne stå for god ser-

vice, og en indikator til at redegøre for dette kunne for eksempel være en opgørelse af, hvor mange procent af lejerner der henholdsvis giver udtryk for god og dårlig service fra år til år. Fonden har i 2010 fokuseret på miljø og bæredygtighed i arbejdet med social ansvarlighed. Derfor kan den i 2011 redegøre for, om målsætningerne på miljøområdet implementeres og omsættes til handling. Det er fondens hensigt fremover at kunne redegøre for ikke-finansielle data, samt hvordan virksomhedens visioner og målsætninger gennemføres. Det kan for eksempel være i relation til visioner der, udover miljø, også vedrører

nærmiljø og sociale forhold, lejere og økonomi.

Miljø og Bæredygtighed i CSR arbejdet

I 2010 påbegyndte Frederiksberg Boligfond at realisere de målsætninger på miljøområdet, der var formuleret i strategirapporten fra 2009. Fonden besluttede således at reducere CO₂-udledningen og forbruget af vand, varme og el på de 21 ejendomme, og der blev igangsat en registrering af energiforbruget samt set på mulige løsningsmodeller for gennemførelsen af de formulerede mål. Fonden har derudover foretaget energimærkning, implementeret software til energistyring samt afdækket mulighederne for realisering af energibesparende projekter på ejendommene.

Energimærkning

I 2010 energimærkede Frederiksberg Boligfond de første 6 ejendomme og kortlagde dermed hvilke energibesparende og CO₂-reducerende løsninger, der kunne komme i spil. Frederiksberg Boligfond ønskede detaljerede energimærker til brug for dette arbejde, og det gjorde fonden så ved, i samarbejde med en rådgiver, selv at udføre opgaven, for på den måde at sikre en grundig vurdering af de energibesparende muligheder. Mærkningen af de resterende ejendomme forventes afsluttet medio 2011. Der er i 2010 ikke gennemført en vurdering af eventuelle vandreducerende muligheder. En sådan vurdering vil blive påbegyndt i 2011.

Registrering af energi og vandforbrug

I 2010 implementerede Frederiksberg Boligfond et energistyringssoftware,

CSR

Virksomheders samfundsansvar eller Corporate Social Responsibility (CSR), er betegnelsen for, at virksomheder frivilligt integrerer hensyn til sociale og miljømæssige forhold i deres forretningsstrategi og aktiviteter. CSR-aktiviteter rækker ud over det ansvar, som virksomheder er pålagt ved den gældende lovgivning. CSR kan f.eks. handle om:

- at forbedre virksomhedens miljø- og klima præstationer
- at udvikle ydelser der indeholder en social dimension
- at forbedre medarbejderforhold og arbejdsmiljø i virksomheden
- at forbedre virksomhedens lydhørhed i kunderelationer.

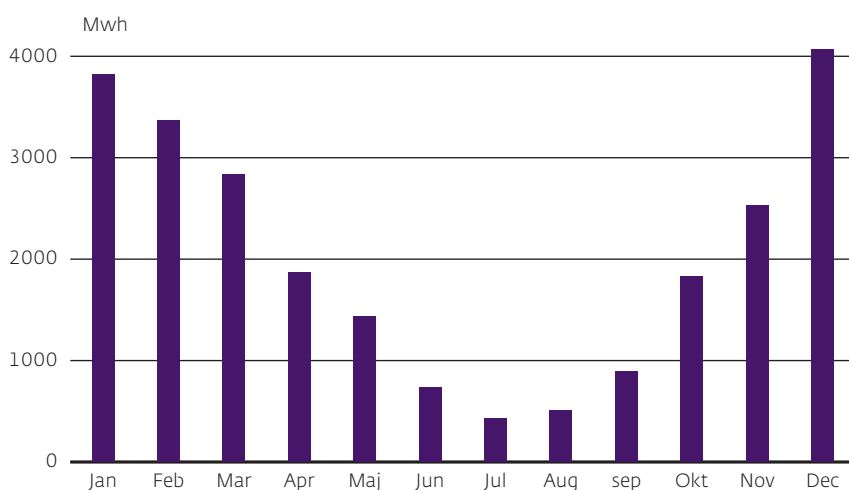
Virksomheder kan rapportere om samfundsansvarlige CSR-aktiviteter ved at systematisere, dokumentere og kommunikere deres mål og resultater. Et forretningsdrevet samfundsansvar kan styrke en virksomheds konkurrenceevne, indtjening, legitimitet og fungerer samtidig som et ledelsesværktøj.

Samfundsansvarlige aktiviteter i en virksomhed bygger på hensigter i internationale konventioner om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og anti-korruption.

Du kan blive klogere på CSR her:

www.unglobalcompact.org/Languages/danish/index.html

Ejendommenes samlede fjernvarme forbrug 2010



hvor forbruget på samtlige forbrugsmålere kan registreres. Således bliver det fremover muligt for Frederiksberg Boligfond at vurdere forbruget i forhold til de overordnede reduktionsmålsætninger, da der indsamles data på de nødvendige indikatorer. Frederiksberg Boligfonds målsætning er at reducere forbruget af vand, el og varme samt sænke CO₂ udledningen. I 2011 vil Frederiksberg Boligfond derfor arbejde på at synliggøre resultaterne af de enkelte ejendommenes energiforbrug og CO₂ udledning, så forbruget og eventuelle besparelser kan sammenlignes ejendommene imellem.

Klimamål

I 2010 startede fonden en undersøgelse af, hvor meget CO₂-udledningen kan reduceres med de næste 10 år. Vurderingen forventes først afsluttet i 2011, og der har derfor ikke været et tilstrækkeligt datagrundlag til at opstille klima-

målene i 2010. Målsætningen i strategirapporten fra 2009 om at formulere klimamål gældende for en 10-årsperiode, videreføres derfor til 2011.

Energibesparelser

I 2010 er Frederiksberg Boligfond gået i dybden med at afdække mulighederne for at tilbyde lejerne energibesparende løsninger i en huslejefinansieret ordning. Derfor har fonden indgået et

samarbejde med Bygherreforeningen, Ejendomsforeningen Danmark samt Grundejernes Investeringsfond om, hvordan energirenoveringer i lejligheder kan realiseres, så besparelserne kommer lejere og miljøet til gavn.

