

Til bestyrelsen for FREDERIKSBERG BOLIGFOND

Sendt til fondens digitale postkasse og pr. e-mail til lec@pwc.dk

27. september 2018

Sag X18-AT-12-EF

/EmiWor

Samtykke til ekstraordinær disposition, FREDERIKSBERG BOLIGFOND, CVR-nr. 43 40 75 11

Fonden har i brev af 6. juli 2018 anmodet om Erhvervsstyrelsens vurdering af, om fondens påtænkte salg af tre af fondens ejendomme Peter Bangs Hus, Svalegården og Den Sønderjyske By kan anses som en ekstraordinær disposition i henhold til erhvervsfondslovens § 61 og i givet fald, om styrelsen kan give samtykke til den pågældende disposition.

Styrelsen har endvidere modtaget brev af 9. juli 2018 fra bestyrelsesmedlem Verner Obel. Brevet har indgået i vores vurdering af sagen, men det skal for en god ordens skyld oplyses, at styrelsen ikke anser Verner Obel for at have selvstændig partsstatus i sagen. Dette skyldes, at de enkelte bestyrelsesmedlemmer i en fond som det klare udgangspunkt ikke kan anses som parter i forhold til fondsmyndighedens afgørelser, jf. erhvervsankenævnets kendelse af 21. marts 2017 (J.nr. 2016-5114).

I afsnit 1 straks nedenfor vil styrelsen først foretage en vurdering af, om salget skal betragtes som en ekstraordinær disposition i henhold til erhvervsfondslovens § 61. I afsnit 2 vil vi herefter træffe afgørelse om, hvorvidt der kan gives samtykke til dispositionen.

1. Om ekstraordinære dispositioner

Det er som udgangspunktet bestyrelsen, der har kompetencen til at fortolke og afstikke rammerne for vedtægten. Det er endvidere bestyrelsens ansvar, at varetage fondens formål og interesser, jf. erhvervsfondslovens § 38.

På trods af dette er Erhvervsstyrelsens samtykke påkrævet ved såkaldte ekstraordinære dispositioner som, selv om de ikke strider mod vedtægten, dog er af særlig indgribende betydning for fonden, jf. erhvervsfondslovens § 61. Baggrunden herfor er navnlig, at der ved fonde i modsætning til f.eks. kapitalselskaber ikke findes nogen ejerkreds, som fører kontrol med bestyrelsens dispositioner.

En ekstraordinær disposition er i henhold til lovens § 61 defineret som en disposition, som kan medføre risiko for, at fondens vedtægt ikke kan overholdes, eller at fonden ikke fortsat vil kunne eksistere.

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00

CVR-nr 10 15 08 17

E-post erst@erst.dk

www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

Lovbemærkningerne til bestemmelsen uddyber, at det er dispositioner, der ikke kræver vedtægtsændring, men som er på kanten af, hvad vedtægten kan rumme, eller økonomiske dispositioner af stor økonomisk betydning og risiko for fonden, som udsætter fondens formue for væsentlige økonomiske risici.

Det kan eksempelvis være økonomiske dispositioner, som i forhold til fondens sædvanlige aktivsammensætning og økonomiske risikoprofil er af ekstraordinær karakter, store enkeltstående uddelinger eller mere omfattende tilpasninger i fondens koncernstruktur.

Det fremgår af lovbemærkningerne, at det ikke er hensigten med bestemmelsen om ekstraordinære dispositioner, at Erhvervsstyrelsen skal foretage forretningsmæssige skøn eller vurdere hensigtsmæssigheden af ledelsens forretningsmæssige dispositioner, da det alene er bestyrelsens ansvar.

En afgørende forudsætning for samtykke er, at dispositionen kan ske inden for vedtægten rammer, og at den anses for hensigtsmæssig og i øvrigt vurderes at være i fondens interesse.

Det fremgår også af lovbemærkningerne, at et samtykke skal sikre, at fondens formål respekteres, og at fondens erhvervsdrift kan fortsætte samtidig med, at bestyrelsen foretager en nødvendig omstilling til f.eks. ændrede konkurrence- og markedsvilkår.

Fondens formål

Fondens formål har siden 5. december 2006 lydt således:

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

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

I den tidligere gældende fremgik det direkte af formålsbestemmelsen, at fondens formål var at drive de i vedtægten § 2 nævnte ejendomme.

