

Årsberetning 2009



Fokus

| | |
|-----------------------------------|----|
| Forord | 3 |
| Ny formand med lokalkendskab | 4 |
| Hoved – og nøgletal | 5 |
| Fire år i Frederiksberg Boligfond | 6 |
| Bæredygtig boligfond | 8 |
| Nyt fra de sponserede hold | 9 |
| Årets byggeprojekter | 10 |
| Anvisninger 2009 | 12 |

Ledelsesberetning

| | |
|-----------------------------------|----|
| Ledelsesberetning 2009 | 13 |
| Omkring Frederiksberg Boligfond | 13 |
| Resultat og status | 13 |
| Værdiansættelse af ejendomme | 14 |
| Sponsoraterne | 14 |
| Strategi for fremtidens boligfond | 14 |
| Anvisning af boliger | 15 |
| Små og store moderniseringer | 15 |
| Forventninger til 2010 | 16 |

Årsregnskab

| | |
|-------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 16 |
| Resultatopgørelse | 19 |
| Balance | 20 |
| Pengestrømsopgørelse | 22 |
| Noter | 23 |
| Påtegninger | 26 |
| Ledelsespåtegning/bestyrelsen | 27 |

Fondsoplysninger

Frederiksberg Boligfond
c/o PrivatBo A.M.B.A.
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

FINANSKRISE, HVAD KOMMER DET OS VED?

Frederiksberg Boligfond har i det forgangne år været stillet over for en række økonomiske udfordringer på grund af afmatningen på ejendomsmarkedet. Men fordi fonden har sat øget fokus på økonomien, ser prognoserne for 2010 fine ud. Der er derfor god grund til optimisme for fremtiden.



Frederiksberg Boligfond er en veldrevet og økonomisk velfunderet fond, der huser ca. 4.000 Frederiksberg borgere. Som kommunens største udlejer har vi en forpligtigelse til at være i front på flere felter. Et af de felter, vi satser på, er miljø og bæredygtighed, som vi sætter i højsædet inden for de snævre økonomiske rammer, der er blevet virkeligheden for fondens virke.

Som nyvalgt formand for Frederiksberg Boligfond har jeg været nødt til at stille skarpt på fondens økonomi. Ikke fordi det ikke er blevet gjort tidligere, for det har de foregående formænd naturligvis også haft øje for, men fordi den økonomiske virkelighed er blevet en anden. Vi vil i fonden gerne kunne udføre alle de opgaver, som vi ved, venter på at blive løst. Og det kan vi også forstået på den måde, at vi selvfølgelig har det hovedsigte, at vores ejendomme til enhver tid skal kunne leve op til de krav, som vores lejere har. Men det er ikke helt så enkelt, som det har været tidligere.

Vi har naturligvis tilstrækkelige midler til den daglige vedligeholdelse, men når vi taler om lejlighedsmoderniseringer og hovedstandsættelser af vores ejendomme, er virkeligheden blevet sådan, at der skal være balance mellem udgifter og indtægter. Eller sagt på en anden måde: Der skal være fuld huslejedækning for de udgifter, der afholdes. Det forlanger vores långivere, og i princippet er det ganske fornuftigt og logisk. Hvis den balance ikke er til stede, kan fondens likviditet i sidste ende blive truet. Fondens egenkapital er faldet drastisk de seneste to til tre år grundet afmatningen på ejendomsmarkedet. Vi har taget konsekvensen og nedskrevet vores ejendomme til den værdi, som ejendommene i dagens marked repræsenterer. Det betyder så, at det økonomiske råderum er blevet reduceret betragteligt. Det "gaveelement", som tidligere har været til stede, når fonden har gennemført renoveringer, er simpelthen ikke muligt længere. Ærgerligt for de heldigvis ganske få, ejendomme, som endnu ikke har været igennem en renovering, men en ny realitet, som ikke vil ændre sig i mange år frem, hvor kravene til verdens banker må forventes at blive skærpet.

Det kan måske lyde lidt pessimistisk alt sammen, og der er da heller ingen tvivl om, at fondsbestyrelsen har fået helt andre udfordringer i 2009 end tidligere. Men når det så er sagt, så

ejer fonden fortsat ca. 2.500 lejligheder, hvor huslejen er særdeles konkurrencedygtig, når vi sammenligner med tilsvarende boliger på Frederiksberg og i Storkøbenhavn. Udlejningsvanskeligheder er derfor heldigvis et forholdsvis ukendt begreb for fonden. Og vi har ingen grund til ikke at være optimistiske for 2010.

Har du interesse i at vide mere om de regnskabsmæssige forhold, skal du læse videre i ledelsesberetningen. Jeg ønsker god fornøjelse med læsningen af Frederiksberg Boligfonds årsrapport. Vi vil i fonden gøre vores til at sikre gode og bæredygtige boliger, der lever op til fremtidens standard for god boligkvalitet og afspejler, at man som lejer får den bolig med den service, som man betaler for. Vi har strategien på plads, og selvom der er sløje tider for ejendomsbranchen som helhed, har Frederiksberg Boligfond fundamentet i orden og er til fulde klar til at imødekomme fremtidens udfordringer.

Med venlig hilsen

Jens Peter Fabricius
Formand for Frederiksberg Boligfond

NY FORMAND MED LOKALKENDSKAB



Da Frederiksberg Boligfonds formand Martin Dahl i september måned blev udnævnt til ny generalsekretær for Konservativt Folkeparti, efterlod han et tomrum, som det krævede sin mand at fylde ud.

På bestyrelsesmødet den 23. september faldt valget på Jens Peter Fabricius. Jens Peter Fabricius er udpeget til Frederiksberg Boligfonds bestyrelse af KAB-fonden for perioden 2008-2011. Han er født i 1967, opvokset i Gladsaxe og uddannet cand. jur. i 1991 med speciale i transport, - forsikring, - og almen erhvervsret. Jens Peter er advokat og underviser tillige på Københavns Universitet. Tidligere har han været rundt om Justitsministeriet og et af landets største advokatfirmaer Bech-Bruun.

Jens Peter Fabricius har siden 1998 boet i hjertet af Lindevangskvarteret i en lejlighed, hvor han også er aktiv som formand for beboerforeningen. Her bor

han sammen med sin kone, Pia Keinicke Fabricius, der er sygeplejerske og deres plejesøn, Patrick, på otte år. I sin fritid ligger Jens Peter ikke på den lade side, men svømmer i Damsøbadet i klubben Hermes-GI40. Det bliver også tit til en

Selv mener Jens Peter, at han har det bedst og tænker de bedste tanker, når han cykler til og fra arbejde. Så det gør han tit!

løbetur rundt om Damhussøen, når vejret er til det. Herudover kører han på mountainbike og senest gennemførte han i marts i år det svenske Vasaløb på

90 km. fra Sälen til Mora. Selv mener Jens Peter, at han har det bedst og tænker de bedste tanker, når han cykler til og fra arbejde. Så det gør han tit!

Jens Peter Fabricius er glad for valget af ham som formand for Frederiksberg Boligfond og ser meget frem til det forestående bestyrelsesarbejde. Og med Jens Peter Fabricius' indgående kendskab til Frederiksberg og fondens ejendomme og lokalmiljø er Frederiksberg Boligfond sikre på, at den har fundet en kompetent aftager af formandsposten.