Projektet Energirenoveringer for lejere forventes opstartet medio 2011. Projektets formål er blandt andet at udarbejde en model for energirenoveringstilbud, synliggøre energiforbruget på ejendommene for lejerne samt informere om besparelsesmulighederne. Projektet tager udgangspunkt i en enkelt af Frederiksberg Boligfonds ejendomme, men skal danne model for en landsdækkende undersøgelse af lejeres interesse for besparelsesmuligheder. Frederiksberg boligfond har i 2010 opnået mulighed for at få støtte fra statslige fonde til at gennemføre energirenoveringsprojekter i ejendommene. I 2011 er det derfor planen, at Frederiksberg Boligfond vil præsentere lejerne for energibesparende muligheder i ejendommene og i forlængelse af dette tilbyde konkrete forslag til, hvordan der kan gennemføres energirenoveringer med korte tilbagebetalingstider i en huslejefinansieret ordning.

Nøgletal for Frederiksberg Boligfonds samlede forbrug 2010

Fjernvarme	24.321 MWh
Vand	185.472 m ³

Samlet udledning 2010

CO ₂ udledning, som følge af fjernvarmeforbrug	2.675 ton
---	-----------

NYT ONLINE OPNOTERINGSSYSTEM

Frederiksberg Boligfond vil gerne yde den bedst mulige service over for beboere og andre samarbejdspartnere. Derfor arbejdes der hele tiden på at optimere og effektivisere de forskellige ydelser og arbejdsgange, fonden tilbyder sine interessenter.

Et af de områder, der i fondens optik, kunne blive bedre, er ventelisteopnoteringen. Derfor er der længe blevet arbejdet på at finde frem til en løsning, der ikke kun er mere effektiv for fondens boligadministration, men som også kan tilbyde en hurtig, let og overskuelig adgang til opnoteringssystemet for Frederiksberg Boligfonds eksisterende og fremtidige beboere.

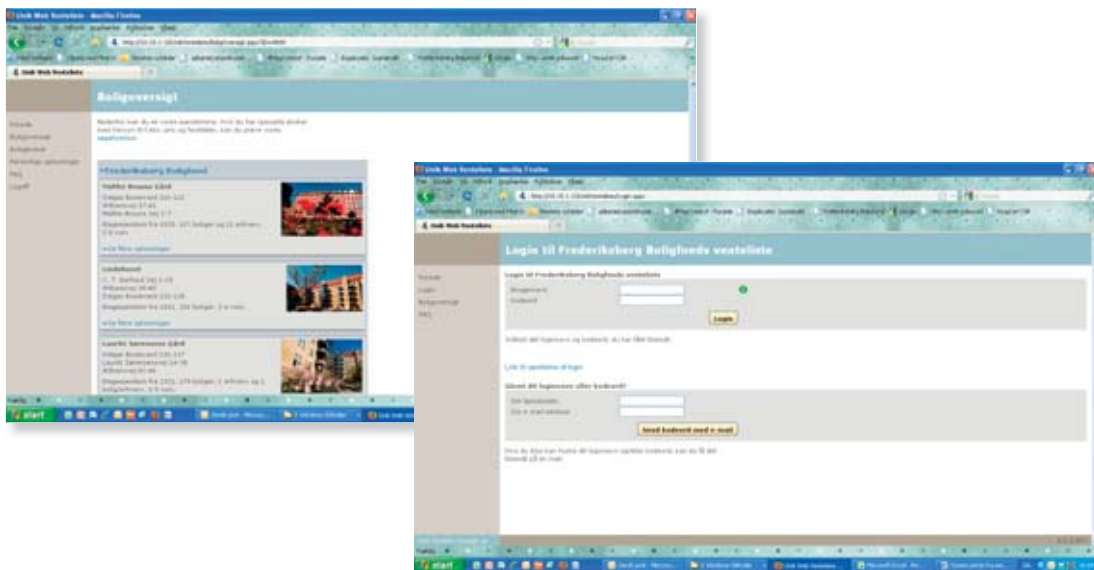
I løbet af vinteren 2010-2011 har der derfor været nedsat en arbejdsgruppe, der har undersøgt de mange muligheder på markedet og efterfølgende har indgået en aftale med UNIK, der er totalleverandør i IT-løsninger til ejendoms-

administrationsbranchen. I fællesskab med UNIK implementeres ikke blot det eksisterende webventelistemodul, men løsningen videreudvikles også, så den er skræddersyet til Frederiksberg Boligfonds unikke behov.

Det nye system har fonden valgt at kalde for "Webansøger", og i foråret 2011 vil det blive implementeret via et link på Frederiksberg Boligfonds administrators hjemmeside: www.privatbo.dk. Webventelistesystemet arbejder direkte sammen med UNIK, der er Frederiksberg Boligfonds overordnede administrationssystem. Det betyder, at de korrekte informationer hele tiden vil

være de gældende, og de opnoteredes oplysninger i administrationen altid vil være ajourført. Det er også igennem det nye webventelistesystem, at boligadministrationen automatisk udsender boligtilbud, når en ansøgers anciennitet er høj nok.

Webventelistesystemet gør det muligt for eksisterende beboere og boligsøgende at administrere deres opnoteringer. De kan også til hver en tid rette i deres personlige informationer samt opnotere sig, når en venteliste åbnes. Ved hjælp af et simpelt brugernavn og kodeord får de via Webventeliste adgang til samtlige åbne ventelister i Frederiksberg Boligfond, deres eksisterende opnoteringer og alle relevante informationer omkring fondens ejendomme og boligtyper. Beboere og boligsøgende vil fra foråret 2011 med andre ord få fuld kontrol over, hvad de oplyser samt, hvordan de vil være opskrevet til fondens ejendomme.



LIVETILBAGE TIL LINDEVANGEN

Igennem det seneste årti har området mellem Peter Bangs Vej og Nylandsvej på Frederiksberg undergået en dramatisk forandring.



