

Frederiksbergfonden

Rathsacksvej 1, 3. th., 1862 Frederiksberg C

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 46 20 63 12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens
bestyrelsesmøde den 23/03/2026

Mads Ulrik Lebech
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Generelle oplysninger om fonden	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	17
Noter til årsregnskabet	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Frederiksbergfonden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for 2025.

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

Frederiksberg, den 23. marts 2026

Direktion

Martin Nissen Dahl
direktør

Bestyrelse

Mads Ulrik Lebech
formand

Bodil Maria Rønn

John Amund Tønnes

Kirsten Jørgensen

Pernille Drost

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Frederiksbergfonden og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksbergfonden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

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

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

Hellerup, den 23. marts 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

Morten Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne32806

Generelle oplysninger om fonden

Fonden	Frederiksbergfonden Rathsacksvej 1, 3. th. 1862 Frederiksberg C CVR-nr: 46 20 63 12 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederiksberg
Bestyrelse	Mads Ulrik Lebech, formand Bodil Maria Rønn John Amund Tønnes Kirsten Jørgensen Pernille Drost
Direktion	Martin Nissen Dahl
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

(TDKK)	2025	2024	2023	2022	2021
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	19.100	-17.792	-8.898	-51.840	99.957
Resultat af finansielle poster	10.691	24.384	23.514	-30.718	27.965
Årets resultat	25.817	9.357	11.943	-66.441	105.491
Balance					
Balancesum	749.912	733.267	733.132	729.931	821.866
Investeringer i materielle anlægsaktiver	10.191	17.627	6.958	3.184	4.638
Egenkapital	505.360	490.750	492.444	492.289	569.610
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	21.971	31.246	25.120	-26.068	28.559
- investeringsaktivitet	-6.775	-11.951	-5.212	-640	141
- finansieringsaktivitet	-12.180	-6.377	-10.742	-8.363	-11.018
Årets forskydning i likvider	3.016	12.918	9.166	-35.071	17.682
Antal medarbejdere	2	2	2	2	2
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning	5,2%	1,9%	2,4%	-12,5%	20,2%

Ledelsesberetning

Fondens baggrund og formål

Frederiksbergfonden er en erhvervsdrivende fond, som blev stiftet i 1990 efter ophøret af Frederiksberg Sparekasse. Fondens formål er at være almenvælgørende inden for sparekassens virkeområde, hvilket i praksis betyder Frederiksberg Kommune.

Fonden støtter alene almennyttige formål.

Det er Frederiksbergfondens strategi at være en ansøgningsdrevet fond, hvor uddelinger i altovervejende grad sker til aktiviteter på Frederiksberg, der er skabt som idéer i civilsamfundet hos borgere, organisationer eller virksomheder.

Fondens bestyrelse har fastsat målsætninger for styringen af fondens materielle og finansielle aktiver, fondens uddelingsstrategi, økonomiske og ledelsesmæssige forhold. Fonden følger anbefalingerne om god fondsledelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Den økonomiske udvikling i 2025 anses af ledelsen for tilfredsstillende og svarende til forventningerne.

Aktiverne i Frederiksbergfonden udgjorde 750 mio. kr. ved udgangen af 2025, hvoraf den største del var materielle anlægsaktiver i form af ejendomme til en værdi af 539 mio. kr. Finansielle anlægsaktiver og værdipapirer udgjorde tilsammen 207 mio. kr. Endelig havde fonden tilgodehavender og likvide aktiver for samlet 4 mio. kr.

Afkast fra ejendomme, investeringsselskaber og værdipapirer er det økonomiske grundlag for fondens filantropiske virke som uddelende fond på Frederiksberg. Målsætningen for driften af fondens ejendomme er at opnå et tilfredsstillende årligt afkast.

Ejendommenes areal til udlejning på ca. 20.000 m² består af 90 procent boliger og 10 procent butikker på Frederiksberg. Boligernes og butikkernes brugsværdi sikres gennem løbende vedligeholdelse af bygningernes funktionelle og æstetiske kvaliteter og gennem forbedring af ejendommenes energimæssige tilstand og ressourceansvarlige drift. Styrkelsen af afkastet sker ved modernisering af opsagte boliglejemål samt løbende at regulere huslejen for erhvervslejemål i forhold til udviklingen i den enkelte butiksgade. Frederiksbergfondens ejendomme har alle energimærke C.