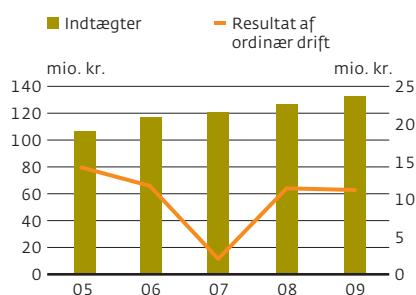
HOVED – OG NØGLETAL

| tkr. | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 132.901 | 126.982 | 120.924 | 116.971 | 106.396 |
| Resultat af ejendommenes drift | 52.825 | 44.310 | 47.165 | 40.047 | 30.869 |
| Værdiregulering (netto) | -856.999 | -1.351.450 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | -804.173 | -1.307.140 | 47.165 | 40.047 | 30.869 |
| Finansielle poster | -41.612 | -34.848 | -45.105 | -28.281 | -16.652 |
| Årets resultat ekskl. værdireg. | 11.214 | 9.462 | 2.059 | 11.766 | 14.216 |
| Resultat før skat | -845.785 | -1.341.988 | 2.059 | 11.766 | 14.216 |
| Årets resultat | -617.766 | -1.006.491 | 2.059 | 11.766 | 14.216 |
| Balance | | | | | |
| Anlægsaktiver | 2.220.012 | 3.075.102 | 4.218.408 | 4.178.513 | 2.052.990 |
| Aktiver i alt | 2.245.025 | 3.080.875 | 4.221.920 | 4.187.228 | 2.063.225 |
| Egenkapital | 617.752 | 1.235.517 | 3.101.217 | 3.130.288 | 1.096.108 |
| Årets investering i materielle anlægsaktiver | 75.425 | 139.103 | 75.258 | 126.351 | 169.452 |
| Nøgletal | | | | | |
| Direkte afkast, eksisterende ejendomme i pct. ⁽¹⁾ | 0,36% | 0,21% | 0,05% | 0,28% | 0,69% |
| Total afkast, eksisterende ejendomme i pct. ⁽²⁾ | -25,63% | -28,36% | 1,12% | 0,96% | 1,51% |
| Egenkapitalforrentning pct. ⁽³⁾ | -91,27% | -61,89% | 0,07% | 0,56% | 1,30% |
| Etageareal (1.000 kvm) | 188 | 187 | 187 | 186 | 185 |
| Gennemsnitlig udlejningsprocent ⁽⁴⁾ | 99,65% | 99,79% | 99,66% | 99,18% | 98,23% |
| Gennemsnitlig vægtet afkastkrav i pct. ⁽⁵⁾ | 2,53% | 1,73% | | | |
| Bogført værdi i kr. pr. kvm. ⁽⁶⁾ | 11.788 | 16.395 | 22.568 | 22.357 | 11.076 |

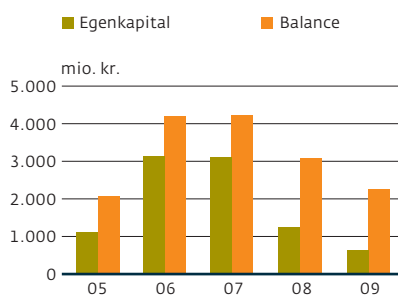
Definitioner af nøgletal:

- ⁽¹⁾ Resultat af ejendomme 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 ejendomme ekskl. værdiregulering.
- ⁽²⁾ Resultat af ejendommene 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 i de afkastkrav, der er lagt til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.
- ⁽⁶⁾ Beregnet i forhold til det samlede areal jf. ultimo året.

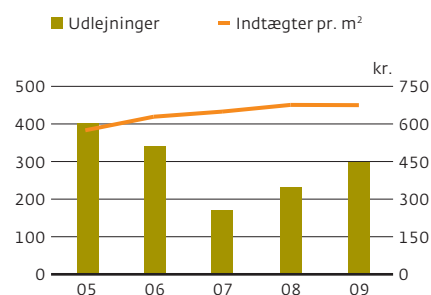
Indtægter og resultat af ordinær drift



Egenkapital og balance



Udlejninger og m²-indtægter



FIRE ÅR I FREDERIKSBERG BOLIGFOND

Der er sket meget i løbet af de sidste fire år i Frederiksberg Boligfond under Martin Dahls formandskab. Ud over de løbende renoveringer og forbedringer på ejendommene er flere store byfornyelser blevet igangsat og afsluttet på mange af fondens ejendomme – og beboerne er flyttet tilbage til nyistandsatte og moderne lejligheder.

Senest er turen kommet til Rolfshus, der vil stå færdig i løbet af 2010. I 2008 spurgte fonden beboerne til råds i en omfattende tilfredshedsundersøgelse. Beboerne blev adspurgt om alt lige fra kvaliteten af lejlighederne til kommunikationen med administration og ejendomskontorer. Resultatet blev overvældende positivt. De mange til-

bagemeldinger vil fonden i de følgende år inddrage i arbejdet med at føre strategien for fremtiden bedst muligt ud i livet. For de fire år har især også været præget af det store strategiprojekt, som fondens netop aftrådte formand igangsatte i 2006. Projektet blev i 2009 afsluttet med en beslutning om at arbejde videre med tre nøgleområder. Det drejer

sig om udvikling af ejendomme, udvikling af effektiv drift samt fokus på miljø og bæredygtighed. Det er med disse tre nøgleområder og resultatet af tilfredshedsundersøgelsen in mente, at Frederiksberg Boligfond i de kommende år vil fortsætte med at arbejde for tilfredse og glade beboere.

2006

- Byfornyelse af Lindehuset. Renovering af 156 lejligheder, samt indretning af 28 nye tagboliger, elevatorer, nye køkkener og badeværelser med videre. Udgift 140 mio. Byforningsstøtte 25 mio., samt 10,6 mio. i indfasningsstøtte.
- Bredbåndskabling af alle ejendomme med mulighed for at beboerne kan vælge forskellige udbydere af internet, digitalt tv og digital telefoni.
- Strategiudvalg bliver nedsat. Fokus på boligudvikling, kommunikation og økonomistyring.
- Årsrapport udkommer for første gang i nyt design.
- Nye udlejningsregler, primært efter anciennitet, 341 genudlejninger, heraf 18 sociale anvisninger.
- Bestyrelse: Martin Dahl, formand, Flemming Brank, næstformand, Jørgen Christiansen, Erling Oxdam, Ali Maktabi, Michael Christensen, Bent Christensen, Verner Obel, Lene Hastrup.
- Egenkapital 3.130. Resultat 11,7.

2007

- Frivillig renovering af Roskildegårdens installationer, køkkener og bad, udgift 82 mio.
- Opstart på byfornyelser i Tvillingegården og Mønsterbo.
- Opdatering af ventelisteregler.
- Husrum introduceres, udkommer 2 gange årligt.
- Udbud af bank – og realkreditforretninger.
- 171 genudlejninger, heraf 20 sociale anvisninger.
- Bestyrelse: Martin Dahl, Michael Christensen, næstformand, Jens Peter Fabricius, Birthe Åsted, Erling Oxdam, Ali Maktabi, Bent Christensen, Verner Obel, Lene Hastrup.
- Egenkapital 3.101. Resultat 2,0.