Parken, der lagt navn til bydelen, strækker sig mellem Finsensvej og P. G. Ramms Allé som en grøn oase. Her er der rigeligt med plads til at lege, dyrke sport eller se årstidene skifte fra en af de mange opstillede bænke. For nogle år siden blev Lindevangsparkens legeplads renoveret, og nu er det også kommet på tale, at en mere omfattende opdatering af hele det grønne rekreative område på Frederiksberg skal finde sted. For når kvarteret nu er blevet så indbydende og attraktivt, så skal Lindevangens hjerte også have et skønhedsløft, der kan matche områdets nye helhedsindtryk.

Kvarteret, der blev bygget i 1920'erne, bar før i tiden præg af at være nedslidt og træt, men fremstår i dag med flotte velholdte veje og nyrenoverede tidssvarende boliger. En forandring som Frederiksberg Boligfond på mange områder kan være med til at tage æren for. Fonden har nemlig igennem det seneste årti

målrettet investeret i at renovere dens ni ejendomme i og omkring Lindevangskvarteret. Det har været en møjsommelig og langtrukket proces, men nu er der ikke længe til at frugterne af det hårde arbejde, kan høstes.

Ringene sluttet

For nu er ringen snart sluttet. I de næste to år vil Wilkenbo, der er den sidste ikke-renoverede af fondens ejendomme i området, komme under kærlig behandling for at stå indflytningsklar og istandsat i 2014. Planen er, at Wilkenbo, i tråd med fondens andre renoverede ejendomme, skal have nye køkkener, badeværelser samt nyt tag. Der vil, i modsætning til Frederiksberg Boligfonds andre otte ejendomme i kvarteret, ikke ske nogen lejlighedssammenlægninger i Wilkenbo i forbindelse med renoveringen.

Til gengæld vil noget af arbejdet blive finansieret ved, at man inddrager ejendommens tørreløfter og slår dem

sammen til familievenlige penthouselejligheder. Det er en rigtig fornuftig udnyttelse af ressourcerne – ikke kun for ejendommen – men også for fonden og for Frederiksberg generelt. Disse penthouselejligheder er normalt meget attraktive, og lejeindtægten herfra bidrager til renoveringen af de øvrige lejligheder. I forbindelse med etableringen af de nye tagboliger, vil der også blive opsat elevatorer, så lejlighederne kan blive udlejet til dem, de er beregnet til: Børnefamilierne.

Når der i 2014 bliver afholdt indflytningssgilde på Wilkenbo, markerer det ikke alene afslutningen på Wilkenbos renovering, det sætter også et flot punktum for den lange udvikling, Lindevangskvarteret har været igennem. Det kan nu fremstå som et tidssvarende, attraktivt og familievenligt kvarter, hvor der er plads til alle og lys og luft til leg i Lindevangsparken.

STREET PARTY I LINDEVANGSPARKEN

I forbindelse med fastlæggelsen af Frederiksberg Boligfonds strategi for fremtiden, blev det besluttet at afsætte et årligt sponsoratbeløb, der skulle øremærkes til at støtte Frederiksberg Kommunes kulturelle og boligsociale aktiviteter med hovedfokus på børn og unge. I de seneste 2 år har fonden således sponsoreret 4 lokale sportsklubber, den boligsociale café Lindebutikken i Lindevangskvarteret samt deltaget aktivt i finansieringen, planlægningen og gennemførelsen af Street Party i Lindevangsparken, som blev afholdt i september 2010.

Street Party er en 1-dags musikfestival, hvis hovedformål er at bringe musik og kultur til de bydele og de børn og unge, der ellers ikke normalt deltager aktivt i de kulturtilbud, der året rundt finder sted landet over. I forbindelse med Street Party-arrangementet blev der i månederne op til begivenheden endvidere afholdt forskellige workshops i for eksempel hip hop-dans, rap samt fotografi, der så blev fremvist for publikum på selve dagen for festivalen.

Street Party er en del af et omfattende nationalt initiativ, hvor kommuner, klubber, kulturinstitutioner, NGO'ere samt boligselskaber søger at forbinde det etablerede kulturliv til børn og unge fra lokalområderne. Selve idéen til musikfestivalen kommer fra Music From Around, som hører under verdens største begivenhed for verdensmusik WOMEX, som løber af stabelen i hele Danmark i perioden 2009-2011. Music From Arounds fremmeligste opgave er netop at formidle verdensmusik af høj kvalitet til hele befolkningen. Dette involverer blandt andet at deltage i tværfaglige samarbejder, som kan fremme danskernes tilgang til kulturlivet. Set i lyset af dette perspektiv var det oplagt for Frederiksberg Boligfond at gå ind og støtte arrangementet i parken, der udgør hjertet af Lindevangskvarteret, hvor fonden har 9 af sine 21 ejendomme.

Det var en positiv overraskelse at se så mange af kvarterets børn og unge støtte op omkring et kulturfremmende initiativ i en park, der ellers har lidt under kriminalitet og utilpassede unge,

der kedede sig. Så på trods af gråt og regnfuldt vejr, blev arrangementet en succes for både de optrædende kunstnere og det fremmødte publikum – der helt efter planen mestendels udgjorde børn fra Lindevangskvarteret. Street Party markerede således startskuddet til nye tider for en bydel, der i de senere år har udviklet sig til et attraktivt og indbydende kvarter, hvor folk gerne vil slå rødder.



ANVISNINGER 2010

I 2010 blev 13,52 % af fondens boliger genudlejet. Det er en lille stigning i forhold til 2009.

I 2010 blev 321 boliger genudlejet, hvilket svarer til 13,52 % af den samlede boligmasse i Frederiksberg Boligfond. I modsætning til 2008 og 2009 kom der i 2010 flere regulære genudlejninger via ventelisterne. Det skyldes, at fonden i de foregående år har disponeret over ledige lejligheder til egen genhusning i forbindelse de omfattende renoveringer, der i de senere år er foretaget på mange af fondens ejendomme. Da der har været en lille pause i ejendomsrenoveringerne, var der ingen genhusninger i fonden i 2010, hvilket har åbnet op for flere regulære genudlejninger. Herudover er 36 ledigblevne boliger blevet moderniserede og 2 erhvervslejemål og 67 bilejemål er blevet genudlejet.