Fondens begrundelse for formålsændringen var blandt andet, at fonden fremadrettet ønskede at kunne foretage ændringer i sammensætningen af ejendomsporteføljen ved køb af nye ejendomme eller frasalg af eksisterende, jf. brev af 2. marts 2009.

I brevet fremgik endvidere, at hensynet bag ændringen var, at fonden for fremtiden ville være i stand til at bibeholde en for beboerne tidssvarende og hensigtsmæssig sammensætning af boliger såvel i forhold til størrelse og beliggende, hvilket var helt afgørende for at kunne fremme formålet med fonden i øvrigt.

Erhvervsstyrelsens vurdering

Salget af de tre ejendomme er efter Erhvervsstyrelsens vurdering at betragte som en ekstraordinær disposition i henhold til erhvervsfondslovens § 61.

Styrelsen har ved denne vurdering lagt vægt på, at fondens formål er at drive fondens ejendomme (i bestemt form), at de tre ejendomme har været i fondens eje siden stiftelsen og at ejendommene alle fremgik med navns nævnelse i fondens tidligere vedtægt.

Salget af de tre ejendomme skal således efter styrelsens vurdering betragtes som ekstraordinære, fordi dispositionen – selvom den ikke kræver en vedtægtsændring - er på kanten af, hvad vedtægten kan rumme.

Dertil skal nævnes, at dispositionen ud fra en økonomisk betragtning er af ekstraordinær karakter, da det vedrører omkring 20 pct. af fondens ejendomsbesiddelser baseret på den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017.

Efter en samlet vurdering vil salget derfor være en ekstraordinær disposition omfattet af erhvervsfondslovens § 61.

Styrelsen skal for fuldstændighedens skyld i relation til bestyrelsesmedlem Verner Obel brev af 9. juli 2018 oplyse, at det dermed også betyder, at salget af de tre ejendomme efter styrelsens vurdering er i overensstemmelse med fondens formål.

Styrelsen skal yderligere oplyse, at der efter erhvervsfondsloven ikke stilles krav om et særligt stemmeflertal i fondens bestyrelse, når det angår ekstraordinære dispositioner efter erhvervsfondslovens § 61.

Bestyrelsen for en erhvervsdrivende fond er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige medlemmer af bestyrelsen er repræsenteret med mindre, der i vedtægten stilles større krav. Beslutninger må dog ikke træffes, uden at samtlige medlemmer af bestyrelsen har haft adgang til at deltage i sagens behandling. Dette fremgår af erhvervsfondslovens § 53, stk. 1.

De anliggender, der behandles i bestyrelsen, afgøres, for så vidt der ikke efter vedtægten kræves særligt stemmeflertal, ved simpelt stemmeflertal. Det kan i vedtægten bestemmes, at formandens stemme eller ved

formandens forfald næstformandens er afgørende i tilfælde af stemmelighed. Dette fremgår af erhvervsfundslovens § 53, stk. 3.

I § 6 i fondens gældende vedtægt af 5. december 2006 fremgår det, at bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 5 medlemmer giver møde.

Der fremgår også, at bestyrelsen træffer beslutning med simpel stemmeflerhed og at formandens stemme er udslagsgivende i tilfælde af stemmelighed.

I vedtægtens § 15 fremgår det dog, at ændring af vedtægt eller ophør af fonden kræver enstemmighed og forelægges Frederiksberg Kommune til godkendelse.

2. Samtykke til ekstraordinær disposition

Som begrundelse for, at Erhvervsstyrelsen skal give samtykke til salget af de tre ejendomme, har fondens bestyrelse i brev af 6. juli 2018 anført, at uanset at ejendommene udgør 20 pct. af den samlede balancesum, giver de pågældende ejendommene kun et beskedent overskud.

Fonden budgetterer efter det oplyste med, at ejendomme vil give et overskud på 2 mio. kr. i 2018, hvorfor afkastet efter fondens vurdering er utilfredsstillende.

Fonden har samtidig oplyst, at der er behov for at foretage væsentlige investeringer i de tre ejendomme, som dog ikke forventes at give forøgede indtægter, hvorfor fonden af sin drift kan have vanskeligt ved at gennemføre den nødvendige renovering.

Det påtænkte salg af de tre ejendomme, vil efter det oplyste muliggøre optimering af fondens øvrige 17 ejendomme og gøre fonden i stand til at nedbringe fondens gæld.