2008

- Strategiarbejdet intensiveres med henblik på afslutning i 2009.
- HPFI-relæer i samtlige ejendomme grundet lovkrav.
- Nye varmemålere i alle ejendomme.
- Beslutning om byfornyelse af Rolfhus endelig på plads efter flere års tilløb.
- Beboertilfredshedsundersøgelse gennemført blandt samtlige af fondens lejere. Generel stor tilfredshed. Undersøgelsen ligger på fondens hjemmeside.
- Beslutning om tildeling af sponsorer, primært til sportslige aktiviteter i forbindelse med klubbernes børne- og ungdomsarbejde. Basketballklubben Falcon, FA 2000 og Frederiksberg Boldklub.
- Indførelse af boliggarantibevis, så fraflyttere der måtte "fortryde", kan vende tilbage til en af fondens boliger indenfor 3 år.
- Annoncering af ledige boliger på www.boligportal.dk for særlige boliger.
- 233 gendulejninger heraf 17 sociale anvisninger.
- Bestyrelse: Martin Dahl, Michael Christensen, næstformand, Jens Peter Fabricius, Birthe Åsted, Erling Oxdam, Ali Maktabi, Bent Christensen, Verner Obel, Lene Hastrup.
- Egenkapital 1.236 mio. Resultat -1,006 grundet nedskrivninger, ordinær resultat 9,4 mio.

2009

- En ny strategi for Frederiksberg Boligfond vedtages, og der udarbejdes handleplaner, som skal sikre, at fondens strategi implementeres i det videre arbejde. Der arbejdes med tre temaspør: Fortsat udvikling af ejendommene, miljø og bæredygtighed, udvikling af effektiv drift, god service og høj kvalitet i opgaveløsningen.
- Der arbejdes også videre med beboerundersøgelsen, og resultaterne anvendes både i fonden og hos administrator til at forbedre og videreudvikle virksomhederne.
- Byfornyelse af Rolfhus iværksættes, 50 boliger gennemmoderniseres og der indrettes nye tagboliger.
- Bestyrelsen måtte sige farvel til dens formand siden den 20. marts 2006, Martin Dahl, da han i sensommeren 2009 blev udnævnt til generalsekretær for Konservativt Folkeparti. Ny formand blev valgt på bestyrelsesmødet den 23. september, og valget faldt på Jens Peter Fabricius, udpeget af KAB-fonden for perioden 2008-2011.

BÆREDYGTIG BOLIGFOND

En af de helt store tendenser i samfundet i dag er det øgede fokus på klima, miljø og bæredygtighed. Også Frederiksberg Boligfond har taget tanken omkring et mere bæredygtigt samfund til sig og har i de sidste par år arbejdet med at lægge en strategi for fondens fremtid.



Et af hovedpunkterne i denne strategi handler om, hvordan Frederiksberg Boligfond kan tænke hensynet til miljø og bæredygtighed ind i arbejdet med dens 21 ejendomme. Frederiksberg Boligfond skal derfor arbejde på at øge fondens tiltag med miljø og bæredygtighed. Dette skal gøres samtidig med, at der arbejdes på at nedsætte den samlede CO₂ udledning fra fondens 21 ejendomme. Dette skal gøres ved at reducere:

- Vandforbrug
- Varmeforbrug
- Elforbrug

Strategien betinger, at der skal formuleres klimamål gældende for en 10 års periode. Fonden overvejer i den forbindelse, hvorledes der kan etableres et samarbejde med Frederiksberg Kommune, og det kunne for eksempel være med udgangspunkt i fælles rammeaftaler. Frederiksberg Boligfond er indstillet på at tilbyde kommunen at stille ejendomme til rådighed for miljøvenlige tiltag på forsøgsbasis, som så kunne danne baggrund for en fælles indsats i kommunalt regi. Frederiksberg Boligfond overvejer ligeledes, hvorvidt der skal udarbejdes et årligt samlet grønt regnskab for alle fondens ejendomme.

Ved renovering/modernisering (i forbindelse med byfornyelse og ved fraflytning, hvor det er økonomisk forsvareligt) skal der altid gennemføres de miljøtiltag, som er mulige. Dette kan for eksempel dreje sig om:

- Energirigtige vinduer
- Efterisolering, hvor det er muligt
- Varmegenvindingsanlæg
- Energioptimeret teknik
- El-sparepærer på alle fællesområder som for eksempel opgang, vaskekældre, ejendomskontorer og udendørsbelysning

Frederiksberg Boligfond vil tilbyde eksisterende lejere at foretage efterisolering mv. i en huslejefinansieret ordning.

Frederiksberg Boligfond skal endvidere undersøge muligheden for at etablere:

- Genbrugsstationer/kildesortering
- Solvarme – og solenergianlæg på alle ejendomme
- Anvende genbrugsmateriale i forbindelse med renoveringer og moderniseringer

Fonden vil gå i dybden med at undersøge, om disse ovenstående miljøbevidste og energibesparende projekter

på ejendommene muligvis kan blive støttet af statslige og private fonde, der har til formål at fremme grønne og miljøvenlige tiltag.

Med det formål at implementere den nye strategi bedst muligt har Frederiksberg Boligfond besluttet at ansætte en miljøkonsulent, der fra 2010 skal forestå energimærkeordningen på alle fondens ejendomme. Miljøkonsulenten skal endvidere bidrage med information om blandt andet affaldssortering og spareråd til beboerne m.m.

Dette påtænkes formidlet via hjemmesiderne www.frederiksbergboligfond.dk og www.privatbo.dk, gennem det husstandsomdelte halvårige beboerblad Husrum samt som generel information i opgange og vaskekældre. Der skal positiv opmuntring og øget information til for, at beboerne kan blive bedre til at tage ansvar for sorteringen af deres eget affald.

Herudover skal miljøkonsulenten også være projektleder på implementeringen af Frederiksberg Boligfonds i strategirapporten formulerede klimamål. Målet er boliger, der bidrager positivt til en bedre hverdag for beboerne og et mere bæredygtigt samfund for alle.

NYT FRA DE SPONSERED E HOLD

I 2009 forlængede Frederiksberg Boligfond de eksisterende tre sponsorater med fodboldklubberne Frederiksberg Boldklub og FA 2000 samt Basketballklubben Falcon. Det kom blandt andet til at betyde endnu flere nye spillerdragter til klubbernes børn – og ungdomshold. Og det kan ses på klubbernes resultater.

I **FA 2000** sponserede fonden tre hold. Resultatmæssigt har indsatsen i det forgangne år samlet været tilfredsstillende i nogle svære rækker mod gode modstandere. Trænersteam, forældregruppe samt spillere har ydet ud over forventning, og det lover godt for fremtiden for trupperne, der hver dag viser forbedringer. I sæsonen 2009 strålede især holdet Årgang 1998 klarere end nogen sinde før. Blandt andet vandt holdet flere turneringer, for eksempel Hekla Cuppen samt forårsturneringen. Alle de sponserede hold bliver tæt overvåget af talentchefen og specialtræning sættes ind løbende. Det tegner derfor til at blive tre endnu stærkere og mere vindende hold, der i kommende sæsoner vil løbe på banen i dragter med fondens logo på.

I **Basketballklubben Falcon** sponsorer Frederiksberg Boligfond fem børnehold. Alle fem hold har haft forskellige spændende oplevelser i sæsonens løb. Børn må begynde i klubben fra de er tre år i Mikro Makro-rækken. Som udgangspunkt kan sådan nogle små størrelser kun holde, trille og løbe med bolden i hænderne, men de er lynhurtige til at

lære. Når ungerne bliver lidt ældre, begynder de at tage sporten mere seriøst og samtidig med, at deres evner udvikler sig, stiger deres lyst til at kæmpe og gøre det så godt, de kan. Det kom også til udtryk i den forgangne sæson i klubben, som både bød på små og store sejre, blandt andet en 2. plads i pokalturneringen til Mini Dreng Ældste og en 1. plads i DBBF's minifestival, enkelte nederlag samt en begivenhedsrig træningstur til Polen for holdet Mini Dreng Ældste.