Sociale anvisninger

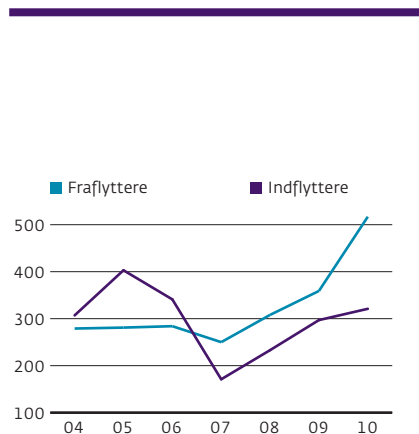
I 2010 modtog og behandlede Frederiksberg Boligfond 31 ansøgninger om en social anvisning.

Heraf blev 22 ansøgninger godkendt. Ligesom i 2009 blev 14 boligsøgende anvist en bolig som social anvisning i løbet af 2010. 7 boligsøgende, med status som social anvisning, venter stadig på at blive anvist en bolig. Alle 7 af disse boligsøgende er blevet godkendt i 2010. 6 ansøgninger er blevet afvist med begrundelsen, at de ikke opfylder de kriterier, som Frederiksberg Boligfond har fastlagt eller fordi dokumentationen har været utilstrækkelig. 2 ansøgere har modtaget flere tilbud, som de har afslået uden rimelig begrundelse, og de er som følge heraf blevet udmeldt fra ventelisten. Yderligere 2 ansøgere, der tidligere var godkendt, har selv fundet anden bolig i den mellemliggende periode og er som følge heraf blevet udmeldt.

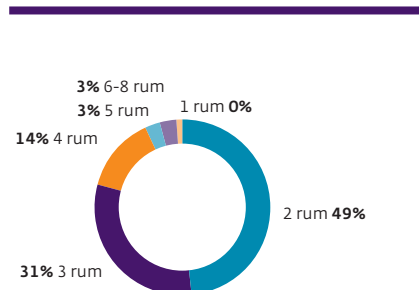
Dispensationer

Der er modtaget og godkendt 1 ansøgning om opnotering på ekstern venteliste, selvom ventelisten er lukket. Der er modtaget og godkendt 1 ansøgning om at komme på intern venteliste inden 2

Fraflyttere og indflyttere 2004-2010



Anviste lejligheder fordelt på rum



år efter indflytning i hidtidig bolig. Der er modtaget, men blevet afvist 2 ansøgninger om dispensation til at komme på intern venteliste inden 2 år efter indflytning i hidtidig bolig.

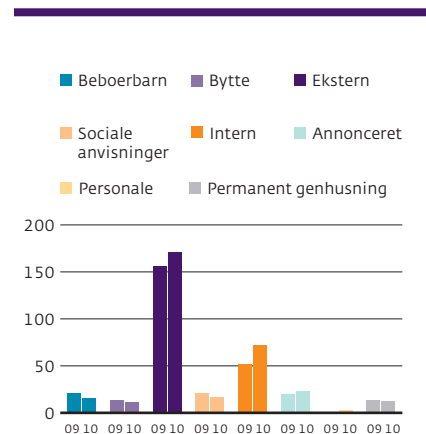
Ej realitetsbehandlet

4 ansøgninger er blevet afvist uden realitetsbehandling pga. manglende dokumentation eller begrundelse for ansøgning.

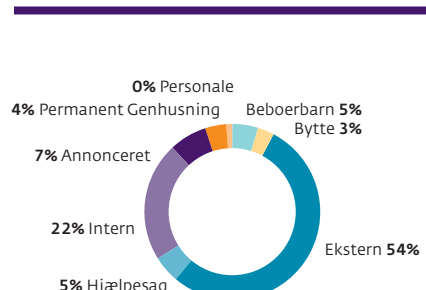
Boligarantibevis

Boligarantibeviset koster 750,00 kr. i administrationsudgifter og kan købes af Frederiksberg Boligfonds beboere ved fraflytning. Garantibeviset er gældende i 3 år fra udstedelsesdatoen og kan indlø-

Anvisning af lejligheder 2009-2010



Anvisning af lejligheder 2010



ses hos fonden, hvis beboeren skulle fortryde sin fraflytning og ønsker at flytte tilbage til en af fondens ejendomme. I 2010 blev der udstedt 11 boligarantibeviser, og der har været 1 fraflyttet beboer, som har valgt at benytte sig af beviset.

LEDELSEBERETNING 2010

Frederiksberg Boligfond

Frederiksberg Boligfond er den største private udlejer på Frederiksberg. Fonden råder over 21 ejendomme, der næsten alle er moderniserede og står klar til fremtidens lejere.

Frederiksberg Boligfond er en erhvervsdrivende fond, der udover at sikre balance mellem udgifter og indtægter, også ønsker at generere et overskud, der sikrer forrentning af fondens aktiver, således at fonden økonomisk bliver rustet til at drive og udvikle de 21 ejendomme til glæde for 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 samt, at der efter aftale med Frederiksberg Kommune, gives anvisningsret til en del af boligerne.

Fonden ønsker endvidere at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål

i Frederiksberg Kommune. For eksempel ved at bidrage til projekter vedrørende byfornyelses-, boligforbedrings-, ældrebolig- og ungdomsboligudvikling samt tilsvarende boligsociale tiltag.

Frederiksberg Boligfonds bestyrelse udpeges af Frederiksberg Kommune, blandt beboerne og af KAB Fonden. Bestyrelsesmedlemmer i 2010: Formand Jens Peter Fabricius, bestyrelsesmedlemmerne Alexandra Thygesen, Ali Maktabi, Bent Christensen, Birthe Aasted, Carl Verner Obel, Claus Wagenblast-Franck, Maria Bille Høeg og Mette Bang Larsen.

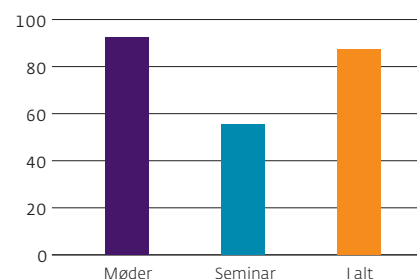
I starten af 2011 udtrådte Maria Bille Høeg og Birthe Aasted. Frederiksberg Kommunalbestyrelse har i stedet udpeget Torben Krogh, og KAB Fonden har udpeget Alfred Grinderslev.

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationselskabet PrivatBo og har til selskabets bestyrelse udpeget 3 medlemmer, nemlig Jens Peter Fabricius (næstformand), Claus Wagenblast-Franck og Bent Christensen.