Ejendommen Allégade 5A, 2000 Frederiksberg – i daglig tale Haver til Maver Huset – er tilgået ejendomsporteføljen i 2025. Ejendommen blev erhvervet i 2021 og er efterfølgende moderniseret og udlejet fra 2025. Investeringen i perioden 2021-2025 har udgjort alt 22 mio. kr. Der er i 2025 modtaget 7 mio. kr. som indirekte tilskud til understøttelse af formålsbestemt aktivitet. Frederiksbergfonden har som uddelende fond erhvervet ejendommen som en missionsdrevet investering i modsætning til en afkastdrevet. Markedsværdi ved udgangen af 2025 er opgjort til 10 mio. kr.

Udviklingen i kapitalmarkedsforholdene i 2025 medførte en samlet positiv resultatvirkning fra finansielle aktiviteter på 11 mio. kr. Forvaltningen af Frederiksbergfondens finansielle aktiver sker i samarbejde med en ekstern kapitalforvaltningsrådgiver og inden for et balanceret mandat, som fastsætter forventningerne til afkast og risiko.

Årsregnskabet for 2025 og forventninger til 2026

Årets resultat i 2025 udgjorde 26 mio. kr. mod 9 mio. kr. i 2024. I begge år påvirker værdireguleringer af ejendomme resultatet. Årsresultatet i 2025 indregner værdireguleringer fra investeringsejendomme og andre driftsindtægter relateret til ejendomsværdiforskydninger på samlet 12 mio. kr.

Fondens egenkapital udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 505 mio.kr., hvilket var 15 mio. kr. mere end det foregående år. Pr. 31. december 2025 var der desuden hensat 91 mio. kr. til udskudt skat, som udløses, såfremt der sker realisation af de bogførte ejendomsværdier.

Ledelsesberetning

Resultatet for 2026 vil være sammensat af afkast ved ejendomsdrift, som ventes at være svagt stigende i forhold til 2025, og afkast på finansielle aktiver i form af aktier, obligationer og kapitalandele i investeringsselskaber, som vil afhænge af udviklingen på kapitalmarkederne.

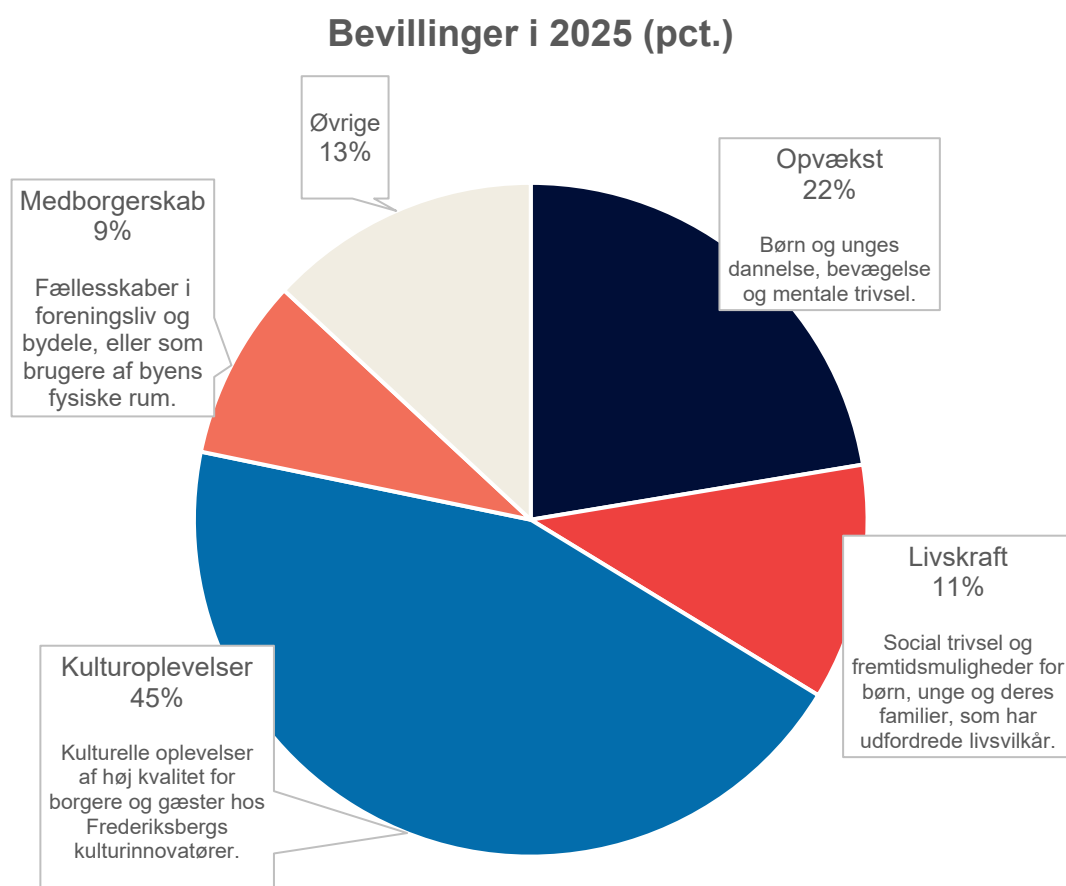
Sidste år var forventningen til 2025, at driftsresultatet ville være svagt stigende i forhold til 2024 ekskl. Dagsværdiregulering af fondens investeringsejendomme. Dette blev indfriet i 2025.