I **Frederiksberg Boldklub** sponsorer Frederiksberg Boligfond to hold. Det drejer sig om U17 drenge årgang 93-1, U15 piger årgang 95. Begge hold har haft en god sæson med mange sejre. Pigerne er i en alder, hvor de gerne vil have udfordringer, og derfor er træner Susan Eltong Jensen hele tiden på forkant med at udvikle dem i den rigtige retning og forsøge at klæde dem bedst muligt på, både i forhold til fodbolden og til livet i det hele taget. For drengene bød den forgangne sæson blandt andet på en tur til Bornholm. FC Bornholm, der er en sammenslutning af mange bornholm-

ske klubber, tog imod boldklubbens drenge en weekend i april, hvor holdet boede på vandrehjem og blev rystet godt sammen socialt. I efteråret 2009 blev pigerne den ældste årgang i U15 rækken hvilket, ligesom på U17 drengesiden, betyder, at de nu indimellem møder piger fra årgang 96. Dette har på resultatsiden medført lutter sejre i de fire første kamp og dermed er holdet placeret på en suveræn førsteplads i Pige 1-rækken.

Frederiksberg Boligfond glæder sig til at følge de sponserede klubber i den kommende sæson!



ÅRETS BYGGEPROJEKTER

I 2009 fortsatte Frederiksberg Boligfond med at forny ejendommene. Lige fra den gennemgribende byfornyelse af Rolfshus til mindre enkeltmoderniseringer og vinduesudskiftninger.

Rolfshus



De første beboere fra Rolfs Plads 8 blev genhuset i september 2009 og bygningsarbejderne begyndte at rive gamle bygningsdele ned, inden genopbygningen tog fart for alvor. Efterfølgende har beboerne i alle fem opgange været genhuset og ved årets udgang var ejendommen helt tom, og der blev bygget i alle opgange.

Der arbejdes i kælderen med blandt andet nye installationer samt istandsættelse og modernisering af fællesvaskeriet. Op gennem etagerne kommer der nye badeværelser og køkkener. Der udføres i mindre omfang arbejder i de tilstødende rum, så som udskiftning af nedslidte elinstallationer og fjernelse af ulovlige lofter og lignende. I tagetagen bliver der oprettet ni dublex lejligheder, som fra de nye vinduer har en meget fin udsigt over Svømmehalskvarteret.

Der har igennem byggeperioden været en del byggetekniske udfordringer. Tagkonstruktionen og enkelte køkkentrappetårne samt betondækkene i de gamle toiletrum har voldt store problemer. I skrivende stund ser det dog ud til at tidsplanen holder, og at ejendommen vil stå færdigrenoveret og klar til aflevering i 2010 som planlagt.

Tvillingegården



Renoveringen af Tvillingegården har strakt sig over ca. to år, midtvejsfesten blev afholdt i oktober 2008, og renoveringen blev afsluttet og afleveret fra entreprenøren midt i 2009.

Efter afleveringen er der blevet udført sædvanlige vedligeholdelsesarbejder og afsluttende arbejder. Et klatretræ på den ene af legepladserne er blevet fjernet, da det var udtjent, og et nyt klatretårn er sat op i stedet.

Renovering af fortov på både lige og ulige side af vejen var planlagt til udførelse i december, men bliver på grund af den hårde vinter, først udført i 2010. Forud for renoveringen af fortov er gået et større arbejde med at cracke de eksisterende kloakledninger sådan, at ejendommen nu både over og under jorden er klar til brug – nu og de næste 30 år.

ENKELTMODERNISERINGER

Tværgående projekter



I 2009 har der af tværgående projekter været arbejdet på opsætning af nye postkasser i de sidste af fondens opgange. Færdselsstyrelsens krav om postkasser i stueetagerne eller på gaden er nu efterlevet overalt bortset fra i ejendommen Wilkenbo, hvor der er søgt om dispensation på grund af de påtænkte bygningsarbejder. Tillige afventer opsætningen af postkasser i Rolfshus at opgangene er blevet sat i stand i forbindelse med den aktuelle reovering.

Svalegården



Der er besluttet en udskiftning af vinduerne i Svalegården. Udskiftningen er begrundet i vinduernes tilstand samt at Svalegården er den sidste og eneste ejendom, der ikke inden for de seneste år har fået energirigtige ruder. Det er blevet projekteret i 2009, og udskiftningen gennemføres rent fysisk til næste år.

Løbende moderniseringer



I 2008 fortsatte Frederiksberg Boligfond arbejdet med enkeltmoderniseringerne af lejemål fordelt over en stor del af fondens ejendomme.

Enkeltmoderniseringerne er hovedsageligt foretaget på ejendommene:

- Peter Bangs Hus
- Svalegården
- Lineagården
- Firkløveren
- Trekanten
- Den Sønderjyske By
- Roskildegården

Solbjerggård



Der er igangsat projektering af en delvis nyindretning af gårdanlægget sådan, at beboerne på en overskuelig og hensigtsmæssig måde kan komme af med sit affald. Det drejer sig i nogen grad om affaldsøer flere steder i gården til dagrenovation, men i særlig grad om at give mulighed for plads til den kildesortering, som kommunens kommende affaldsplan lægger op til. En ny plan

kommer snart i høring og det forventes, at der vedtages visse ændringer. Blandt andet bliver principperne for afhentning af storskrald sandsynligvis ændret. Disse nye tiltag skal implementeres i gårdens anlæg. Arbejdet med den videre planlægning ligger således stille for at få de seneste ændringer indarbejdet i løbet af 2010.

ANVISNINGER 2009

I 2009 blev 12 % af fondens boliger genudlejet via ventelisterne.

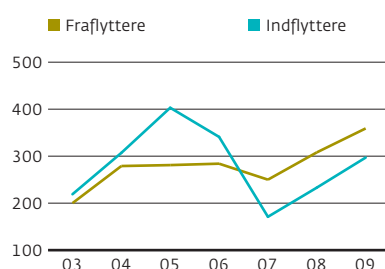
I 2009 blev 297 boliger genudlejet til opnoterede på ventelisterne. Dette svarer til 12 % af den samlede boligmasse i Frederiksberg Boligfond. Ligesom det var tilfældet i 2008, var der i 2009 lidt færre regulære genudlejninger via ventelisterne end normalt. Det skyldes, at fonden disponerer over ledige lejligheder til egen genhusning i forbindelse med de omfattende renoveringer, der i de senere år er foretaget på mange af fondens ejendomme. I 2009 var det renoveringen af Rolfshus, hvor beboerne skulle genhuses, der lagde beslag på 50 genudlejninger.

I fonden har der i året været 69 midlertidige genhusninger, 48 ledige boliger er blevet moderniserede og seks erhvervslejemål er blevet genudlejet.

