

Fonden Rødegård

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

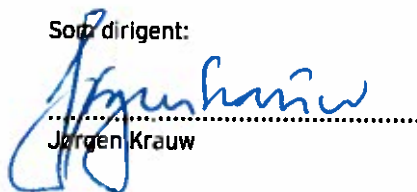
CVR-nr. 15 29 80 73



Årsrapport 2016

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 9. maj 2017

Som dirigent:


.....
Jørgen Krauw



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om fonden	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fonden Rødegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 9. maj 2017

Bestyrelse:



Jørgen Krauw
formand



Søren Mørch Andersen



Jesper Bang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Rødegård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Rødegård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 fonden 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 fondens 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 fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 9. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbaek
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Fonden Rødegård
Adresse, postnr., by	c/o PrivatBo A.M.B.A. Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	15 29 80 73
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.privatbo.dk
E-mail	privatbo@privatbo.dk
Telefon	33 11 20 80
Bestyrelse	Jørgen Krauw, formand Søren Mørch Andersen Jesper Bang
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmutshs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nykredit A/S

Ledelsesberetning

Beretning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål er at udleje fondens boliger for en sådan årlig leje, at fonden holdes skadesløs for de årlige driftsudgifter, kapitalafdrag og rimelige hensættelser, hvorimod fonden ikke tilstræber erhvervsmæssig fortjeneste.

Fondens formål er endvidere at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns Kommune.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning i 2016 udgør 5.239.345 kr. mod 5.201.781 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 329.812 kr. mod et underskud på 868.449 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 58.821.325 kr.

Resultatet må betragtes som tilfredsstillende.

Fondens likvide beredskab anses for tilstrækkeligt til at gennemføre driften i det kommende år.

I 2016 er der foretaget 3 køkken- og 1 badmoderniseringer for i alt 466 t.kr.

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

Redegørelse for god Fondsledelse

Fondens bestyrelse har forholdt sig til det sæt af "Anbefalinger for god fondsledelse", som er udarbejdet af Regeringens Erhvervsfondsudvalg, og indeholdt i årsregnskabslovens § 77a.

Fonden ønsker at imødekomme alle de anbefalinger, som er relevante for Fonden. Den lovpligtige redegørelse er tilgængelig på Fondens hjemmeside:
http://frederiksbergboligfond.dk/Files/Filer/Publikationer/R%C3%B8deg%C3%A5rd_God_Fondsledelse_24112015.pdf

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens formål er i første række at udleje fondens boliger efter nærmere bestemte principper og dernæst støtte boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns kommune.

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb, og det forventes ikke, at fondens økonomi tillader, at der i de nærmeste år foretages uddelinger til boligkulturelle eller boligproduktive formål.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Huslejeindtægter	5.239.345	5.201.781
2	Andre driftsindtægter	60.101	62.646
	Ejendomsomkostninger	-2.790.914	-4.075.738
	Administrationsomkostninger	-581.316	-695.612
	Bruttoresultat	1.927.216	493.077
3	Personaleomkostninger	-523.654	-511.375
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-586.166	-528.746
	Resultat før finansielle poster	817.396	-547.044
4	Finansielle indtægter	53.804	5.380
5	Finansielle omkostninger	-452.671	-462.240
	Resultat før skat	418.529	-1.003.904
6	Skat af årets resultat	-88.717	135.455
	Årets resultat	329.812	-868.449
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	329.812	-868.449
		329.812	-868.449

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	87.800.000	88.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	747	1.493
		<u>87.800.747</u>	<u>88.701.493</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.000	4.000
		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>87.804.747</u>	<u>88.705.493</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	2.044	414
	Tilgodehavende selskabsskat	7.835	0
	Periodeafgrænsningsposter	49.684	85.127
		<u>59.563</u>	<u>85.541</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.843.201</u>	<u>2.106.815</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.902.764</u>	<u>2.192.356</u>
	AKTIVER I ALT	<u>90.707.511</u>	<u>90.897.849</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundfond	1.200.000	1.200.000
	Reserve for opskrivninger	61.764.773	62.374.284
	Overført resultat	-4.143.448	-4.180.111
	Egenkapital i alt	<u>58.821.325</u>	<u>59.394.173</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	14.056.918	14.222.797
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>14.056.918</u>	<u>14.222.797</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.785.605	9.858.612
	Deposita og forudbetalt leje	2.309.787	2.276.618
		<u>12.095.392</u>	<u>12.135.230</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	76.618	74.732
	Forudbetalt leje mv.	215.693	138.547
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.237	190.029
10	Anden gæld	5.295.328	4.742.341
		<u>5.733.876</u>	<u>5.145.649</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.829.268</u>	<u>17.280.879</u>
	PASSIVER I ALT	<u>90.707.511</u>	<u>90.897.849</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Grundfond</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	1.200.000	62.374.284	-4.180.111	59.394.173
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	329.812	329.812
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-375.831	-375.831
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-781.425	0	-781.425
Skat af egenkapitalbevægelser	0	171.914	82.682	254.596
Egenkapital				
31. december 2016	<u>1.200.000</u>	<u>61.764.773</u>	<u>-4.143.448</u>	<u>58.821.325</u>

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Rødegård for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Fonden har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.
2. Finansielle forpligtelser, som ikke forventes indfriet før udløb, måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev forpligtelserne målt til nominal restgæld, og kurstabet blev indregnet som omkostning i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger på tidspunktet for lånoptagelsen. Ændringen foretages med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af Fondens ejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af Fonden og ejendommen, herunder omkostninger til administrativt personale, kontorlokaler og kontoromkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Driftsmidler	10 år
EDB på ejendomskontor	3 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris inklusiv omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, indtil det tidspunkt, hvor aktivitet er klar til brug. Efter første indregning måles bygninger og grunde til dagsværdi. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme ved brug af en Discounted Cash Flow-model. Ekstern sagkyndig vurderingsmand har medvirket ved fastlæggelse af afkastkrav.