Redegørelse for uddelingspolitik og uddelinger

Bestyrelsen traf i 2025 afgørelse i 292 ansøgningssager, som medførte bevillinger til en samlet værdi af 11,5 mio. kr. Hertil skal lægges 0,1 mio. kr. til ændringer i bevillinger fra tidligere regnskabsår, hvilket resulterer i disponering fra uddelingsrammen på 11,7 mio. kr. (afrundet). Der blev i 2025 tilbageført 0,5 mio. kr. fra bevillingsår 2024 eller tidligere.

Der blev i 2025 givet bevillingstilsagn om hel eller delvis støtte i 144 sager. Antallet af bevillinger og det økonomiske omfang viser en stabil udvikling fra 2024 til 2025.

Bestyrelsen har i 2025 overvejende uddelt inden for retningerne Opvækst, Livskraft, Kulturoplevelser og Medborgerskab. Fondens uddelingsstrategi vil forventeligt blive revideret i 2026.



Ledelsesberetning

Fondens uddelingsstrategi formidles løbende og i samspil med bevillingsmodtagernes egen kommunikation i form af løbende artikler på fondens hjemmeside www.frederiksbergfonden.dk, gennem nyhedsbrevsudsendelser og på sociale medier.

Haver til Maver Huset

I 2025 idriftsattes ejendommen Haver til Maver Huset på adressen Allégade 5A, Frederiksberg. Ejendommen var erhvervet af Frederiksbergfonden ved køb fra TV2 Kosmopol i 2021, hvor den forinden havde været udlejet til driften af formidlingsstedet Det Økologiske Inspirationshus. Foreningen Haver til Maver (i dag Fonden Grobund) ønskede at etablere et nationalt skolehavecenter for at udbrede trivsel, læring og fællesskaber for børn og unge gennem praktiske aktiviteter med afsæt i naturen, maddannelse og jordbrug.

Arkitekt Claus Pryds' rådgiverkonsortium vandt ved arkitektkonkurrence i 2022 opgaven at renovere ejendommen og entreprenør Keld Hermann A/S blev hovedentreprenør. Frederiksbergfonden var endvidere bistået af Sinuz Bygherrerådgivere. Den filantropiske forening Realdania har bidraget med 7 mio. kr. til Haver til Mavers medvirken i ejendommens udvikling og indretning.

De første skolebørn kunne tage skolekøkken, terrasser og undervisningslokaler i brug ved indvielsen i marts 2025. Frederiksberg Kommune tildelte ejendommen bygningspræmiering i oktober 2025, og i januar 2026 vandt bygningen Arkitektforeningen Københavns hovedpris blandt 21 nominerede bygningsværker i 2025.

Frederiksbergfonden har i 2025 indgået lejeaftale om drift af naboejendommen Riises Landsted på Allégade 5, hvilket muliggør en samlet ny anvendelse af ejendommene og deres udearealer.

Frederiksbergpriserne

Frederiksbergfondens årlige overrækkelse af Frederiksbergprisen og Frederiksbergfondens Hæderspris blev i 2025 en markering af fondens perspektivering af Allégade, som Frederiksbergs ældste gade og markante historiske forlystelsesstrøg.

Årets modtager af Frederiksbergprisen og 100.000 kroner var Trænerakademiet i regi af Frederiksberg Idræt (FIU). Trænerakademiet blev fremhævet for succesfuldt at aktivere og styrke klubarbejdet i Frederiksbergs idrætsklubber ved i en treårig periode blandt andet at have fået sat klubliv og idræt på skoleskemaet hos en række skoler på Frederiksberg. Akademieltagelse som valgfag i 7.-9. klasse har givet et stort antal unge nyt indhold og nye relationer i fritidslivet.

Skuespiller og sanger Daimi Gentle modtog Frederiksbergfondens årlige hæderspris på 50.000 kroner for sit virke på Frederiksbergs teaterscener herunder Riddersalen. Hædersprisen blev særligt begrundet i Daimis evne til at have forvaltet sin berømmelse ved at fastholde sine egne værdier og tanker om et indholdsrigt, værdigt og nærværende kunstnerliv udfoldet i en livslang forankring i nære formater inden for gadeteater, dukketeater og børneteater.