Det er således fondens samlede vurdering, at salget vil bringe fonden i en økonomisk position, der sikrer, at fonden med en meget væsentlig del af sin portefølje af ejendomme i behold kan opfylde vedtægtens formål og sikre en økonomisk forsvarlig drift af fondens øvrige ejendomme.

Fonden oplyser samtidig, at salget i højere grad vil kunne muliggøre opfyldelsen af fondens formål om at ”*fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Frederiksberg Kommune, herunder deltage i projekter vedrørende byfornyelses-, boligforbedrings-, ældrebolig- og ungdomsboligudvikling, eller lignende sociale formål*”.

Bestyrelsens begrundelse understøttes af notat af 25. juni 2018 fra PwC, hvor det fremgår, at Frederiksberg Boligfond ved salget vil få skabt et økonomisk råderum, der muliggør drift, investeringer samt uddelinger i en periode, der rækker mange år frem.

Erhvervsstyrelsens afgørelse og begrundelse

Erhvervsstyrelsen kan i henhold til erhvervsfondslovens § 61 give samtykke til, at Frederiksberg Boligfond sælger de tre ejendomme Peter Bangs Hus, Svalegården og Den Sønderjyske By, da det på baggrund af fondens anmodning vurderes at være hensigtsmæssig og i fondens interesse.

Styrelsen har lagt afgørende vægt på, at salget efter det oplyste vil bringe fonden i en økonomisk position, der sikrer, at fonden med en meget væsentlig del af sin portefølje af ejendomme i behold kan opfylde vedtægtens formål og sikre en økonomisk forsvarlig drift af fondens øvrige ejendomme. Dette understøttes af PwC's notat af 25. juni 2018.

Styrelsen har samtidig lagt vægt på, at der efter oplyste er behov for at foretage væsentlige investeringer i de tre ejendomme, men at en renovering ikke forventes at give forøgede indtægter.

Det har også indgået i vurderingen, at salget efter fondens vurdering vil muliggøre optimering af fondens øvrige 17 ejendomme og gøre fonden i stand til at nedbringe fondens gæld.

Hvis I har spørgsmål eller bemærkninger, skal I være velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen



Emil Bach Worsøe

Specialkonsulent

Tlf. direkte 35 29 14 12

E-post emiwor@erst.dk

Erhvervsstyrelsen
Fonde
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

6. juli 2018

Orientering om overvejelser efter erhvervsfondslovens § 61

På vegne af bestyrelsen i Frederiksberg Boligfond (CVR-nr. 43407511) skal vi hermed oplyse fondsmyndigheden om, at fonden ønsker at gennemføre et salg af tre af fondens 20 udlejningsejendomme.

Frederiksberg Boligfond har følgende vedtægtsmæssige formål:

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

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

Bestyrelsen er ikke af den opfattelse at det påtænkte salg er omfattet af bestemmelsen i lov om Erhvervsdrivende fonde § 61, da salget ikke medfører en risiko for at vedtægten ikke kan overholdes og slet ikke en risiko for, at fonden ikke fortsat vil kunne eksistere. Dette begrundes nedenfor i de økonomiske muligheder salget vil kunne give fonden og i de bemærkninger, der fremgår af fondens revisors notat af 25. juni.

Bestyrelsen kan imidlertid ikke bortse fra, at dispositionen er ekstraordinær, dels grundet salgssummens størrelse, dels fordi fonden ikke tidligere har afhændet oprindeligt ejede ejendomme.

Som følge heraf underretter fonden herved Erhvervsstyrelsen om det påtænkte salg, således at Erhvervsstyrelsen, hvis den finder at dispositionen er omfattet af § 61, kan oplyse fonden herom, hvorefter en ansøgning om samtykke kan indgives

Årsagen til at fonden ønsker at afhænde de tre udlejningsejendomme skal søges i følgende forhold:

- Den regnskabsmæssige værdi af de omhandlede ejendomme udgør 688 mio. kr., hvilket svarer til ca. 20% af den samlede balancesum ifølge årsrapporten for 2017. Samtidig kan det oplyses, at ejendommenes resultat efter renter ifølge budgettet for 2018 udgør et beskedent overskud på ca. 2 mio. kr. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af gæld og udskudt skat udgør ca. 24% af den samlede egenkapital. Afkastet af den investerede kapital er således utilfredsstillende og forventes ikke under de nuværende økonomiske omstændigheder at kunne forbedres væsentligt.
- Investeringer, der skal foretages i ejendommene er så væsentlige, uden at de dog giver mulighed for forøgede indtægter, at fonden af sin drift kan have vanskeligt ved at gennemføre dem.