Deltagerfrekvens bestyrelsen

Bestyrelsen har i 2010 afholdt seks møder og et heldags strategiseminar. Endvidere har bestyrelsen gået to guidede "rundture" i Fondens ejendomme og har sammen spist to middage. Deltagelsen og engagementet i bestyrelsesmøderne har været meget flot og har sikret, at bestyrelsen med flere nye medlemmer har fundet en god og stabil arbejdsrytme. Desværre har deltagelsen i strategiseminalet ikke været tilfredsstillende, hvilket blev påtalt af formanden.

Deltagerfrekvens i 2010 i %





Resultat og status

Årets resultat, efter de foretagende dagsværdireguleringer af ejendomsporteføljen, udgør et underskud på 37 mio. kr. efter skat mod et underskud på 618 mio. kr. i 2009. Det skal dog bemærkes, at Frederiksberg Boligfonds resultat før dagsværdireguleringer udviser et overskud på 10 mio. kr. mod 11 mio. kr. i 2009.

Fondens resultat før dagsværdireguleringer anses for at være tilfredsstillende, idet forventningen var et overskud før dagsværdireguleringer på 10 mio. kr. Fondens egenkapital andrager 580 mio. kr. pr. 31. december 2010.

Fondens årsresultat er især påvirket af værdireguleringen af renteswap, da renten har været faldende i 2010, og fondens finansielle instrumenter var således negative med 34 mio. kr. pr. 31. december 2010.

Strategi for fremtidens boligfond

Frederiksberg Boligfond har vedtaget en strategi, der strækker sig over de kommende ca. 4 år.

Strategien indeholder 3 temaspor, som er:

1. Fortsat økonomisk fokus på udvikling af ejendomsporteføljen
2. Udvikling af effektiv drift, god service og høj kvalitet i opgaveløsningen
3. Bæredygtighed og miljø

Vedr. 1: Bestyrelsen for Frederiksberg Boligfond anser en bedre indtjening for at være nødvendig for at sikre fondens fortsat gode økonomi. Bestyrelsen har i den forbindelse besluttet ved fremtidige lejlighedsmoderniseringer at fastsætte lejen efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, når dette er muligt. Fonden forventer herved i de kommende år løbende at kunne forbedre fondens indtjening og derved sikre et bedre afkast af fondens aktiver.

Herudover har fonden endvidere stillet skarpt på den enkelte ejendoms økonomi, således at det kan sikres, at alle 21 ejendomme genererer en passende forrentning. Frasalg af enkelte ejendomme vil kunne forekomme, såfremt bestyrelsen anser et tilbud for økonomisk fordelagtigt.

Vedr. 2: Der er udarbejdet handleplaner for udvikling af en del af ejendomsporteføljen, og der er afsat midler til de nødvendige indledende undersøgelser.

Vedr. 3: Fonden har stort fokus på dette område, hvilket er blevet synliggjort ved ansættelsen af en CSR- og miljøkonsulent, som skal sikre fremdriften på dette område.

Anvisning af boliger

321 lejemaal, svarende til 13,5 % af Frederiksberg Boligfonds boliger, skiftede

beboere i 2010. Der er således tale om en mindre stigning i genudlejningsprocenten, som i 2009 var på 12 %. Den lille stigning skyldes et ophold i interne genhusninger i forbindelse med omfattende renoveringsprojekter af ejendommene.

Moderniseringer

Ejendommen Rolfshus, som indeholder 50 lejligheder, er blevet byfornyset og alle beboerne flyttede tilbage til lejlighederne i løbet sommeren 2010.

Ejendommen Svalegården har fået isat nye højenergibesparende vinduer og altandøre samt påsat altaner. Eksisterende altaner blev i samme forbindelse renoveret.

Fonden fortsætter sin strategi med at modernisere boliger i forbindelse med fraflytning og efter en nøje vurdering af, om der er rentabilitet i sådanne moderniseringer.

Ejendomme

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdi og værdireguleringerne 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, som fonden ligeledes anvendte i 2009. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

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

Værdien af fondens ejendomsportefølje udgjorde pr. 31. december 2010 2.260,2 mio. kr. fordelt på et samlet areal på ca. 188.374 m². I note 6 er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

Finansielle 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 ved årets udgang 1.256 mio. kr. (2009: 1.172 mio. kr.).

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på 1.256 mio. kr. er 750 mio. kr. rentesikret til 2038-39, 250 mio. kr. til 2017, 115 mio. kr. til 2015, 95 mio. kr. er variabel og 46 mio. kr. er støttede lån. Efter 5 år vil den ikke sikrede

rentebærende prioritetsgæld udgøre 460 mio. kr. Renterisiko efter 5 år for 460 mio. kr. er p.t. uafdækket. Fondens prioritetsgæld er optaget som Cibor 6 lån med 10 års afdragsfrihed og rentesikring sker gennem brug af renteswaps bortset fra de støttede lån.

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

Værdireguleringer af realkreditlån og finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

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

Forventninger til 2011

For 2011 forventes der et overskud før dagsværdireguleringer på 7,5 mio. kr.

2011 bliver også året, hvor resultaterne af den vedtagne strategi vil begynde at vise sig i form af driftsoptimeringer, som vil skabe bedre kort- og langsigtede økonomiske resultater, hvilket på sigt vil betyde positive dagsværdireguleringer af fondens ejendomsportefølje.

Endvidere skal der fastsættes klimamål og implementeres økonomiske styringsredskaber samt rapporteringsværktøjer. Fondens ønsker til stadighed at være åben og tilgængelig og forventer at ibrugtage et webventelistemodul, som

skal gøre det mere gennemskueligt at være opnoteret til en af fondens boliger. Fondens ønske om åbenhed understøttes af at det husstandsomdelte blad "Husrum" fortsat udgives i 2011.

Den afsatte pulje til lokale sponsorater vil også i 2011 tilgå beboer-, børne-, og ungdomssociale tiltag i nærområderne omkring Frederiksberg Boligfunds ejendomme.

Fondens likviditetsberedskab er forsvaret, og der er stadig fokus på mulighederne for eventuelle investeringer, men fonden må som andre investorer tilpasse sig den virkelighed, der er gældende i dagens marked.