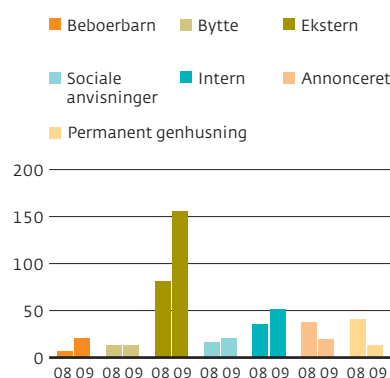
Sociale anvisninger

Den normale procedure for anvisninger af Frederiksberg Boligfonds lejligheder er, at lejlighederne tilbydes i den rækkefølge, ansøgerne har skrevet sig på ventelisten. Der kan dog i særlige tilfælde dispenseres fra anciennitetsprincippet og i stedet foretages en såkaldt social anvisning, hvis en ansøger ikke kan blive i sin nuværende bolig som følge af sygdom, eller hvis der er andre sociale omstændigheder, der gør sig gældende. Boligsøgende, der bliver godkendt til en social anvisning, skal være bosiddende på Frederiksberg, og Frederiksberg Boligfond stiller krav til, at den særlige situation, der er begrundelsen for en social anvisning skal kunne dokumenteres med en lægeerklæring, udtalelse fra kommunens sagsbehandler eller lignende. Hver enkelt ansøgning om social anvisning bliver behandlet særskilt af boligfondens administration, som fremlægger en indstilling for bestyrelsen, der træffer den endelige afgørelse.

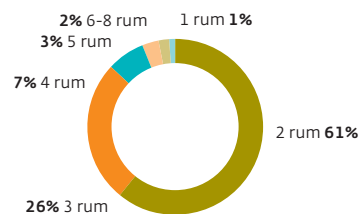
Fraflyttere og indflyttere 2003-2009



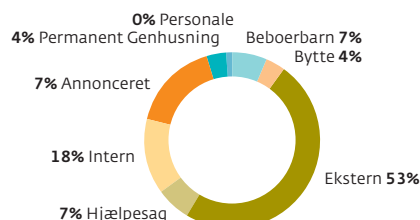
Anvisning af lejligheder 2008-2009



Anviste lejligheder fordelt på rum



Anvisning af lejligheder 2009



For at sikre en korrekt og ensartet sagsbehandling følger beslutninger om dispensationer nogle generelle principper, der er blevet besluttet af Frederiksberg Boligfonds bestyrelse.

I 2009 har 14 boligsøgende fået en lejlighed via en social anvisning. I 2008 var tallet 17 sociale anvisninger, i 2007 20 sociale anvisninger, og i 2006 18 sociale anvisninger.

Boliggarantibevis

I 2008 introducerede Frederiksberg Boligfond et boliggarantibevis, der skulle sikre, at en fraflyttende lejer inden for tre år efter fraflytningsdatoen kunne flytte tilbage til en tilsvarende bolig i en af fondens ejendomme, såfremt den fraflyttede lejer fortrød sin flytning fra Frederiksberg Boligfond.

I 2009 valgte otte lejere at erhverve sig et boliggarantibevis. Prisen for et boliggarantibevis er kr. 750.

LEDELSESBERETNING 2009

Omkring 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.

Som erhvervsdrivende fond er det vigtigt, at der, udover at der sikres balance mellem udgifter og indtægter, også genereres et overskud, der sikrer en realistisk forrentning af fondens investeringer, både for nuværende og kommende investeringer. Således bliver Frederiksberg Boligfond økonomisk rustet til at leve op til fondens formål, nemlig at drive ejendomsporteføljen på en sådan måde, at den udnyttes bedst muligt i funktionel henseende, samt at der tilvejebringes den bedst mulige brugsøkonomi og at der efter aftale med Frederiksberg Kommune gives anvisningsret til en del af boligerne.

Fonden ønsker at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Frederiksberg Kommune. For eksempel ved at bidrage til projekter vedrørende byfornyelses-, boligforbedrings-, ældre-

bolig- og ungdomsboligudvikling og tilsvarende boligsociale tiltag.

Frederiksberg Boligfonds bestyrelse udpeges af Frederiksberg Kommune, blandt beboerne og af KAB Fonden. Bestyrelsesmedlemmerne i 2009 var: Formand Martin Dahl, næstformand Michael Christensen, bestyrelsesmedlemmerne Ali Maktabi, Lene Hastrup, Verner Obel, Jens Peter Fabricius, Erling Oxdam og Alexandra Thygesen. I december 2009 udtrådte formand Martin Dahl af personlige årsager, og bestyrelsen konstituerede sig med Jens Peter Fabricius som ny formand. Pr. 1. januar 2010 udtrådte endvidere Erling Oxdam, Lene Hastrup og Michael Christensen. I stedet indtrådte Claus Wagenblast-Franck (næstformand) og bestyrelsesmedlemmerne Maria Bille Høeg, Birthe Åsted og Mette Bang Larsen.

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationsselskabet PrivatBo a.m.b.a. og dermed også 50 % af datterselskabet PrivatBo A/S. Selskabets bestyrelse har udpeget 3 medlemmer, nemlig Jens Peter Fabricius

(næstformand), Claus Wagenblast-Franck og Bent Christensen til bestyrelsen for PrivatBo a.m.b.a. Selskabets formand Jens Peter Fabricius er ligeledes bestyrelsesmedlem i dette selskab.

Resultat og status

Det turbulente ejendomsmarked har igen i år påvirket fonden på en sådan måde, at det har været nødvendigt at foretage negative dagsværdireguleringer af ejendomsporteføljen, som ikke alene påvirker egenkapitalen, men også resultatet, eftersom dagsværdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Årets resultat, efter de foretagne dagsværdireguleringer af ejendomsporteføljen, udgør i 2009 et underskud på 618 mio. kr. efter skat mod et underskud på 1.006 mio. kr. i 2008.

Det skal dog bemærkes, at fondens resultat før dagsværdireguleringer udviser et overskud i 2009 på 11 mio. kr. mod 9 mio. kr. i 2008.

Fondens resultat før dagsværdireguleringer anses for at være tilfredsstillende, idet forventningen var et overskud før





dagsværdireguleringer på 10 mio. kr. Fondens egenkapital andrager pr. statusdagen 618 mio. kr.

For 2010 forventes et overskud før dagsværdireguleringer på 10 mio. kr.

Værdiansættelse af ejendomme

Frederiksberg Boligfond optager sine ejendomme til dagsværdi. Denne værdi beregnes ved brug af DCF modellen, Discounted Cash Flow, som er kendt og anvendt af større investorer på ejendomsmarkedet, og hvor der blandt andet tages udgangspunkt i nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommenes drift. Afkastkravet fastsættes af en ekstern ejendomsmægler med udgangspunkt i markedsforholdene for den pågældende ejendomsstype og øvrige ejendomsforhold. Den samlede værdi kan efter denne model opgøres i 2009 til 2,2 mia. mod 3,1 mia. i 2008. Det kan i den forbindelse bemærkes, at den offentlige ejendomsværdi er 3,5 mia. (1/10 2008).

Der er tale om en ganske væsentlig nedskrivning uden at, der dermed er ri-

siko for kreditorers sikkerhed, eftersom belåningsprocenten ligger på ca. 50, og det er ganske komfortabelt på dagens trængte marked.

Som noget nyt har Frederiksberg Boligfond gennemgået hver enkelt ejendom med det formål at beregne den enkelte ejendoms afkast. Fondens tilsigter, at hver ejendom for sig skal give et passende afkast efter renter og i forhold til den bogførte værdi. Enkelte ejendomme giver et negativt afkast, og det skal der arbejdes målrettet på at ændre over tid.