- Frigivelsen af den i ejendommene investerede kapital vil:
 - muliggøre optimering af fondens øvrige 17 udlejningsejendomme, således at disse i øget omfang vil kunne bidrage til opfyldelsen af fondens formål om at "tilvejebringe den bedst mulige brugsøkonomi".
 - gøre fonden i stand til at reducere den rentebærende gæld, således at de fremtidige nettore-sultater forbedres
 - Muliggøre opfyldelsen af fondens formål om at "*fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Frederiksberg Kommune, herunder deltage i projekter vedrørende byfornyelses-, boligforbedrings-, ældrebolig- og ungdomsboligudvikling, eller lignende sociale formål*", da dette formål alene i beskedent omfang er blevet tilgodeset de senere år.

Det er vores samlede vurdering, at det påtænkte salg bringer fonden i en økonomisk position, der sikrer, at den med en meget væsentlig del af sin portefølje af ejendomme i behold kan opfylde vedtægtens formål og sikre en økonomisk forsvarlig drift af disse ejendomme.

Såfremt fondsmyndigheden ønsker yderligere oplysninger om fondens forhold eller den påtænkte afhæn-delse af ejendomme, står vi til rådighed, ligesom vi gerne deltager i et møde.

Endvidere vedlægges til orientering notat af 25. juni 2018 fra fondens revisor angående "Økonomisk analyse ved salg af ejendomme".

Med venlig hilsen


 Flemming Brank
 Formand


 Karin Kryger Olsen
 Forretningsfører

Frederiksberg Boligfond
 Att.: Bestyrelsen
 Vesterbrogade 149
 1620 København V

25. juni 2018

Økonomisk analyse ved salg af ejendomme

Frederiksberg Boligfond har modtaget købstilbud på tre af fondens ejendomme. Bestyrelsen har i den forbindelse anmodet os om en økonomisk redegørelse af konsekvenser og de muligheder, et eventuelt salg vil medføre.

PwC har den 16. maj 2018 udarbejdet "Analyse af købstilbud og likviditetspåvirkning ved salg", hvor vi baseret på en beregning af nettoprovenuet, fremkommer med vores anbefaling til anvendelse heraf. Vi har i nærværende redegørelse taget udgangspunkt i denne anbefaling.

Købstilbuddet omfatter følgende ejendomme:

- Peter Bangs Hus (ejendom 304)
- Svalegården (ejendom 308)
- Den sønderjyske By (ejendom 309)

De økonomiske nøgletal ud fra årsrapport 2017 for de tre ejendomme er følgende:

| | Budget - driftsresultat (før afskrivninger og renter) 2018 MDKK | Regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 MDKK | Prioritetsgæld pr. 31/12 2017 MDKK | Beregnet udskudt skat pr. 31/12 2017 MDKK | Købstilbud MDKK | Forventet aktuel skat heraf MDKK |
|--------------------|--|--|--|--|--------------------|-------------------------------------|
| Peter Bangs Hus | 1,9 | 69,0 | 48,7 | 9,9 | 115,0 | 20,1 |
| Svalegården | 5,6 | 204,7 | 86,4 | 31,5 | 275,0 | 47,7 |
| Den Sønderjyske By | 6,6 | 414,0 | 169,4 | 73,2 | 500,0 | 93,7 |
| | 14,1 | 687,7 | 304,5 | 114,6 | 890,0 | 161,5 |

I vores økonomiske redegørelse, har vi analyseret de økonomiske konsekvenser af en samlet accept af tilbuddet på følgende regnskabsposter:

- Effekt på resultatopgørelsen
- Effekt på balancen og enkelte balanceposter, såsom
 - Værdi af ejendomme
 - Prioritetsgæld
 - Renteswaps
 - Egenkapital
 - Værdipapirer
 - Udskudt skat
 - Renovering
- Mulighed for uddelinger
- Eliminering af ”økonomisk sårbarhed”
- Iagttagelse af vedtægtsbestemmelser
- Sammenfatning

Økonomiske konsekvenser

Ad 1.1 – Effekt på resultatopgørelsen

Salget af de tre ejendomme til en samlet salgspris på MDKK 890 vil medføre en regnskabsmæssig avance på MDKK 202,3 (før salgsomkostninger). Salget medfører en aktuel skattebetaling på samlet set MDKK 161,5 og en tilbageførsel af udskudt skat på MDKK 114,6, netto en skatteudgift på i alt MDKK 46,9. Som primært kan henføres til den opnåede merværdi på ejendomme i forhold regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018.