Redegørelse for god fondsledelse

Komitéen for god Fondsledelse har som sit overordnede mål gennem anbefalinger at bidrage til, at ledelsen af en erhvervsdrivende fond alene varetager fondens formål og interesser og forvalter fonden i overensstemmelse med god skik. Anbefalingerne omhandler blandt andet gennemsigtighed og åbenhed om bestyrelsens arbejde.

Anbefalingerne er pr. 1. januar 2025 blevet revideret og udvidet med to nye anbefalinger til i alt 19. Bestyrelsen for Frederiksbergfonden har forholdt sig til Komitéen for god Fondsledelses anbefalinger, sådan som det fremgår af den lovpligtige redegørelse på fondens hjemmeside, jf. linket <https://frederiksbergfonden.dk/aarsrapport-og-skema-om-god-fondsledelse/>.

Ledelsesberetning

Frederiksbergfonden følger de 19 anbefalinger.

Frederiksbergfonden offentliggør på hjemmesiden sin legatarliste for 2025, som angiver alle bevillingsmodtagere med aktivitet og beløbsangivelse.

Bestyrelsens sammensætning

Fondens bestyrelse består af 5 medlemmer. Udpegning sker ved beslutning i bestyrelsen for 4 år ad gangen. Én plads i bestyrelsen besættes af Bikubenfondens formand. Man skal fratræde ved udgangen af det regnskabsår, hvori man fylder 70 år.

Mads Ulrik Lebech, formand, født 1967

Stilling	Direktør, A. P. Møller Fondene
Indtrådt i bestyrelsen	1.1.2013
Valgperiode	1.1.2026-31.12.2029
Uafhængig	Nej (anciennitetsbestemt)
Køn	Mand
Honorar i 2025	250.000 kr.
Øvrige ledelseshverv	Ordrup Gymnasium

Kirsten Jørgensen, bestyrelsesmedlem, født 1960

Stilling	Provst, Frederiksberg Provsti
Indtrådt i bestyrelsen	1.1.2023
Valgperiode	1.1.2023-31.12.2026
Uafhængig	Ja
Køn	Kvinde
Honorar i 2025	100.000 kr.
Øvrige ledelseshverv	Fonden Nora Jørgensens minde

Ledelsesberetning

Pernille Drost, bestyrelsesmedlem, født 1972

Stilling	Direktør
Indtrådt i bestyrelsen	1.1.2023
Valgperiode	1.1.2023-31.12.2026
Uafhængig	Ja
Køn	Kvinde
Honorar i 2025	100.000 kr.
Øvrige ledelseshverv	Ingen.

John Amund Tønnes, bestyrelsesmedlem, født 1961

Stilling	Direktør, Det Obelske Familiefond, C. W. Obels Fond og Fonden Det Obelske Jubilæumskollegium
Indtrådt i bestyrelsen	1.1.2024
Valgperiode	1.1.2024-31.12.2027
Uafhængig	Ja
Køn	Mand
Honorar i 2025	100.000 kr.
Øvrige ledelseshverv	Fonden Kunsthall Spritten - Center for Contemporary Art Obelhus A/S Det Københavnske Teatersamarbejde Copenhagen Phil Mary Fondens Præsidium






Bodil Maria Rønn, bestyrelsesmedlem, født 1964

Stilling	Professionelt bestyrelsesmedlem
Indtrådt i bestyrelsen	18.3.2025
Valgperiode	18.3.2025-31.12.2027 (udpeget af Bikubenfonden)
Uafhængig	Ja
Køn	Kvinde
Honorar i 2025	75.000 kr. (delperiode).
Øvrige ledelseshverv	Bikubenfonden, fmd. Børns Vilkår, fmd. Det Kongelige Akademi - Arkitektur, Design og Konservering, fmd. Praksis Arkitekter ApS Amedia

Ledelsesberetning

Bestyrelsens kompetenceskema

Ved valg af bestyrelsesmedlemmer lægges vægt på, at der i fondens bestyrelse er repræsenteret i alt fem kompetencer.

	Mads Lebech	Kirsten Jørgensen	Pernille Drost	John Amund Tønnes	Bodil Maria Rønn
					
Fondsvirksomhed	+	+	+	+	+
Investeringsvirksomhed	+			+	+
Ejendomsvirksomhed	+	+		+	+
Uddelinger til kulturelle, idræts-, fritids-, sociale eller uddannelsesmæssige formål	+	+	+	+	+
Lokale forhold i Frederiksberg Kommune	+	+	+	+	+

Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen

Frederiksbergfonden har vedtaget et måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen på ikke under 40 procent. Bestyrelsen har 5 medlemmer. Bestyrelsens sammensætning pr. 31. december 2025 efterlever måltallet.