Sponsoraterne

Frederiksberg Boligfond forlængede i 2009 de eksisterende sponsorater med sportsklubberne Falcon Basketball, Frederiksberg Boldklub og FA 2000. Ligesom det var tilfældet for sponsoraterne i 2008, gik støtten udelukkende til klubbernes børne- og ungdomshold.

Formålet med alle sponsorater i Frederiksberg Boligfond regi er at fremme forskellige former for klub- og sportsliv for børn og unge i Frederiksberg Kommune.

Strategi for fremtidens boligfond

Frederiksberg Boligfond har fastlagt den fremtidige strategi. Strategiprocesen har været længe undervejs, men den har været værd at vente på. Fonden har nu et værdisæt og en fast målsætning, der klart definerer, hvor fonden skal bevæge sig hen.

Strategien indeholder flere udfordringer og er primært defineret i 3 temaspor, nemlig:

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. temaspor 1 har fonden stillet skarpt på den enkelte ejendoms økonomi, således det kan sikres, at alle ejendomme bidrager til målsætningen om, at hver finansenhed skal genere en passende forrentning. Det er nu muligt at arbejde effektivt efter denne målsætning, eftersom der blandt andet er fordelt renteudgifter på de enkelte ejendomme, hvilket ikke tidligere har været tilfældet.

Vedr. temaspør 2 er der er udarbejdet handleplaner for udvikling af ejendommene, og der er afsat midler til de nødvendige indledende undersøgelser. Det er primært 3 ejendomme, der er berørt. Det drejer sig om ejendommen Solbjerggård, Sønderjyllandsgården og Den Sønderjyske By, og så selvfølgelig ejendommen Wilkenbo, der står over for en større renovering.

Vedr. temaspør 3 har Frederiksberg Boligfond stort fokus på dette område, hvilket fonden har valgt at synliggøre ved at ansætte en miljøkonsulent i starten af 2010, som skal sikre fremdriften på dette område. Miljøkonsulentens opgaver er definerede i forbindelse med strategiarbejdets afslutning, og den første opgave, der skal løses, er at udarbejde de lovpligtige energimærker på samtlige af fondens 21 ejendomme. Herefter skal der arbejdes intenst med klimamål og energibesparelser.

Anvisning af boliger

297 lejermål, svarende til 12,5 % af Frederiksberg Boligfonds boliger skiftede beboere i 2009. Der er således tale om en mindre stigning i gendulejningsprocenten, som i 2008 var på 10 %. Fonden vil naturligvis gerne, at beboerne bliver boende så længe som muligt i lejlighederne af hensyn til det sociale miljø, men en omsætning på 12,5 % er absolut acceptabelt og langt under niveauet for almene boligorganisationer, hvor fraflytningsprocenten i flere tilfælde er det dobbelte.

Det skal også nævnes, at fonden selv har disponeret over en del ledigblevne boliger i forbindelse med genhusning af lejere i de ejendomme, der har gennemgået en renovering/byfornyelse.

Fonden vedkender sig sit sociale ansvar, og derfor anvises der hvert år boliger specifikt til personer, der er i en social

vanskelig situation. I 2009 blev 14 boliger udlejet som sociale anvisninger.

I 2009 skulle de i 2008 nyindførte boliggarantibeviser stå sin prøve. Der var 8 lejere, der benyttede sig af muligheden for at erhverve et sådant, hvorimod der ikke til dato er nogen, der også har udnyttet muligheden for at vende tilbage til en bolig i fonden, men det er jo rart at have muligheden, hvis behovet skulle opstå. Boliggarantibeviset står for trykthed for fondens tidligere beboere!

Små og store moderniseringer

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.

Af store moderniseringer skal nævnes ejendommen Rolfshus, som indeholder 50 lejligheder i forskellige størrelser.





Rolfshus er pt. under en omfattende byfornyelse, og beboerne vil kunne flytte tilbage til lejlighederne hen over sommeren 2010. Moderniseringen er gennemført på et turbulent marked, hvor fonden har draget fordel af den for tiden herskende krise i entreprenørbranchen, idet licitationsresultatet viste sig at ligge under budgettet.

Forventninger til 2010

2010 bliver året, hvor resultaterne af den vedtagne strategi vil begynde at vise sig i form af driftsoptimeringer. Dette vil skabe bedre kort- og langsigtede økonomiske resultater, hvilket vil betyde positive dagsværdireguleringer af fondens ejendomsportefølje. Endvidere skal der fastsættes klimamål og implementeres økonomiske styringsredskaber og rapporteringsværktøjer. Frederiksberg Boligfond ønsker at være åben og tilgængelig.

I forlængelse af dette forventer fonden i den nærmeste fremtid at ibrugtage et webansøgningsmodul, som skal gøre

det mere gennemskueligt at være opskrevet på venteliste til en af fondens boliger. Frederiksberg Boligfonds fortsatte ønske om åbenhed understøttes af, at det husstandsdelte beboerblad Husrum fortsat udgives i 2010 samt at der lines op til at gennemføre en ny beboertilfredshedsundersøgelse i slutningen af 2011.

Markedet for investeringsejendomme er udsat for store udfordringer. Det er blevet vanskeligt at skaffe finansiering, og långivere stiller langt større krav til afkast end tidligere, hvilket skaber udfordringer i relation til gennemførelse af forbedringsprojekter, der bidrager positivt til fondens afkast på investeringsejendommene. Fondens likviditetsberedskab er forsvarlig, og der er stadig fokus på mulighederne for eventuelle investeringer, opkøb af ejendomme, byggeprojekter og lignende, men fonden må som andre investorer også tilpasse sig den virkelighed, der er gældende på dagens marked.

Fonden har været nødt til at træffe enkelte, for lejerne ikke altid velkomne, beslutninger. Det er helt nødvendigt, at fonden er ansvarlig over for sin formue, og derfor vil der til tider blive gennemført dispositioner begrundet i tidernes ugunst, men alt sammen på en sådan måde, at fonden kan se sine omgivelser i øjnene. Strategien virker, og der er ingen tvivl om, at fonden økonomisk vil stå klar til at imødegå morgendagens udfordringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Opstilling og benævnelse af poster i resultatopgørelse og balance er tilpasset virksomhedens aktivitet med drift af investeringsejendomme.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsvirksomhed indregnes efter første indregning til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Tidligere blev værdireguleringer indregnet direkte i egenkapitalen.
- Renteswaps til sikring af rente på prioritetsgæld vedrørende investeringsvirksomheden måles til dagsværdien og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Tidligere blev værdireguleringer indregnet direkte i egenkapitalen.

Ovenstående ændringer har medført en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr. 36.098 (2008: t.kr. – 69.410). En forøgelse af årets resultat efter skat med t.kr. 27.074 (2008: t.kr. – 52.058). Balancesummen og egenkapitalen er ikke påvirket af den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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. Anven-

delse af disse regler indebærer, at aktiver og finansielle forpligtelser forbundet med investeringsaktiviteten indregnes til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af vaskeri, antenne og bredbånd indregnes ikke i resultatopgørelsen.

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 investerings-ejendomme.

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 forpligtelser 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 posterings 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. I budgetperioden på 10 år foretages der for en detaljeret budgettering for driften i hvert enkelt regnskabsår.

Det antages, at det frie cash flow vil være konstant efter udløbet af budgetperioden. Værdien for denne periode bliver opgjøret med udgangspunkt i et terminalår. Det forventede cash flow i terminalåret skal være et udtryk for gennemsnittet over de fremtidige år. Værdien af ejendommen i terminalåret findes ved hjælp af et realt forrentningskrav (uden inflation). Beregningsmetoden svarer til den afkastbaserede model.