Driftsresultat for 2018 vil således blive påvirket af en ”ekstraordinær indtægt” på netto MDKK 155,4. Årets resultat for 2018 (forholdsmæssigt i forhold til salgstidspunktet) og fremadrettet vil blive påvirket af det manglende driftsafkast på de tre ejendomme, som for 2018 er budgetteret til MDKK 14,1. Den sparede finansieringsomkostning på de tre ejendomme udgør skønsmæssigt i niveauet 4,0% af MDKK 304,5 svarende til MDKK 12,1. Nettoresultatet reduceres således med samlet netto MDKK 2,0

Ad 1.2 – Effekt på balanceposter

Fondens samlede balance sum udgør pr. 31. december 2017 MDKK 3.410. Den samlede balancesum vil umiddelbart blive reduceret med MDKK 688 (svarende til ejendommenes bogførte værdi pr. 31. december 2017) til skønsmæssigt MDKK 2.722. Om den samlede balancesum reduceres yderligere vil afhænge af, hvordan det likviditetsmæssige ”overskud” på MDKK 422 anvendes jfr. side 13 i rapport af maj 2018. Umiddelbart vil det være hensigtsmæssigt, at indfri en forholdsmæssig andel af renteswap-aftalerne, som kan henføres til de tre ejendomme.

Den samlede prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2017 MDKK 1.340, som vil blive nedbragt med MDKK 304,5 i forbindelse med salget til MDKK 1.035,5.

Prioritetsgælden vil efter salget udgøre MDKK 1.035,5, mens den samlede hovedstol på indgåede renteswaps aftaler vil udgøre MDKK 1.210. Det er vores anbefaling, at der sker en nedbringelse af renteswaps, svarende til en nedbringelse på MDKK 211, som pr. 31. december 2017 havde en negativ markedsværdi på MDKK 80.

En sådan nedbringelse vil reducere de årlige renteomkostninger med MDKK 7,1.

Fondens egenkapital vil med salget blive forøget med MDKK 155,4 til MDKK 1.263,2. Fondens soliditet vil dermed blive forbedret fra 32% pr. 31. december 2017 til minimum 46%, afhængig af hvordan det overskydende likviditetsprovenu anvendes.

Fonden havde pr. 31. december 2017 værdipapirer for MDKK 159,7. En del af det overskydende likviditetsprovenu kan eventuelt placeres i værdipapirer under hensyntagen til fondens investeringsstrategi og -politik.

Fondens udskudte skat vil blive reduceret med MDKK 114,6 fra en forpligtelse på MDKK 304,1 til MDKK 189,5.

En del af det overskydende likviditetsprovenu kan også anvendes til reovering af de resterende ejendomme, og dermed skabe mulighed for et øget indtægtsgrundlag fremover. Der henvises til vores rapport fra maj 2018.

Ad 1.3 - Muligheder for uddelinger

Fondens formål siger følgende i henhold til vedtægtens § 1:

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

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

Fonden har mulighed for i henhold til ovenstående formålsparagraf, at foretage almenyttige uddelinger (2. afsnit), som er skattemæssigt fradragsberettiget under forudsætning, at uddelinger går til en bredere kreds.

Førend en uddeling bevilges, skal de fondsretlige forhold iagttages, hvilket medfører at der skal være plads under uddelingsrammen eller henlægges yderligere hertil.

Fondens uddelinger har de senere år været af "begrænset omfang", når der henses til fondens økonomiske situation. Når bestyrelsen har vurderet den "fremtidige" uddelingspolitik, kan det overvejes om uddelingsrammen skal forøges og i hvilket niveau.

Fonden har mulighed for i den skattepligtige indkomst for 2018 (og efterfølgende år), at nedbringe den skattepligtige indkomst, ved at foretage skattemæssige hensættelser til senere uddelinger. En skattemæssige hensættelse skal være anvendt senest fem år efter hensættelsesåret. Ellers vil der ske efterbeskatning heraf.

Den skattepligtige indkomst for 2018 kan derfor eksempelvis reduceres med MDKK 100 i 2018, under forudsætning af, at fonden for den kommende 5 årsperiode vil uddele minimum i alt MDKK 100 (eksempelvis MDKK 20 pr. år. Skattemæssigt gives der et yderligere et fradrag på 4% af den udmøntede uddeling i bevillingsåret.