I maj 2011 blev en ny bestyrelse konstitueret:

Alfred Grinderslev
Formand

Claus Wagenblast-Franck
Næstformand

Alexandra Thygesen
Henrik Oehlenschläger
Ali Maktabi
Bent Christensen
Torben Krogh
Verner Obel
Mette Bang Larsen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser for klasse C-virksomheder. Opstilling og benævnelse af poster i resultatopgørelse og balance er tilpasset virksomhedens aktivitet med drift af investeringsejendomme. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling af investeringsvirksomhed

Fondens hovedaktivitet udgør investeringer i investeringsejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Ledelsen har vurderet, at der bedst opnås et retvisende billede ved anvendelse af reglerne i årsregnskabslovens § 38 for virksomheder, der som hovedaktivitet udøver investeringsvirksomhed. Anvendelse af disse regler indebærer at aktiver og finansielle forpligtelser forbundet med investeringsaktiviteten, indregnes til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

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.

Omkostninger

Omkostninger indeholder årets afholdte omkostninger for at opnå årets omsætning.

Vedligeholdelsesomkostninger indregnes løbende i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver. Der afskrives ikke på grunde og investeringsejendomme.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Scrapværdi
Renovationsanlæg:	20 år	0
Driftsmateriel:	10 år	0
EDB:	3 år	0

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelse samt tillæg og godtgørelser vedrørende skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris inklusiv omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Det antages, at det frie cash flow vil være konstant efter udløbet af budgetperioden. Værdien for denne periode bliver opgjort med udgangspunkt i et terminalår. Det forventede cash flow i terminalåret skal være et udtryk for gennemsnittet over de fremtidige år.

Ejendommens værdi er summen af det tilbagediskonterede cash flow fra budgetperioden og den tilbagediskonterede terminalværdi.

Afkastkravet fastsættes af ekstern ejendomsmægler med udgangspunkt i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og øvrige ejendomsforhold.

Øvrigt driftsmateriel

Tekniske anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til

anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Efter første indregning måles de finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringer af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter lejelovens § 22 med fradrag af årets forbrug.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen, men omtales i noten til egenkapitalen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Fondens pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt den likviditetsmæssige stilling ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftskapital

Pengestrømme fra driftskapital præsenteres direkte og opgøres som indtægter med fradrag af driftsomkostninger og reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapitalen, betalte finansielle og ekstraordinære poster samt betalte selskabsskatter.

Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver ekskl. de poster, der indgår i likvider, og kortfristet gæld, prioritetsgæld, skat og udbytte. Der indgår således ikke likvide beholdninger og eventuelle værdipapirer optaget under omsætningsaktiver.

Pengestrøm fra investering

Pengestrømme fra investering omfatter køb og salg af anlægsaktiver.

Købesummer opgøres til kostpris. Salgssummer opgøres som salgspris med fradrag af handelsomkostninger.

Pengestrøm fra finansiering

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på prioritetsgæld samt anden langfristet og kortfristet gæld, der ikke indgår under arbejdskapitalen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Indtægter			
Huslejeindtægter		129.800.628	126.514
Øvrige indtægter	1	6.512.003	6.386
		136.312.631	132.900
Omkostninger			
Driftsomkostninger		-27.300.332	-23.865
Skatter og afgifter		-17.139.213	-19.387
Renholdelse		-5.260.790	-5.375
Vedligeholdelse		-23.935.358	-20.627
Personaleomkostninger	2	-11.109.850	-10.442
Afskrivninger	6	-193.928	-378
Resultat af udlejningsvirksomhed		51.373.160	52.826
Værdiregulering af investeringsejendomme og tilknyttet gæld	3	-59.718.637	-856.999
Resultat før finansielle poster		-8.345.477	-804.173
Finansielle indtægter	4	3.329.328	12.147
Finansielle omkostninger	5	-44.733.205	-53.759
Resultat før skat		-49.749.354	-845.785
Skat af årets resultat	8	12.444.284	228.019
Årets resultat		-37.305.070	-617.766
Resultatdisponering			
Det disponible beløb udgør:			
Overført fra tidligere år		617.451.596	1.235.217
Årets resultat		-37.305.070	-617.766
Til disposition		580.146.526	617.451
Foreslås af bestyrelsen disponeret således:			
Overført resultat		580.146.526	617.451
Disponeret		580.146.526	617.451

BALANCE

	Note	2010 kr.	2009 tkr.
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	6		
Investeringsejendomme		2.260.200.000	2.216.300
Øvrigt driftsmateriel		558.809	712
		2.260.758.809	2.217.012
Finansielle anlægsaktiver	7		
Andelsbeviser i PrivatBo A.M.B.A. af 1993		3.650.000	3.000
Anlægsaktiver i alt		2.264.408.809	2.220.012
Tilgodehavender			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		5.572.390	2.900
Dagsværdi af renteswaps	10	0	20.926
Mellemværende med lejere		739.413	793
Afsluttede/uafsluttede vand og varmeregnskaber		494.116	0
Øvrige tilgodehavender		370.380	130
Periodeafgrænsningsposter		1.992.445	263
		9.168.744	25.012
Likvide midler		8.330.496	31
Omsætningsaktiver i alt		17.499.240	25.043
AKTIVER I ALT		2.281.908.049	2.245.055

	Note	2010 kr.	2009 tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Grundfond		300.000	300
Overført resultat		580.146.526	617.452
		580.446.526	617.752
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat	8	304.611.078	317.055
		304.611.078	317.055
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld vedr. investeringsejendommene	9	1.252.628.325	1.166.019
Deposita og forudbetalt leje		50.368.273	45.925
		1.302.996.598	1.211.944
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld vedr. investeringsejendommene	9	2.997.271	5.648
Finansieringsinstitutter		0	40.034
Dagsværdi af renteswaps		34.377.675	0
Udvendig vedligeholdelsesforpligtigelse		8.968.966	6.844
Indvendig vedligeholdelsesforpligtigelse		36.416.228	35.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.408.566	7.633
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Afsluttede/uafsluttede vand og varmeregnskaber		0	1.368
Anden gæld		1.685.141	1.596
		93.853.847	98.304
Gældsforpligtelser i alt		1.396.850.445	1.310.248
PASSIVER I ALT		2.281.908.049	2.245.055