Det er politikken for opnåelse af måltallet at gennemføre en udvælgelse af medlemmer af bestyrelsen som en formel, grundig og gennemskelig procedure og med afsæt i bestyrelsens kompetenceskema.

Der er ikke fastsat måltal for ledelsesniveauet under bestyrelsen eller for medarbejdere i øvrigt. Frederiksbergfonden har i 2025 haft en gennemsnitlig ansættelse af 1 heltidsmedarbejder og 1 deltidsmedarbejder.

Særlige risici

Generel usikkerhed på finansmarkederne kan påvirke fondens resultat. Fondens egne risici knytter sig overvejende til udviklingen på ejendoms- aktie- og obligationsmarkedet. Ændringer i kurser og afkast kan påvirke fondens driftsresultat.

Eksternt miljø og samfundsansvar

Fonden lægger vægt på at arbejde miljørigtigt og klimaneutralt, hvor det er muligt. Miljøpåvirkningen gennem fondens investeringer er et opmærksomhedspunkt.

Frederiksbergfonden er som drifts- og bygherre opdragsgiver til en række leverandører og dermed indirekte til deres underleverandører. Der lægges vægt på, at leverandører og deres underleverandører som en del af deres kompetencer og erfaringer med byggeri og ejendomsdrift har indsigt i samfundsansvarlighed i form af bæredygtige løsninger for miljø og klima, sunde boliger, et godt arbejdsmiljø og i at efterleve myndighedskrav. Frederiksbergfonden ønsker en høj samfundsansvarlighed i sin profil som ejendomsinvestor.

Ledelsesberetning

Frederiksbergfondens finansielle aktiver i værdipapirer og kapitalandele i investeringsselskaber forvaltes ud fra ønsket om at opnå størst muligt afkast ved en tilstræbt risikoprofil. Frederiksbergfonden udøver en samfundsansvarlig investoradfærd ved at sørge for, at forvaltere og investeringsselskaber har klare politikker for og kan rapportere ud fra både økonomiske faktorer og bæredygtighedsfaktorer i form af miljø og klima samt sociale forhold, herunder arbejdstagerforhold og ansvarlig virksomhedsledelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Hver ejendom værdiansættes for sig med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af en Discounted Cash Flow model for en budgetperiode på 15-19 år, hvilken model fonden ligeledes anvendte i 2024. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Der henvises endvidere til beskrivelsen af forudsætningerne ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene i årsregnskabets note 6.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til underskrifttidspunktet ikke indtrådt forhold, som væsentligt ændrer vurderingen fra årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	2025	2024
Nettoomsætning		19.564	18.342
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	4.693	-24.862
Andre driftsindtægter	2	7.087	0
Andre eksterne omkostninger		-12.244	-11.272
Bruttofortjeneste		19.100	-17.792
Personaleomkostninger	3	-2.043	-1.987
Resultat før finansielle poster		17.057	-19.779
Finansielle indtægter		13.215	26.799
Finansielle omkostninger		-2.524	-2.415
Resultat før skat		27.748	4.605
Skat af årets resultat	4	-1.931	4.752
Årets resultat	5	25.817	9.357

Balance 31. december

Aktiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		538.855	503.833
Investeringsejendomme under udførelse		0	20.138
Materielle anlægsaktiver	6	538.855	523.971
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	23.343	26.430
Andre tilgodehavender	7	15.443	15.241
Finansielle anlægsaktiver		38.786	41.671
Anlægsaktiver		577.641	565.642
Andre tilgodehavender		2.692	1.228
Periodeafgrænsningsposter	8	261	95
Tilgodehavender		2.953	1.323
Værdipapirer	9	167.992	165.101
Likvide beholdninger		1.326	1.201
Omsætningsaktiver		172.271	167.625
Aktiver		749.912	733.267

Balance 31. december

Passiver

(TDKK)	Note	2025	2024
Grundkapital		121.764	121.764
Uddelingsrammen		20.000	15.000
Overført resultat		363.596	353.986
Egenkapital		505.360	490.750
Hensættelse til udskudt skat	10	90.530	88.599
Hensatte forpligtelser		90.530	88.599
Gæld til realkreditinstitutter		98.744	98.687
Periodeafgrænsningsposter		15.453	19.593
Langfristede gældsforpligtelser	11	114.197	118.280
Kreditinstitutter		9.703	7.918
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.263	6.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.713	4.050
Anden gæld		543	573
Skyldige uddelinger	12	17.603	16.220
Kortfristede gældsforpligtelser		39.825	35.638
Gældsforpligtelser		154.022	153.918
Passiver		749.912	733.267
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		
Anvendt regnskabspraksis	17		