Ad 1.4 - Eliminering af den "økonomiske sårbarhed"

Et salg af ejendommene på et niveau svarende til priserne i købstilbuddet, vil nedbringe behovet for afdragsfrihed på den tilbageværende prioritetsgæld, ligesom provenuet vil give råderum til investeringer i den tilbageværende ejendomsportefølje.

Frederiksberg Boligfond vil således få skabt et økonomisk råderum, der muliggør drift, investeringer samt uddelinger i en periode der rækker mange år frem.

Ad 1.5 – Iagttagelse af vedtægtsbestemmelser

Bestyrelsen bør i forbindelse med salget overveje og vurdere om der er vedtægtsmæssige eller andre juridiske klausuler som medfører, at salget af ejendommene kan betragtes som en "ekstraordinær disposition", som kræver accept andetsteds fra.

Ad 1.6 - Sammenfatning

Det er vores umiddelbare vurdering, at tilbuddet forekommer økonomisk attraktivt og kan skabe et økonomisk "råderum" for fonden. Som omtalt i vores rapport af maj 2018 kender vi ikke "omfanget" af byggeretter. Derudover er vi ikke heller ikke bekendt med, om et salg vil være afhængigt af accept andetsteds fra.

Vi står gerne til rådighed for en drøftelse af ovenstående mv. Derudover assisterer vi gerne, såfremt bestyrelsen ønsker undersøgt muligheden for et alternativt tilbud til sammenligning.

Med venlig hilsen

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Jens Olsson
statsautoriseret revisor

Fra: Verner Obel <verner.obel@viewcare.com>
Sendt: 9. juli 2018 12:32
Til: Emil Bach Worsøe
Emne: HASTER - vedr. Frederiksberg Boligfond - CVR-nr. 43407511
Vedhæftede filer: 180709 Brev til Erhvervsstyrelsen.pdf; Bilag 1.pdf; Bilag 2.pdf; Bilag 3.pdf; Bilag 4.pdf

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Att.: Specialkonsulent Emil Worsøe

I forlængelse af kort telefonsamtale nu fremsendes vedlagt brev med bilag 1-4 vedr. Frederiksberg Boligfond, CVR-nr. 43407511, i anledning af fondens meget nært forestående salg af en større andel af fondens ejendomsportefølje og i den forbindelse spørgsmålet om, hvorvidt fondens vedtægter kan anses at være overholdt ved en for fonden så usædvanlig disposition.

Som nævnt foreligger der – foruden det nu fremsendte materiale – økonomisk gennemgang fra fondens eksterne rådgiver fra sidste år, hvor der peges på, at salg/erhvervelse af ejendomme ikke er en nødvendighed for fonden. Denne kan også fremsendes, hvis det måtte ønskes.

Jeg formoder, at der fra fonden på foranledning af formanden allerede er indsendt et andragende til Erhvervsstyrelsen med samme tema, men da jeg – trods min status som bestyrelsesmedlem i fonden og trods skriftlig anmodning derom – ikke må få lov at se, hvorledes andragendet er udformet, ser jeg mig nødsaget grundet bekymring omkring overholdelse af fondens vedtægter nødsaget til at rette nærværende henvendelse.

Da der ved det nævnte salg er tale om en meget stor og nært forestående disposition, jeg anmoder meget om, at denne henvendelse umiddelbart dirigeres videre til rette vedkommende hos Erhvervsstyrelsen, så denne henvendelse indgår i vurdering i direkte sammenhæng med det af fonden indsendte andragende, som jeg ikke må få adgang til.

Venlig hilsen
Verner Obel
Stægers Allé 3, 3.tv.
2000 Frederiksberg

Tlf.: 40304080
Mail: verner@viewcare.com

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Fremsendt til mail: erst@erst.dk

Frederiksberg, den 9. juli 2018

HASTER - vedr. Frederiksberg Boligfond – CVR-nr. 43407511

Som medlem af bestyrelsen for Frederiksberg Boligfond vurderer jeg, at der er en risiko for, at fondens vedtægter (**bilag 1**) er ved at blive tilsidesat ved et planlagt salg tre af fondens ejendomme.

Af vedtægterne § 13 fremgår det: "Der kan ikke uden fondsmyndighedens godkendelse overtages eller medvirkes til ekstraordinære dispositioner, som kan medføre risiko for, at fondsvedtægterne ikke overholdes.", og af § 14 fremgår det: "Fonden skal på forlangende give fondsmyndigheden enhver oplysning om fondens forhold til belysning af, om denne drives i overensstemmelse med fondens vedtægter."