Garantiforpligtigelser

11

PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. januar – 31. december

	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Årets resultat før skat		-49.749.354	-845.785
Reguleringer	1	103.441.472	898.435
Ændring i driftskapital	2	-5.637.479	1.875
Pengestrømme fra driftaktiviteten før finansielle poster		48.054.639	54.525
Renteindbetalinger og lignende		2.679.328	9.187
Renteudbetalinger og lignende		-44.733.204	-53.759
Pengestrømme fra driftsaktiviteten før skat		6.000.763	9.953
Betalt skat i året		0	0
Betalt finansieringstillæg i året		0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		6.000.763	9.953
Tilgang på immaterielle og materielle anlægsaktiver, netto		-41.626.615	-75.425
Salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-41.626.615	-75.425
Optagelse af lån/Afdrag på gæld		83.958.970	65.773
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		83.958.970	65.773
Årets pengestrøm		48.333.118	301
Likvide beholdninger			
Likvide beholdninger pr. 1/1		-40.002.622	-40.304
Årets pengestrøm		48.333.118	301
Likvide beholdninger pr. 31. december		8.330.496	-40.003
Kreditmaksimum, kassekredit		45.000.000	45.000.000
Note 1. Reguleringer			
Andre finansielle indtægter		-3.329.328	-12.147
Andre finansielle omkostninger		44.733.204	53.759
Værdiregulering investeringsejendomme		59.718.637	856.999
Regulering hensættelse udvendig vedligeholdelse		2.125.031	-554
Afskrivninger på anlægsaktiver		193.928	378
		103.441.472	898.435
Note 2. Ændring i driftskapital			
Ændring i tilgodehavender excl. tilgodehavende skat samt renteswaps		-5.082.797	1.687
Ændring i gæld i øvrigt excl. skyldig skat samt renteswap		-554.682	188
		-5.637.479	1.875

NOTER

Note	2010 kr.	2009 tkr.
1 Øvrige indtægter		
Vaskeriindtægter ejendomme	1.463.752	1.313
Byfornyelsestilskud	5.048.251	5.073
	6.512.003	6.386
2 Personaleomkostninger		
Der har i gennemsnit været beskæftiget 25 personer i regnskabsåret.		
Lønninger, gager og lignende	9.574.568	8.954
Pension	1.337.766	1.310
Social sikring	197.516	178
	11.109.850	10.442
Heraf udgør honorarer og vederlag til bestyrelsesmedlemmer	316.080	311
3 Værdiregulering af investeringsejendomme og tilknyttet gæld		
Dagsværdiregulering af investeringsejendommene	2.313.980	-933.096
Kursværdiregulering af prioritetsgæld	-6.728.522	-4.010
Markedsværdiregulering af rentewap	-55.304.095	80.108
	-59.718.637	-856.998
4 Finansielle indtægter		
Bankrenter	74.454	39
Renter byggesager selvfinansieret	1.162.431	2.156
Renter af renteswap	1.440.233	6.990
Årets regulering kapitalandele	650.000	2.960
Øvrige finansielle indtægter	2.210	2
	3.329.328	12.147
5 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	19.273.448	41.603
Bankrenter	575.850	964
Renter af renteswap	23.388.690	6.611
Andre renteomkostninger	1.495.216	4.581
	44.733.204	53.759

Note	2010 kr		
6 Materielle anlægsaktiver			
	Investerings- ejendomme	Driftmidler og inventar	I alt
Akk. anskaffelsessum 1. januar 2010	1.312.883.324	2.336.773	1.315.220.097
Tilgang i året, køb	0	40.596	40.596
Tilgang i året, forbedringer	41.586.019	0	41.586.019
Afgang i året	0	0	0
Kostpris 31. december 2010	1.354.469.343	2.377.369	1.356.846.712

NOTER

Note	2010 tkr.		
6 Materielle anlægsaktiver – fortsat			
Dagsværdireguleringer 1. januar 2010	903.416.677	0	903.416.677
Årets dagsværdireguleringer	2.313.980	0	2.313.980
Dagsværdireguleringer 31. december 2010	905.730.657	0	905.730.657
Akk. afskrivninger 1. januar 2010	0	1.624.632	1.624.632
Årets afskrivninger			
Afgang afskrivninger	0	0	0
Akk. afskrivninger 31. december 2010	0	1.818.560	1.818.560
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010	2.260.200.000	558.809	2.260.758.809
Kontant ejendomsværdi 1/10 2010	3.492.000.000		

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

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

Fonden har opdelt ejendommene i 3 kategorier, nybyggeri, byfornyelse, 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, som Fonden ligeledes anvendte i 2009. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

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 historisk 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 skønnet indtægt fra lejer på indvendig og udvendig vedligeholdelse er skønnet til 10% af årets lejeindtægter.

Der kan forekomme korrektioner af den beregnede dagsværdi i form af reservationer til forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Værdiansættelsen af fondens ejendomme, resulterede i en værdiregulering på 2,3 mio. kr., svarende til 1% af den bogførte værdi af fondens ejendomme.

Ejendomsporteføljen pr. 31. december 2010 er værdiansat til et gennemsnitligt afkast 2,91% svarende til 11.998 kr. pr. m2.

Note	2010 tkr.						
6 Fondens ejendomsportefølge pr. 31. december 2010 af følgende ejendomme:							
Adresse	Ejendoms-stand	Købs-/Byggeår	Afkast-procent	Areal m2	m2-leje	Beregnet Dagsværdi	Off.vurdering pr.1/10 2010
Rolfs Plads 8	Byfornyet	1918	3,47	4.356	529	43.800.000	73.000.000
Rolfs Plads 29	Alm.vedl.	1918	2,25	3.086	666	38.000.000	62.000.000
Aksel Møllers Have 32 / Bjarkesvej 6	Alm.vedl.	1918	2,55	2.026	502	17.700.000	39.500.000
Peter Bangs Vej 49	Alm.vedl.	1920	2,55	4.740	639	61.900.000	77.000.000

NOTER

Note

2010 tkr.

