

Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S

**Stæhr Johansens Vej 38
2000 Frederiksberg**

CVR-nr. 10 15 72 69

**Årsrapport for 2017
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. maj 2018



Jacob Sparre Christiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	13
Noter til årsrapporten	14
Anvendt regnskabspraksis	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. maj 2018

Direktion



Søren Krøigaard
adm. direktør



Frank Steen Pedersen
økonomidirektør

Bestyrelse



Torben Kjærgaard
formand



Søren Krøigaard



Mette Oht Klitgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 selskabets 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 årsregnskabet 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 selskabets 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Frederiksberg, den 16. maj 2018

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael N. C. Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26738



Finn Thomassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33691

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S Stæhr Johansens Vej 38 2000 Frederiksberg Telefon: 38 18 50 00 CVR-nr.: 10 15 72 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemsted: Frederiksberg
Bestyrelse	Torben Kjærgaard, formand Søren Krøigaard Mette Oht Klitgaard
Direktion	Søren Krøigaard, adm. direktør Frank Steen Pedersen, økonomidirektør
Revision	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Advokat	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab DOKK I Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Storekunder Danmark Holmens Kanal 2 - 12 1092 København K
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Frederiksberg Energi A/S, Frederiksberg, CVR-nr. 28 50 07 34 Koncernrapporten kan rekvireres på følgende adresse: Frederiksberg Energi A/S Stæhr Johansens Vej 38 2000 Frederiksberg

Hoved- og nøgletal

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

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	14.681	15.448	15.845	13.115	16.272
Resultat af ordinær primær drift	10.089	9.927	10.490	10.021	9.660
Resultat af finansielle poster	-2.613	-2.905	-3.195	-3.275	-5.575
Årets resultat	5.831	5.477	5.603	5.130	3.732
Balance					
Grund og bygninger	102.954	104.376	106.853	109.330	111.807
Balancesum	107.576	108.363	112.597	112.886	112.638
Egenkapital	43.260	38.428	33.951	29.348	24.218
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	8.486	10.757	2.771	9.507	5.994
- investeringsaktivitet	-1.061	0	0	0	0
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.061	0	0	0	0
- finansieringsaktivitet	-7.214	-9.699	-6.319	-6.577	-6.013
Årets forskydning i likvider	211	1.058	-3.548	2.930	-19
Nøgletal					
Overskudsgrad	68,7%	64,3%	66,2%	76,4%	59,4%
Afkastningsgrad	9,3%	9,0%	9,3%	8,9%	8,6%
Soliditetsgrad	40,2%	35,5%	30,2%	26,0%	21,5%
Forrentning af egenkapital	14,3%	15,1%	17,7%	19,2%	16,7%
Udlejningsprocent	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Effektiv skatteprocent	22,0%	22,0%	23,2%	24,0%	8,6%

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at forestå drift og udlejning af ejendommene på Stæhr Johansens Vej 36-40. Ejendommene udlejes til Frederiksberg Forsyning A/S, Frederiksberg Fjernvarme A/S, Centralkommunernes Transmissionselskab I/S (CTR) samt Frederiksberg Vand A/S.

Ejendommene er fuldt udlejet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør som forventet 5,8 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Da selskabets ejendomme er udlejet til offentlige virksomheder og offentligt ejede selskaber på lange lejeaftaler, skønner ledelsen, at selskabet ikke er udsat for særlige risici af driftsmæssig karakter.

Renterisici

Hvis renteniveauet stiger eller falder væsentligt i forhold til det nuværende niveau, vil dette indvirke på selskabets fremtidige driftsresultater.

Miljøforhold

På ejendommene er noteret jordforurenings-niveau 2, hvilket fremgår af ejendommens blade i tingbogen. I forbindelse med nybyggeri er der udført oprensning af arealet i henhold til miljømyndighedernes anvisninger og der er ingen krav om yderligere oprensning af området. Der er ingen verserende miljøsager. Der er derfor ikke hensat beløb til yderligere oprensning.

Det er ledelsens vurdering, at lejerne udøver deres virksomhed med behørig hensyntagen til miljømæssige forhold og inden for miljølovgivningens bestemmelser.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at selskabet fortsat vil være i en stabil og positiv udvikling.

For 2018 forventes et resultat før skat på 7,6 mio. kr.

Ledelsesberetning

Vidensressourcer

Selskabets forretningsgrundlag stiller særlige krav til videnressourcerne vedrørende medarbejdere, forretningsprocesser og IT-udnyttelse. For til stadighed at kunne levere disse løsninger er det afgørende, at selskabet kan rekruttere og fastholde dygtige medarbejdere. Frederiksberg Forsyning A/S, som varetager selskabets drift, arbejder systematisk med videndeling, efteruddannelse og kompetenceudvikling mv.