Fondens formand har ved rundsendt mail til alle bestyrelsesmedlemmer orienteret om, at der er sendt en skrivelse til Erhvervsstyrelsen med henblik på at få vurdering af, "om handlen kræver samtykke fra Erhvervsstyrelsen".

Jeg har som bestyrelsesmedlem skriftligt udbedt mig kopi denne henvendelse til Erhvervsstyrelsen, men min anmodning er blevet afvist. Jeg mener afgjort, at en sådan afvisning ikke kan være berettiget. Således ser jeg mig nødsaget til at rette nærværende henvendelse til Erhvervsstyrelsen som tilsynsmyndighed i forhold til overholdelse af fondens vedtægter.

Jeg er én ud af 3 af fondsbestyrelsens 9 medlemmer, som stemte imod det planlagte salg af tre fondens ejendomme til en privat ejendomsinvestor. De tre ejendomme omfatter i alt ca. 428 beboelseslejligheder og 19 fortrinsvis mindre erhvervslejemål og udgør samlet set 18 % af fondens samlede ejendomsportefølje.

Ejendomsporteføljen omfatter udelukkende består de ejendomme, man oprindeligt fik overdraget fra Frederiksberg Kommune ved stiftelsen af det daværende Frederiksberg Boligselskab, senere Frederiksberg Boligfond, i 1930 (af stiftelsen fremgår det, at der var tale om 25 ejendomme, men sambyggede karréer blev sammenlagt til 20 ejendomme).

Efter min opfattelse er et så omfattende salg af ejendomme, som nu er forestående, en meget vidtgående og enestående disposition i fondens mangeårige historie, hvilket rejser to centrale spørgsmål:

- 1) Er salg af så stor en del af fondens ejendomsportefølje i overensstemmelse med fondens formål?
- 2) Er salg af ejendommene en så ekstraordinær disposition, at det – selvom det ikke udtrykkeligt er nævnt i vedtægterne – må forudsættes at kræve énstemmighed i fondens bestyrelse som ved ændring af vedtægterne?

Helt tilbage fra stiftelsen af Frederiksberg Boligselskab var det et centralt princip at sikre gode lejligheder til en rimelig husleje. Som beskrevet på side 65-73 i vedlagte jubilæumsbog (**bilag 2**) var formålet med stiftelsen bl.a., at ejendommene ikke blev gjort til genstand for privatøkonomisk spekulation, og det handlede om i ”samfundsmæssigt øjemed at udleje institutionens ejendomme for sådanne boligafgifter, at institutionen holdes skadesløs for årlige driftsudgifter, kapitalafdrag, og passende henlæggelser, hvorimod institutionen ikke tilstræber erhvervsmæssig fortjeneste”.

Fondens vedtægter blev senest ændret i 2006, og jeg mener, at forløbet forud for ændringen og baggrunden for ændringen af vedtægterne taler for, at der ved salg af tre ejendomme nu må være tale om en så ekstraordinær disposition, der svarer til en vedtægtsændring og derfor må kræve énstemmighed i bestyrelsen for at gennemføre beslutningen om salget.

Da man i 2006 i bestyrelsen drøftede og besluttede at ændre vedtægterne, der senest var ændret i 1997, var jeg også medlem af fondens bestyrelse, hvor jeg i øvrigt har haft sæde fra 1996-2012 og nu igen fra 2018.

I vedtægterne fra 1997, § 2 (**bilag 3**) nævntes alle fondens ejendomme, som også var de samme 20 ejendomme, der ved Frederiksberg Boligselskabs stiftelse blev overtaget fra Frederiksberg Kommune, og hvorfra et flertal i bestyrelsen nu ønsker at sælge tre af disse.

Denne opstilling af ejendomme i § 2 forsvandt med vedtægtsændringen i 2006 og var begrundet i, at fonden kort forinden for første gang i selskabets/fondens historie havde erhvervet en nyopført ejendom, Nimbusparken, som således ikke fremgik af vedtægterne.

Bestyrelsen ønskede at tilpasse vedtægterne til de faktiske forhold, og ændringen var, som jeg husker det oplyst for bestyrelsen, alene et ønske om at foretage en redaktionel tilpasning af vedtægterne. Nimbusparken blev i øvrigt solgt få år efter – så vidt vides efter en enig bestyrelsesbeslutning, hvor der også blev lagt vægt på, at netop denne ejendom ikke var en af de oprindelige.