6 Fondens ejendomsportefølje pr. 31. december 2010 af følgende ejendomme: – fortsat

J.M. Thieles vej 7A	Alm.vedl.	1920	2,55	1.593	756	21.200.000	29.500.000
Dalgas Boulevard 114	Byfornyset	1920-25	3,47	10.310	665	139.200.000	185.000.000
C. T. Barfoed Vej 1	Byfornyset	1920-25	3,12	13.435	716	190.000.000	274.000.000
Peter Bangsvej 53	Alm.vedl.	1920	2,55	11.241	516	166.400.000	154.000.000
Henning Matzens Vej 7&8 m.fl.	Alm.vedl.	1921	2,47	25.160	590	213.400.000	516.000.000
Nandrupvej 4	Byfornyset	1921	3,47	4.840	572	67.700.000	95.000.000
Dalgas Boulevard 131-137 m.fl.	Byfornyset	1920-25	3,47	13.827	662	156.600.000	218.000.000
Dalgas Boulevard 115	Alm.vedl.	1920-25	2,55	14.752	503	113.900.000	233.000.000
C. T. Barfoeds Vej 2	Byfornyset	1920-25	3,47	4.902	637	59.800.000	91.000.000
Wilkensvej 35	Byfornyset	1920-25	3,47	6.104	634	109.700.000	115.000.000
Finsensvej 57	Alm.vedl.	1927-30	2,55	11.541	717	170.700.000	179.000.000
Phillip Schous Vej 20	Alm.vedl.	1927-30	2,55	11.549	774	172.300.000	188.000.000
Julius Valentiners Vej 12	Alm.vedl.	1927-30	2,55	6.704	775	109.700.000	116.000.000
Camilla Nielsens Vej 2-34	Byfornyset	1935	3,47	12.598	672	111.500.000	214.000.000
Peter Bangsvej 124	Alm.vedl.	1936	2,55	10.787	533	82.600.000	253.000.000
Peter Bangsvej 192	Alm.vedl.	1938	2,55	8.364	570	71.700.000	178.000.000
Nimbusparken 5-9	Nybyggeri	2005	3,26	6.459	1.177	142.400.000	202.000.000
				188.374		2.260.200.000	3.492.000.000

Følsomheden ved ændringer i Fondens afkastkrav er belyst i nedenstående følsomhedsberegning. Tabellen viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen, og dagsværdi pr. m2 ved ændring i afkastprocenten med intervaller af +/-0,5%-point.

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil ejendommens dagsværdi falde med 331 mio. kr., omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5%-point medføre en stigning i dagsværdien med 469 mio. kr.

Basis

Følsomhedsberegning for grunde og bygninger til dagsværdi

Ændring i afkastprocent	pct.	-0,50	0,00	0,50	1,00
Afkastprocent	pct.	2,41	2,91	3,41	3,91
Ændring i markedsværdi	DKK mio.	469	0	-331	-578
Markedsværdi	DKK mio.	2.729	2.260	1.929	1.682
Værdi pr. m2	DKK	14.487	11.998	10.239	8.930
Egenkapital	DKK mio.	932	580	331	146

Note	2010 kr.	2009 tkr.
7 Finansielle anlægsaktiver		
Saldo 1. januar 2010	40.000	40
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Saldo 31. december 2010	40.000	40
Op-/nedskrivninger 1. januar 2010	2.960.000	0
Årets op-/nedskrivninger	650.000	2.960
Tilbageførsel af op-/nedskrivninger	0	0
Afgang op-/nedskrivninger	0	0
Op-/nedskrivninger 31. december 2010	3.610.000	2.960
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010	3.650.000	3.000
Andel indre værdi udgør pr. 31.12.09 kr. 3.657.330		
8 Skat af årets resultat		
Ændring i afsat udskudt skat	-12.444.284	-228.019
	-12.444.284	-228.019
Som fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-12.444.284	-228.019
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0
	-12.444.284	-228.019
Udskudt skat		
Hensættelse 1. januar 2010	317.055.362	545.075
Årets regulering af udskudt skat	-12.444.284	-228.019
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	
	304.611.078	317.055
9 Prioritetsgæld		
Samlet prioritetsgæld i ejendommene	1.255.625.596	1.171.667
Heraf forfalder efter 1 år	2.997.271	5.648
Heraf forfalder efter 5 år	1.246.920.412	1.143.033

Note	2010 kr.	2009 tkr.
10 Dagsværdi af renteswaps vedr. investeringsejendomme		
Swap kontrakt kr. 57.500.000 - udløb 30/6 2015, fast rente 1,34%		
Swap kontrakt kr. 57.500.000 - udløb 31/12 2015, fast rente 1,20%		
Swap kontrakt kr. 250.000.000 - udløb 30/6 2017, fast rente 3,58%		
Swap kontrakt kr. 250.000.000 - udløb 30/6 2038, fast rente 3,89%		
Swap kontrakt kr. 250.000.000 - udløb 31/12 2038, fast rente 3,89%		
Swap kontrakt kr. 250.000.000 - udløb 31/12 2039, fast rente 3,80%		
Markedsværdi primo	20.926.420	-59.181
Årets værdiregulering	-55.304.095	80.108
Markedsværdi ultimo	-34.377.675	20.926

Note	2010 kr.	2009 tkr
11 Sikkerhedstillelser og eventuel forpligtelser		
Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i følgende aktiver:		
Grunde og bygninger	2.260.200.000	2.216.300

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Hensættelsen udgør pr. 31/12 2010 kr. 8.968.966 mod kr. 6.843.936 pr. 31/12 2009.

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen.

Merforbruget udgør pr. 31/12 2010 kr. 190.971.377 mod kr. 190.704.101 pr. 31/12 2009.

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i Frederiksberg Boligfond

Vi har revideret årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af en årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København den 18. maj 2011.

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Martin Alsbæk

Statsautoriseret revisor

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2010 for Frederiksberg Boligfond.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

København, den 18. maj 2011.

Bestyrelse:



Jens Peter Fabricius
Formand



Alexandra Thygesen



Ali Maktabi



Alfred Grinderslev



Bent Christensen



Verner Obel



Claus Wagenblast-Franck



Mette Bang Larsen



Torben Krog

Frederiksberg Boligfond
c/o PrivatBo
Dahlerupsgade 5, 4
1603 København V

www.frederiksborgboligfond.dk

BOJEMOBECK