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.

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 |

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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 re-

sultatopgørelsen. De løbende renter indregnes som øvrige renter i resultatopgørelsen.

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 optales 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 samt køb og salg af værdipapirer.

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 og 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.

DE I HOVED – OG NØGLETALSOVERSIGTEN ANFØRTE NØGLETAL ER BEREGNET SÅLEDES:

| | |
|------------------------|--|
| Overskudsgrad | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Afkastningsgrad | $\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$ |
| Egenkapitalandel | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt ultimo}}$ |
| Egenkapitalforrentning | $\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |

RESULTATOPGØRELSE

| | Note | 2009 | 2008 tkr. |
|--|------|---------------------|-------------------|
| Indtægter | | | |
| Huslejeindtægter | | 126.514.737 | 120.580 |
| Øvrige indtægter | 1 | 6.386.039 | 6.402 |
| | | 132.900.776 | 126.982 |
| Omkostninger | | | |
| Driftsomkostninger | | -23.866.633 | -25.224 |
| Skatter og afgifter | | -19.387.158 | -18.402 |
| Renholdelse | | -5.375.167 | -4.647 |
| Vedligeholdelse | | -20.626.945 | -24.374 |
| Personaleomkostninger | 2 | -10.441.505 | -9.656 |
| Afskrivninger | 6 | -378.201 | -369 |
| | | 52.825.167 | 44.310 |
| Resultat af udlejningsvirksomhed | | | |
| Værdiregulering af investeringsejendomme og tilknyttet gæld | 3 | -856.998.588 | -1.351.450 |
| | | -804.173.421 | -1.307.140 |
| Resultat af før finansielle poster | | | |
| Finansielle indtægter | 4 | 12.147.417 | 20.169 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -53.758.930 | -55.017 |
| | | -845.784.935 | -1.341.988 |
| Ordinært resultat før skat | | | |
| Skat af årets resultat | 8 | 228.019.187 | 335.497 |
| Årets resultat | | -617.765.748 | -1.006.491 |
| Resultatdisponering som af bestyrelsen foreslås fordelt således: | | | |
| Overført resultat til egenkapitalen | | -617.765.748 | -1.006.491 |

BALANCE

| | Note | 2009 | 2008 tkr. |
|---|------|----------------------|------------------|
| AKTIVER | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 2.216.300.000 | 3.074.059 |
| Øvrigt driftsmateriel | | 712.141 | 1.003 |
| | 6 | 2.217.012.141 | 3.075.062 |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Andelsbeviser i PrivatBoA.M.B.A. | 7 | 3.000.000 | 40 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.220.012.141 | 3.075.102 |
| Tilgodehavender | | | |
| Indestående i Grundejernes Investeringsfond | | 2.900.259 | 1.148 |
| Dagsværdi af renteswaps vedrørende investeringsejendommene | 10 | 20.926.420 | 0 |
| Mellemværende med lejere | | 792.824 | 3.367 |
| Øvrige tilgodehavender | | 129.602 | 130 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 263.262 | 1.128 |
| | | 25.012.367 | 5.773 |
| Likvide midler | | 0 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 25.012.367 | 5.773 |
| AKTIVER I ALT | | 2.245.024.508 | 3.080.875 |

| | Note | 2009 | 2008 tkr. |
|--|------|----------------------|------------------|
| PASSIVER | | | |
| Egenkapital | | | |
| Grundfond | | 300.000 | 300 |
| Overført resultat | | 617.451.596 | 1.235.217 |
| | | 617.751.596 | 1.235.517 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 8 | 317.055.361 | 545.074 |
| | | 317.055.361 | 545.074 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld vedr. investeringsejendommene | 9 | 1.166.018.550 | 1.099.023 |
| Deposita og forudbetalt leje | | 45.925.215 | 43.137 |
| | | 1.211.943.765 | 1.142.160 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld vedr. investeringsejendommene | 9 | 5.648.076 | 2.849 |
| Finansieringsinstitutter | | 40.002.622 | 40.304 |
| Dagsværdi af renteswaps vedrørende investeringsejendommene | 10 | | 59.181 |
| Udvendig vedligeholdelsesforpligtigelse | 13 | 6.843.936 | 7.400 |
| Indvendig vedligeholdelsesforpligtigelse | | 35.182.310 | 34.717 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.604.131 | 12.040 |
| Mellemværende med lejere | | 1.368.241 | 263 |
| Anden gæld | 11 | 1.624.471 | 1.369 |
| | | 98.273.786 | 158.124 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.310.217.551 | 1.300.284 |
| PASSIVER I ALT | | 2.245.024.508 | 3.080.875 |
| Garantiforpligtigelser | 12 | | |

PENGESTRØMSOPGØRELSE

1. januar – 31. december

| | Note | 2009 | 2008 tkr. |
|--|------|--------------------|-----------------|
| Årets resultat før skat | | -845.784.935 | -1.341.988 |
| Reguleringer | 1 | 898.434.153 | 1.388.642 |
| Ændring i driftskapital | 2 | 1.875.460 | 24.137 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster og skat | | 54.524.678 | 70.791 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 9.187.417 | 20.169 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -53.758.930 | -55.017 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 9.953.165 | 35.943 |
| Betalt skat i året | | 0 | 0 |
| Betalt finansieringstillæg i året | | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 9.953.165 | 35.943 |
| Tilgang på immaterielle og materielle anlægsaktiver, netto | | -75.424.946 | -139.103 |
| Salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | 0 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -75.424.946 | -139.103 |
| Optagelse af lån/afdrag på gæld | | 65.773.120 | 103.921 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | 65.773.120 | 103.921 |
| Ændring i likvider for året | | 301.339 | 761 |
| Likvider pr. 1. januar 2009 | | -40.303.961 | -41.065 |
| Likvider pr. 31. december 2009 | | -40.002.622 | -40.304 |
| Note 1. Reguleringer | | | |
| Andre finansielle indtægter | | -12.147.417 | -20.169 |
| Andre finansielle omkostninger | | 53.758.930 | 55.017 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | | 856.998.588 | 1.351.450 |
| Regulering hensættelse til udv. vedl. | | -554.148 | 1.975 |
| Afskrivninger på anlægsaktiver | | 378.200 | 369 |
| | | 898.434.153 | 1.388.642 |
| Note 2. Ændring i driftskapital | | | |
| Ændring i tilgodehavender excl. tilgodehavende skat | | 1.687.013 | 68 |
| Ændring i kortfristet gæld i øvrigt excl. skyldig skat | | 188.447 | 24.069 |
| | | 1.875.460 | 24.137 |