Egenkapitalopgørelse

(TDKK)	Grundkapital	Uddelings- rammen	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	121.764	15.000	353.986	490.750
Udmøntede uddelinger	0	-11.665	0	-11.665
Overførsler, reserver	0	0	458	458
Årets resultat	0	16.665	9.152	25.817
Egenkapital 31. december	121.764	20.000	363.596	505.360

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

(TDKK)	Note	2025	2024
Årets resultat		25.817	9.357
Regulering	13	-13.453	-4.274
Ændring i driftskapital	14	-611	1.322
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		11.753	6.405
Renteindbetalinger og lignende		12.355	26.771
Renteudbetalinger og lignende		-2.137	-1.930
Pengestrømme fra driftsaktivitet		21.971	31.246
Køb af materielle anlægsaktiver		-10.191	-17.627
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		3.416	5.676
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-6.775	-11.951
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-4.140	-575
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		1.785	5.775
Uddelinger		-9.825	-11.577
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-12.180	-6.377
Ændring i likvider		3.016	12.918
Likvider 1. januar		166.302	153.384
Likvider 31. december		169.318	166.302
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.326	1.201
Værdipapirer		167.992	165.101
Likvider 31. december		169.318	166.302

Noter til årsregnskabet

1. Værdiregulering af investeringsaktiver

(TDKK)	2025	2024
Værdiregulering af investeringsejendomme	17.502	-24.862
Værdiregulering af formålsbestemt udlejningsejendom	-12.809	0
	4.693	-24.862

2. Andre driftsindtægter

(TDKK)	2025	2024
Tilskud til formålsbestemt aktivitet	7.087	0
	7.087	0

Andre driftsindtægter vedrører et tilskud, som fonden har modtaget til formålsbestemt aktivitet.

3. Personaleomkostninger

(TDKK)	2025	2024
Lønninger	1.911	1.866
Pensioner	123	118
Andre omkostninger til social sikring	9	3
	2.043	1.987

Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:

Direktion	1.186	1.146
Bestyrelse	650	650
	1.836	1.796

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2	2
--	----------	----------

Honorar til fondens bestyrelse kan specificeres således:

- bestyrelsesformand 250 TDKK
- øvrige bestyrelsesmedlemmer 100 TDKK

Bestyrelshonoraret har været uændret siden 2018.

4. Skat af årets resultat

(TDKK)	2025	2024
Årets udskudte skat	1.931	-4.752
	1.931	-4.752

Noter til årsregnskabet

5. Resultatdisponering

(TDKK)	2025	2024
Udmøntede uddelinger	11.665	12.200
Regulering af uddelingsrammen	5.000	0
Overført resultat	9.152	-2.843
	25.817	9.357

6. Aktiver der måles til dagsværdi

(TDKK)	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udførelse
Kostpris 1. januar	81.282	20.138
Tilgang i årets løb	7.918	2.273
Overførsler i årets løb	22.411	-22.411
Kostpris 31. december	111.611	0
Værdireguleringer 1. januar	422.551	0
Årets værdireguleringer	4.693	0
Værdireguleringer 31. december	427.244	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	538.855	0

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate for hver ejendom, som i gennemsnit er 3,8%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	3,3	3,8	4,3
Dagsværdi	620.338	538.855	476.292
Ændring i dagsværdi	81.483	0	-62.563

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

- Ejendom beliggende på Peter Bangs Vej, Frederiksberg, afkastkrav 3,80%.
- Ejendom beliggende på Nordre Fasanvej, Frederiksberg, afkastkrav 3,82%.
- Ejendom beliggende på Mariendalsvej, Frederiksberg, afkastkrav 3,75%.
- Ejendom beliggende på Sankt Thomas Alle, Frederiksberg, afkastkrav 3,81%.
- Ejendom beliggende på Allegade, Frederiksberg, afkastkrav 4,25%.

Dagsværdierne er for ejendommene opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Gennemsnitlig markedsleje pr. m² 1.888 DKK (2024: 1.825 DKK)
- Inflation 2% (2024: 2%)
- Istandsættelses- og reoveringsomkostninger af lejemål udgør DKK 8.000 for OMK lejemål (2024: 8.000), DKK 6.500 for BRL § 19 stk. 1 lejemål (2024: 6.750) og DKK 2.500 for BRL § 19 stk. 2 lejemål (2024: 2.500).
- Forrentning på deposita og forudbetalt husleje 2% (2024: 2%)

Noter til årsregnskabet

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

(TDKK)	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Andre tilgode- havender
Dagsværdi 1. januar	26.430	15.241
Årets dagsværdiregulering	-521	0
Tilgang i årets løb	0	907
Afgang i årets løb	-2.566	-705
Dagsværdi 31. december	23.343	15.443
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.343	15.443

Ikke indbetalt investeringstilsagn til private equity-fonde udgør pr. 31. december 2025 TDKK 6.453 (2024: TDKK 7.372).