Samfundsansvar

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 99A, stk. 6 undladt at afgive oplysninger om samfundsansvar. Der henvises til årsrapporten for moderselskabet Frederiksberg Energi A/S (CVR-nr. 28 50 07 34), hvor oplysninger om samfundsansvar er afgivet.

Mål og politikker for det underrepræsenterede køn

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 99B, stk. 2 undladt at afgive oplysninger om mål og politikker for det underrepræsenterede køn. Der henvises til årsrapporten for moderselskabet Frederiksberg Energi A/S (CVR-nr. 28 50 07 34), hvor mål og politikker for det underrepræsenterede køn er opstillet for den samlede koncern.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Lejeindtægter fra udlejningsejendomme	1	<u>14.681</u>	<u>15.448</u>
Bruttoresultat		14.681	15.448
Administrationsomkostninger	2	<u>-4.592</u>	<u>-5.521</u>
Resultat af ordinær primær drift		10.089	9.927
Finansielle indtægter	3	6	12
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.619</u>	<u>-2.917</u>
Ordinært resultat før skat		7.476	7.022
Resultat før skat		7.476	7.022
Skat af årets resultat	5	<u>-1.645</u>	<u>-1.545</u>
Årets resultat		<u>5.831</u>	<u>5.477</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>102.954</u>	<u>104.376</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>102.954</u>	<u>104.376</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>102.954</u>	<u>104.376</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.525	2.926
Andre tilgodehavender		<u>825</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>3.350</u>	<u>2.926</u>
Likvide beholdninger		<u>1.272</u>	<u>1.061</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.622</u>	<u>3.987</u>
Aktiver i alt		<u><u>107.576</u></u>	<u><u>108.363</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		5.000	5.000
Overført resultat		37.260	32.428
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Egenkapital	7	<u>43.260</u>	<u>38.428</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>6.452</u>	<u>5.890</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.452</u>	<u>5.890</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>46.960</u>	<u>54.752</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>46.960</u>	<u>54.752</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.082	7.504
Selskabsskat		1.082	1.214
Anden gæld		733	569
Periodeafgrænsningsposter	10	<u>0</u>	<u>1</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.904</u>	<u>9.293</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>57.864</u>	<u>64.045</u>
Passiver i alt		<u>107.576</u>	<u>108.363</u>
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		
Resultatdisponering	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	5.000	32.428	1.000	38.428
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000	-1.000
Årets resultat	0	4.831	1.000	5.831
Egenkapital 31. december 2017	5.000	37.260	1.000	43.260

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Årets resultat		5.831	5.477
Reguleringer	15	6.742	6.927
Ændring i driftskapital	16	<u>-260</u>	<u>2.619</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		12.313	15.023
Renteindbetalinger og lignende		6	12
Renteudbetalinger og lignende		<u>-2.619</u>	<u>-2.917</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		9.700	12.118
Betalt selskabsskat		<u>-1.214</u>	<u>-1.361</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		8.486	10.757
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>-1.061</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.061	0
Afdrag på lån		-6.214	-8.699
Betalt udbytte		<u>-1.000</u>	<u>-1.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-7.214	-9.699
Ændring i likvider		211	1.058
Likvider 1. januar 2017		<u>1.061</u>	<u>3</u>
Likvider 31. december 2017		<u>1.272</u>	<u>1.061</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>1.272</u>	<u>1.061</u>
Likvider 31. december 2017		<u>1.272</u>	<u>1.061</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Lejeindtægter fra udlejningsejendomme		
Huslejeindtægter	14.067	14.837
Grundlejeindtægter	<u>614</u>	<u>611</u>
	<u>14.681</u>	<u>15.448</u>
2 Medarbejderforhold		
Personale stilles til rådighed af Frederiksberg Forsyning A/S i henhold til den indgåede serviceaftale, se note 11.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>6</u>	<u>12</u>
	<u>6</u>	<u>12</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.532	2.842
Andre finansielle omkostninger	<u>87</u>	<u>75</u>
	<u>2.619</u>	<u>2.917</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.082	1.214
Årets regulering af udskudt skat	<u>563</u>	<u>331</u>
	<u>1.645</u>	<u>1.545</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	<u>1.644</u>	<u>1.545</u>
	<u>1.644</u>	<u>1.545</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	139.199
Tilgang i årets løb	<u>1.061</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>140.260</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2017	34.822
Årets afskrivninger	<u>2.484</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2017	<u>37.306</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>102.954</u>
Afskrives over	<u>10 - 45 år</u>