NOTER

| Note | 2009 | 2008 tkr. |
|--|--------------|------------|
| 1 Øvrige indtægter | | |
| Vaskeriindtægter ejendomme | 1.312.577 | 1.303 |
| Byfornyelsestilskud | 5.073.462 | 5.099 |
| | 6.386.039 | 6.402 |
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Der har i gennemsnit været beskæftiget 22 personer i regnskabsåret. | | |
| Personaleomkostninger er opgjort således: | | |
| Lønninger, gager og lignende | 8.953.759 | 8.394 |
| Pension | 1.309.792 | 1.062 |
| Social sikring | 177.953 | 200 |
| | 10.441.505 | 9.656 |
| Heraf udgør honorarer og vederlag til bestyrelsesmedlemmer | 311.100 | 300 |
| 3 Værdiregulering af investeringsejendomme og tilknyttet gæld | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendommene | -933.096.162 | -1.282.040 |
| Kursværdiregulering af prioritetsgæld | -4.010.231 | 16.258 |
| Markedsværdiregulering af renteswap | 80.107.805 | -85.668 |
| | -856.998.588 | -1.351.450 |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Bankrenter | 38.766 | 116 |
| Renter byggesager selvfinansieret | 2.156.399 | 2.403 |
| Renter af renteswap | 6.989.948 | 9.726 |
| Årets regulering kapitalandele | 2.960.000 | 0 |
| Afdragsbidrag prioritetsgæld | 0 | 1.794 |
| Øvrige finansielle indtægter | 2.303 | 6.130 |
| | 12.147.417 | 20.169 |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter | 41.602.777 | 53.305 |
| Bankrenter | 963.574 | 1.712 |
| Renter af renteswap | 6.611.765 | 0 |
| Andre renteomkostninger | 4.580.815 | 0 |
| | 53.758.930 | 55.017 |

| Note | 2009 tkr. | | |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------|
| 6 Materielle anlægsaktiver | | | |
| | Investerings- ejendomme | Driftsmidler og inventar | I alt |
| Akk. anskaffelsessum 1. januar | 1.237.545.975 | 2.249.175 | 1.239.795.150 |
| Tilgang i året, køb | 75.337.348 | 87.598 | 75.424.946 |
| Tilgang i året, forbedringer | 0 | 0 | 0 |
| Afgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december | 1.312.883.323 | 2.336.773 | 1.315.220.096 |

NOTER

| Note | 2009 tkr. | | |
|--|---------------|-----------|---------------|
| 6 Materielle anlægsaktiver – fortsat | | | |
| Dagsværdireguleringer 1. januar | 1.836.512.839 | 0 | 1.836.512.839 |
| Årets dagsværdireguleringer | -933.096.162 | 0 | -933.096.162 |
| Dagsværdireguleringer 31. december | 903.416.677 | 0 | 903.416.677 |
| Akk. afskrivninger 1. januar | 0 | 1.246.432 | 1.246.432 |
| Tilbageførte afskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| Årets afskrivning | 0 | 378.200 | 378.200 |
| Afgang afskrivninger | 0 | | |
| Akk. afskrivninger 31. december | 0 | 1.624.632 | 1.624.632 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 2.216.300.000 | 712.141 | 2.217.012.141 |
| Kontant ejendomsværdi 1/10 2009 | 3.827.500.000 | | |
| | | | |
| Note | 2009 | 2008 tkr. | |
| 7 Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Andelsbeviser i Privatbo A.M.B.A. af 1993: | | | |
| Anskaffelsessum: | | | |
| Saldo 1. januar | 40.000 | 40 | 40 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets afgang | 0 | 0 | 0 |
| Saldo 31. december | 40.000 | 40 | 40 |
| Op-/nedskrivninger 1. januar | 0 | 0 | 0 |
| Årets op-/nedskrivninger | 2.960.000 | 0 | 0 |
| Tilbageførsel af op-/nedskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| Afgang op-/nedskrivninger | 0 | 0 | 0 |
| Op-/nedskrivninger 31. december | 2.960.000 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 3.000.000 | 40 | 40 |
| Andel indre værdi udgør pr. 31.12.09 kr. 3.657.330 | | | |
| 8 Skat af årets resultat | | | |
| Ændring i afsat udskudt skat | -228.019.187 | -335.497 | -335.497 |
| | -228.019.187 | -335.497 | -335.497 |
| Som fordeler sig således: | | | |
| Skat af årets resultat | -228.019.187 | -335.497 | -335.497 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | 0 |
| | -228.019.187 | -335.497 | -335.497 |
| Hensættelse 1. januar 2009 | 0 | 0 | 0 |
| Betalt skat i perioden | 0 | 0 | 0 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 |
| Udskudt skat | | | |
| Hensættelse 1. januar 2009 | 545.074.548 | 880.571 | 880.571 |
| Årets regulering af udskudt skat | -228.019.187 | -335.497 | -335.497 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | 0 | 0 | 0 |
| | 317.055.361 | 545.074 | 545.074 |

NOTER

| Note | 2009 | 2008 tkr. |
|---|---------------|-----------|
| 9 Prioritetsgæld i ejendommene | | |
| Samlet prioritetsgæld i ejendommene | 1.171.666.626 | 1.101.872 |
| Heraf forfalder indenfor 1 år | 5.648.076 | 2.849 |
| Heraf forfalder efter 5 år | 1.143.033.432 | 1.007.970 |
| 10 Dagsværdi af renteswaps vedr. investeringsejendomme | | |
| Swap kontrakt kr. 115.000.000 - udløb 31/12 2015, fast rente 1,20% | | |
| Swap kontrakt kr. 500.000.000 - udløb 30/6 2017, fast rente 3,58 | | |
| Swap kontrakt kr. 500.000.000 - udløb 31/12 2038, fast rente 3,89 | | |
| Markedsværdi primo | -59.181.385 | 26.487 |
| Årets værdiregulering | 80.107.805 | -85.668 |
| Markedsværdi ultimo | 20.926.420 | -59.181 |
| 11 Anden gæld | | |
| Skyldig fagforeningsklub m.v. | 19.547 | 22 |
| Skyldig moms | 32.510 | 33 |
| Mellemregning PrivatBo | 414 | 0 |
| Reservationer indvendig vedligeholdelse lejere | 8.360 | 144 |
| Skyldig A-skat m.v. | 368.302 | 99 |
| Feriepengeforpligtelse | 1.195.337 | 1.072 |
| | 1.624.471 | 1.369 |
| 12 Garantiforpligtigelser | | |
| Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i følgende aktiver: | | |
| Investeringsejendomme | 2.216.300.000 | 3.074.059 |

13 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 2009 kr. 6.843.936 mod kr. 7.398.086 pr. 31/12 2008.

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31/12 2009 kr. 190.704.101 mod kr. 52.478.937 pr. 31/12 2008.

Saldiene er blevet korrigeret i 2009 efter Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser for årene 2002-2007.

Basis

Følsomhedsberegning for investeringsejendomme

| | | | | | |
|--------------------------|----------|--------|--------|--------|-------|
| Ændring i afkastprocent | pct. | -1,00 | -0,50 | 0,00 | 1,00 |
| Afkastprocent | pct. | 1,23 | 1,73 | 2,23 | 3,23 |
| Ændring i markedsværdi | DKK mio. | 956 | 386 | 0 | -489 |
| Markedsværdi | DKK mio. | 3.172 | 2.602 | 2.216 | 1.727 |
| Værdi pr. m ² | DKK | 16.887 | 13.849 | 11.796 | 9.191 |
| Egenkapital | DKK mio. | 1.313 | 886 | 596 | 229 |

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i Frederiksberg Boligfond

Vi har revideret årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar 31. december 2009, 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 2009 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 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 19. maj 2010.

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Martin Alsbæk
Statsautoriseret revisor

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2009 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 2009 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009.

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

København, den 19. maj 2010.

Bestyrelsen:



Jens Peter Fabricius
Formand



Claus Wagenblast-Franck
Næstformand



Birthe Aasted



Ali Maktabi



Verner Obel



Mette Bang Larsen



Alexandra Thygesen



Bent Christensen



Maria Bille Høeg

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

www.frederiksborgboligfond.dk

BOJEMOBECK