Tilsyneladende var der ingen af os i den daværende bestyrelse, som ved vedtægtsændringen i 2006 havde tænkt på, at ved at fjerne opstillingen af ejendommene i vedtægterne, ville salg af en ejendom ikke længere kræve en vedtægtsændring, som jf. vedtægternes § 15 ellers vil kræve énstemmighed.

Forløbet op til og baggrunden for vedtægtsændringen er også beskrevet på side 4 i vedlagte juridisk notat af 18. december 2007 fra advokatfirmaet Abel & Skovgaard Larsen (**bilag 4**). Som jeg husker det, blev dette notat udarbejdet netop i forbindelse med bestyrelsens ønske om senere igen at kunne afhænde Nimbusparken.

Jeg anmoder venligst Erhvervsstyrelsen om at hastebehandle min henvendelse, da det planlagte salg af tre ejendomme er meget nært forestående, og måtte der være spørgsmål til mig i anledning af det fremsendte, er jeg naturligvis til rådighed.

Venlig hilsen



Verner Obel
Stægers Allé 3, 3.tv.
2000 Frederiksberg
Tlf.: 40 30 40 80
Mail: verner@viewcare.com

Fra: Emil Bach Worsøe
Sendt: 27. september 2018 08:26
Til: 'Verner Obel'
Emne: SV: HASTER - vedr. Frederiksberg Boligfond - CVR-nr. 43407511

Kære Verner Obel

Erhvervsstyrelsen skal bekræfte modtagelsen af din e-mail og samtidig oplyse, at dit bidrag har indgået i vores vurdering af sagen.

Styrelsen skal også for en god ordens skyld oplyse, at du ikke kan anses for at have selvstændig partsstatus i sagen.
Dette skyldes, at de enkelte bestyrelsesmedlemmer i en fond som det klare udgangspunkt ikke kan anses som parter i forhold til fondsmyndighedens afgørelser, jf. [erhvervsankenævnets kendelse af 21. marts 2017 \(J.nr. 2016-5114\)](#).

Med venlig hilsen

Emil Bach Worsøe
Specialkonsulent

ERHVERVSSTYRELSEN
Fondstilsynet

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35291000
Direkte: +45 35291412
E-mail: EmiWor@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.
Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

Fra: Verner Obel <verner.obel@viewcare.com>
Sendt: 9. juli 2018 12:32
Til: Emil Bach Worsøe <EmiWor@erst.dk>
Emne: HASTER - vedr. Frederiksberg Boligfond - CVR-nr. 43407511

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Att.: Specialkonsulent Emil Worsøe

I forlængelse af kort telefonsamtale nu fremsendes vedlagt brev med bilag 1-4 vedr. Frederiksberg Boligfond, CVR-nr. 43407511, i anledning af fondens meget nært forestående salg af en større andel af fondens ejendomsportefølje og i den forbindelse spørgsmålet om, hvorvidt fondens vedtægter kan anses at være overholdt ved en for fonden så usædvanlig disposition.

Som nævnt foreligger der – foruden det nu fremsendte materiale – økonomisk gennemgang

fra fondens eksterne rådgiver fra sidste år, hvor der peges på, at salg/erhvervelse af ejendomme ikke er en nødvendighed for fonden. Denne kan også fremsendes, hvis det måtte ønskes.

Jeg formoder, at der fra fonden på foranledning af formanden allerede er indsendt et andragende til Erhvervsstyrelsen med samme tema, men da jeg – trods min status som bestyrelsesmedlem i fonden og trods skriftlig anmodning derom – ikke må få lov at se, hvorledes andragendet er udformet, ser jeg mig nødsaget grundet bekymring omkring overholdelse af fondens vedtægter nødsaget til at rette nærværende henvendelse.

Da der ved det nævnte salg er tale om en meget stor og nært forestående disposition, jeg anmoder meget om, at denne henvendelse umiddelbart dirigeres videre til rette vedkommende hos Erhvervsstyrelsen, så denne henvendelse indgår i vurdering i direkte sammenhæng med det af fonden indsendte andragende, som jeg ikke må få adgang til.

Venlig hilsen
Verner Obel
Stægers Allé 3, 3.tv.
2000 Frederiksberg

Tlf.: 40304080
Mail: verner@viewcare.com