Værdireguleringer ført over resultatopgørelsen udgør TDKK -521.

Andre værdipapirer og kapitalandele består af investering i private equity-fonde (Dagsværdihierarki niveau 3). For denne type investeringer gælder, at dagsværdien ikke måles på baggrund af observationer på et aktivt marked, men på baggrund af oplysninger om dagsværdien fra private-equity fondene.

Ved indgåelse af nye investeringer i private equity-fonde modtager fonden information om fondenes overordnede principper for værdiansættelse, og disse accepteres samtidig med, at fonden vælger at investere i en private-equity fond. Dagsværdien af fondens investeringer i private-equity fonde baserer sig på seneste modtagne kvartals- og årsopgørelser.

Værdiansættelsen af alle investeringerne er baseret på ikke-observerbare input. Indregningen beror sig på den formaliserede proces for rapportering af værdiansættelse som er implementeret hos private equity-fondene.

8. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

9. Værdipapirer

(TDKK)	2025	2024
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	165.101	152.305
Tilgang i årets løb	1.827	0
Afgang i årets løb	-10.607	-12.276
Realiseret kursgevinst / tab ved salg	98	1.474
Urealiserede kursreguleringer	11.573	23.598
Regnskabsmæssig værdi 31. december	167.992	165.101

Noter til årsregnskabet

10. Hensættelse til udskudt skat

(TDKK)	2025	2024
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	88.599	93.351
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.931	-4.752
Hensættelse til udskudt skat 31. december	90.530	88.599

11. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(TDKK)	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	84.233	88.205
Mellem 1 og 5 år	14.511	10.482
Langfristet del	98.744	98.687
Inden for 1 år	0	0
	98.744	98.687
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.453	19.593
Langfristet del	15.453	19.593
Inden for 1 år	0	0
	15.453	19.593

12. Skyldige uddelinger

(TDKK)	2025	2024
Skyldige uddelinger 1. januar	16.220	16.746
Årets udmøntede uddelinger	11.665	12.200
Udbetalte uddelinger	-9.824	-11.577
Tilbageførte bevillinger	-458	-1.149
Skyldige uddelinger 31. december	17.603	16.220

Noter til årsregnskabet

13. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

(TDKK)	2025	2024
Finansielle indtægter	-13.215	-26.799
Finansielle omkostninger	2.524	2.415
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-4.693	24.862
Skat af årets resultat	1.931	-4.752
	-13.453	-4.274

14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

(TDKK)	2025	2024
Ændring i tilgodehavender	-1.630	-554
Ændring i leverandører mv.	1.019	1.876
	-611	1.322

15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 98.744 TDKK, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 538.855 t.kr.

Herudover er værdipapirer og likvidbeholdninger indregnet til en værdi af TDKK 167.992 stillet som sikkerhed for Fondens kassekredit. Fonden har et kreditmaks på TDKK 10.000, hvoraf der er trukket TDKK 9.669.

Eventualforpligtelser

Fonden har indgået to lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør hhv. TDKK 64 og TDKK 6.178 i uopsigelsesperioden.

Fonden har en ikke-indregnet latent skatteforpligtelse, som udgør TDKK 7.374 (2024: TDKK 10.370). Skatteforpligtelsen vedrører skattemæssige hensættelser til senere uddelinger. Fonden forventer at neutralisere denne skatteforpligtelse ved fremtidige uddelinger, hvorfor den latente forpligtelse ikke indregnes.

Noter til årsregnskabet

16. Nærtstående parter

Bestyrelse (Se mere udførlig information i ledelsesberetning):

- Mads Ulrik Lebech, bestyrelsesformand
- Bodil Maria Rønn
- John Amund Tønnes
- Kirsten Jørgensen
- Pernille Drost

Direktion:

- Martin Nissen Dahl

Der henvises til omtalen i note 3 vedrørende bestyrelses- og direktionshonorar.

Fonden udlejer en lejlighed til direktør Martin Nissen Dahl. Lejeindtægten for fonden har udgjort TDKK 152 (2024: TDKK 150).

Fonden udlejer en lejlighed til en nærtstående person til et bestyrelsesmedlem for TDKK 131 (2024: TDKK 129).