Opskrivninger i forhold til kostpris og tilbageførsel af tidligere opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger" med fradrag af eventuel udskudt skat.

Nedskrivninger i forhold til kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andelsbeviser i PrivatBo A.M.B.A. af 1993 måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og renteswaps:

Gæld herunder prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Renteswaps indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultatet af sikringstransaktionen indregnes i resultatopgørelse i takt med indregning af de sikrede renteomkostninger.

Indvendig og udvendig vedligeholdelse:

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse, der omfatter de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens § 22 efter fradrag af årets forbrug. Årets hensættelse omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne indregnes ikke i balancen.

kr.	2016	2015
2 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	60.101	62.646
	<u>60.101</u>	<u>62.646</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	451.135	446.310
Pensioner	67.374	60.389
Andre omkostninger til social sikring	5.145	4.676
	<u>523.654</u>	<u>511.375</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Vederlag til bestyrelse og administrator:

Vederlag til bestyrelsen for 2016 udgør 44.500 kr. (2015: 44.500 kr.).

Vederlag til de enkelte bestyrelsesmedlemmer er specificeret i noten for nærtstående parter.

Vederlag til administrator for 2016 udgør 545.813 kr. (2015: 600.711 kr.).

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
4 Finansielle Indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	53.804	5.380
	<u>53.804</u>	<u>5.380</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	452.671	462.240
	<u>452.671</u>	<u>462.240</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	88.717	-135.455
	<u>88.717</u>	<u>-135.455</u>
Specificeres således:		
Skat af årets resultat	88.717	-135.455
Skat af egenkapitalbevægelser	-254.596	1.967.160
	<u>-165.879</u>	<u>1.831.705</u>

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	14.300.899	35.783	14.336.682
Tilgang i årets løb	466.845	0	466.845
Kostpris 31. december 2016	<u>14.767.744</u>	<u>35.783</u>	<u>14.803.527</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	79.967.030	0	79.967.030
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-781.425	0	-781.425
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>79.185.605</u>	<u>0</u>	<u>79.185.605</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	5.567.929	34.290	5.602.219
Årets afskrivninger	585.420	746	586.166
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>6.153.349</u>	<u>35.036</u>	<u>6.188.385</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>87.800.000</u>	<u>747</u>	<u>87.800.747</u>

8 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendommen er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et relevant afkastkrav. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Afkastkravet udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen. Uafhængige vurderingsmand har medvirket ved fastlæggelse af afkastkravet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsejendomme (fortsat)

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger. Indvendig og udvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra henholdsvis den skønnede indtægt fra lejer på indvendig, og udvendig vedligeholdelse er skønnet til 10 % af årets lejeindtægter.

Dagsværdien reguleres for forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning anvendt ved opgørelse af dagsværdien er afkastkravet på 1,5 % for 2016 mod 1,1 % for 2015.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 88 mio. kr. pr. 31. december 2016 svarende til 10.359 kr. pr. kvm.. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af den væsentligste forudsætning er illustreret nedenfor.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi falde med 25 mio. kr., således at markedsværdien bliver 63 mio. kr., og egenkapitalen bliver 40 mio. kr. (værdi pr. kvm. 7.390 kr.).

Ved et fald i afkastkravet på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi stige med 50 mio. kr., således at markedsværdien bliver 138 mio. kr., og egenkapitalen bliver 98 mio. kr. (værdi pr. kvm. 16.331 kr.).

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.608.678 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2016	2015
10 Anden gæld		
PrivatBo A.m.b.A af 1993	421	408
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	26.962	24.782
Feriepengeforpligtelse	64.085	60.617
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	3.044.368	2.668.537
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	2.159.492	1.987.997
	<u>5.295.328</u>	<u>4.742.341</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2016 1.953.774 kr. mod 2.506.529 kr. pr. 31. december 2015. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 87.800.000 kr.

Derudover er der tinglyst pantebrev på 3.167.000 kr.

13 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter

Fonden Rødegård har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

kr.	2016	2015
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar	499.238	455.125
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar m.v.	46.575	145.586
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Mellemværende	-421	-408
Jørgen Krauw, formand	20.000	20.000
Jesper Bang, bestyrelsesmedlem	20.000	20.000
Søren Mørck Andersen, bestyrelsesmedlem	4.500	4.500

Jørgen Krauw, formand
Statsautoriseret revisor
Indtrådt i bestyrelsen 2006.
Seneste valg til bestyrelsen 2015.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Jesper Bang, bestyrelsesmedlem
Advokat
Indtrådt i bestyrelsen 2014.
Seneste valg til bestyrelsen 2016.
Udløb af aktuel valgperiode 2018.

Søren Mørck-Andersen, bestyrelsesmedlem
Cand.scient., ph.d.
Indtrådt i bestyrelsen 2003.
Seneste valg til bestyrelsen 2017.
Udløb af aktuel valgperiode 2018.