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 5.000 anparter à nominelt t.kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	<u>6.452</u>	<u>5.890</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>6.452</u>	<u>5.890</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>6.452</u>	<u>5.890</u>
	<u>6.452</u>	<u>5.890</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	12.275	21.505
Mellem 1 og 5 år	<u>34.685</u>	<u>33.247</u>
Langfristet del	46.960	54.752
Inden for et år	<u>9.082</u>	<u>7.504</u>
Kortfristet del	<u>9.082</u>	<u>7.504</u>
	<u>56.042</u>	<u>62.256</u>
10 Periodeafgrænsningsposter		

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

Noter til årsrapporten

11 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Frederiksberg Energi A/S-koncernen.

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2017 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

Kontraktlige forpligtelser

Mellem selskabet og Frederiksberg Forsyning A/S er der indgået en serviceaftale, efter hvilken Frederiksberg Forsyning A/S mod honorar stiller ressourcer til rådighed for realisering af selskabets drift, herunder personale.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. 31. december 2017.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Selskabets nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter Frederiksberg Kommune, Smallegade 1, 2000 Frederiksberg, som er koncernens ultimative ejer, samt moderselskabet Frederiksberg Energi A/S, Stæhr Johansens Vej 38, 2000 Frederiksberg.

Noter til årsrapporten

13 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Øvrige nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter virksomhedens bestyrelsesmedlemmer (se ledelsespåtegningen).

Selskabets nærtstående parter omfatter desuden selskabets søsterselskaber:

Frederiksberg Bygas A/S
Frederiksberg Fjernkøling A/S
Frederiksberg Fjernvarme A/S
Frederiksberg Forsyning A/S
Frederiksberg Kloak A/S
Frederiksberg Vand A/S
Frederiksberg Vedvarende Energi A/S
Frederiksberg Vind A/S

Alle søsterselskaberne har adresse på Stæhr Johansens Vej 38, 2000 Frederiksberg.

Transaktioner

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Frederiksberg Energi A/S, 2000 Frederiksberg (ejer 100%).

14 Resultatdisponering

	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Foreslået udbytte	1.000	1.000
Overført resultat	<u>4.831</u>	<u>4.477</u>
	<u>5.831</u>	<u>5.477</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-6	-12
Finansielle omkostninger	2.619	2.917
Af- og nedskrivninger inkl. tab/gevinst ved salg	2.484	2.477
Skat af årets resultat	1.645	1.545
	<u>6.742</u>	<u>6.927</u>
16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-424	2.815
Ændring i anden gæld mv.	164	-196
	<u>-260</u>	<u>2.619</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C (stor).

Med henvisning til ÅRL § 96, stk. 3 undlades at afgive oplysninger om samlet honorar til revisorvirksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i t.kr.

Resultatopgørelsen

Segmentoplysninger

Selskabet har alene ét forretningssegment, som består af udlejning af ejendommene på Stæhr Johansens Vej 38-40. På baggrund heraf er det ikke relevant at anføre oplysninger om forretningssegmenter og geografiske markeder i selskabets årsrapport.

Lejeindtægter fra udlejningsejendomme

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører uanset forfaldstidspunkt. Omkostninger der refunderes af lejere indregnes i lejeindtægter.

Lejeindtægter indregnes eksklusiv moms i forbindelse med udlejningen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, IT-systemer m.v., herunder administrationsbidrag til Frederiksberg Forsyning A/S.

Driftsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører uanset forfaldstidspunkt. Omkostninger der refunderes af lejere indregnes i lejeindtægter.

Selskabets omkostninger består primært af forsikringer, udvendig vedligeholdelse af bygninger samt vedligeholdelse af installationer og udvendige belægninger. Lejere betaler omkostninger vedrørende indvendig vedligeholdelse, ejendomsskatter, renovation og rengøring, vedligeholdelse af grønne arealer samt snerydning.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og ligningde finansielle poster samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskab Frederiksberg Energi A/S (administrationsselskab) og alle moderselskabets dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende koncernselskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger	40-45 år
Installationer mv.	10-20 år

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i regnskabsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominel værdi. Ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af finansielle gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltageren.

Likvider

Likvider omfatter regnskabsposten "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Udlejningsprocent	$\frac{\text{Udlejet areal} \times 100}{\text{Samlet areal}}$
Effektiv skatteprocent	$\frac{\text{Skat af årets resultat}}{\text{Resultat før skat}}$