Fonden udlejer en lejlighed til en nærtstående person til direktør Martin Nissen Dahl for TDKK 97 (delperiode på 7 måneder i 2024: TDKK 55).

Lejen er for alle lejemaal fastsat på markedsvilkår.

Interesseforbundne virksomheder

Fonden har udmøntet uddelinger til aktiviteter i en institution på samlet TDKK 445, hvori et bestyrelsesmedlem indgår i ledelsen.

Fonden har endvidere udmøntet en uddeling på TDKK 100 til en forening, hvori et bestyrelsesmedlem fra Frederiksbergfonden sidder i bestyrelsen.

Bevillingerne er vedtaget under overholdelse af reglerne om inhabilitet.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksbergfonden for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta. Hvis valuta positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra fondens udlejningsejendomme.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, ejendomme, lokaler samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

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

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

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

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 vurderet af et uafhængigt valuarfirma.

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter noterede private equityfonde, der måles til skønnet dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i modtagne opgørelser fra private equity-fonde, som indregner underliggende investeringer til dagsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende blandt andet forsikringspræmier mv.

Værdipapirer

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Indvendig og udvendig vedligeholdelse

Der foretages hensættelser til indvendig og udvendig vedligeholdelse, der omfatter de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens §§ 119 og 120 efter fradrag af årets forbrug. Årets hensættelse omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Uddelinger

Udbetalte uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og udbetalte på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Skyldige uddelinger

Uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne på balancedagen og kundgjort overfor modtager, men som ikke er udbetalt på balancedagen fragår egenkapitalen via resultatdisponeringen og indregnes som en gældsforpligtelse.

Uddelingsrammen

På bestyrelsesmødet, hvor godkendelse af årsregnskabet sker, beslutter bestyrelsen en beløbsramme, som forventes uddelt. Dette beløb overføres fra de frie reserver til uddelingsrammen. I takt med, at uddelingerne bliver kundgjort over for modtager, udbetales beløbene, eller de overføres til gæld eller undtagelsesvis til hensættelser vedrørende uddelinger.

Hensættelser vedrørende uddelinger

For uddelinger, som er meddelt modtager, og som er betinget af én eller flere begivenheders opfyldelse hos modtager, kan forpligtelsen være usikker med hensyn til beløbsstørrelse eller forfaldstidspunkt. Disse poster indregnes i andre hensættelser.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser.

Likvider

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Overskudsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kirsten Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Frederiksbergfonden

Serienummer: 636725d3-f631-47ce-903a-8a62a2966c68

IP: 93.163.xxx.xxx

2026-03-30 14:19:18 UTC



Bodil Maria Rønn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Frederiksbergfonden

Serienummer: 8fead578-adbb-485b-b93b-77bb300c20f7

IP: 217.195.xxx.xxx

2026-03-30 17:11:32 UTC



Pernille Drost

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Frederiksbergfonden

Serienummer: 9c548ab5-9a3a-4542-9fb5-508f761f5c8d

IP: 2.131.xxx.xxx

2026-03-31 05:50:35 UTC



Mads Ulrik Lebech

Bestyrelsesformand

På vegne af: Frederiksbergfonden

Serienummer: f18e9cdf-2586-401f-856f-5c8490c5aa31

IP: 87.242.xxx.xxx

2026-04-01 13:30:11 UTC



Martin Nissen Dahl

Adm. direktør

På vegne af: Frederiksbergfonden

Serienummer: 2884e069-ed3d-41d8-8a1a-5afa84af8cb6

IP: 90.185.xxx.xxx

2026-04-03 13:38:18 UTC



John Amund Tønnes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Frederiksbergfonden

Serienummer: jat@obel.com

IP: 94.146.xxx.xxx

2026-04-05 20:21:42 UTC

Penneo dokumentnøgle: 2DQYE-X3W2ZH-UC4Y7-EKERO-V20PV-9ZUVC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Olsson

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...
Serienummer: 67bdfb8c-d7db-4de0-befa-b36e7dee892b
IP: 188.183.xxx.xxx
2026-04-06 04:31:23 UTC



Morten Jørgensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor
På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...
Serienummer: 19c85ba2-0dbb-4cc3-a561-4a729acc2517
IP: 87.63.xxx.xxx
2026-04-06 06:09:34 UTC



Mads Ulrik Lebech

Dirigent

På vegne af: Frederiksbergfonden
Serienummer: f18e9cdf-2586-401f-856f-5c8490c5aa31
IP: 212.98.xxx.xxx
2026-04-07 14:26:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2DQYE-X3W2H-UC4Y7-EKERO-V20PV-9ZUVC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.