

PrivatBo A.M.B.A. af 1993

Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V

CVR-nr. 17 38 03 46



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. maj 2017

Som dirigent:

EY

Building a better
working world



Indhold

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PrivatBo A.M.B.A. af 1993 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets 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 generalforsamlingens godkendelse.


København, den 26. april 2017

Direktion:



Karin Olsen

Bestyrelse:



Flemming Brank
formand



Jørgen Krauw



Jens-Christian Navarro
Poulsen



Jesper Bang



Bent Christensen



Robert Holm Jensen



Michael Jansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PrivatBo A.M.B.A. af 1993

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PrivatBo A.M.B.A. af 1993 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Ethiske 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.

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 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 konklusion 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.

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 26. april 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbaek
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	PrivatBo A.M.B.A. af 1993
Adresse, postnr., by	Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	17 38 03 46
Stiftet	6. december 1993
Hjemstedskommune	København V
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.privatbo.dk
E-mail	privatbo@privatbo.dk
Telefon	33 11 20 80
Bestyrelse	Flemming Brank, formand Jørgen Krauw Jens-Christian Navarro Poulsen Jesper Bang Bent Christensen Robert Holm Jensen Michael Jansen
Direktion	Karin Olsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nykredit Bank A/S



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

PrivatBo A.M.B.A. af 1993 blev stiftet i 1993. Selskabets andelshavere er Frederiksberg Boligfond, der ejer 50 %, samt 10 københavnske fonde, der i alt ilgeledes ejer 50 %. PrivatBo A.M.B.A. af 1993 administrerer andelshavernes 30 private udlejningsejendomme, som indeholder ca. 5.000 lejemål.

Virksomhedens kernekompetence er traditionel ejendomsadministration suppleret med fondsadministration, gældspleje, byggesager, herunder byfornyelsessager, boligsociale opgaver osv.

Ved udgangen af 2016 var der ansat 20 fuldtidsmedarbejdere.

Virksomheden lægger vægt på at opretholde et højt serviceniveau over for såvel ejere som brugere. Der henvises i den forbindelse til www.privatbo.dk

Det 100% ejede datterselskab, PrivatBo A/S har til formål at administrere Ejer- og andelsboligforeninger, udføre projekteringsopgaver og bygherrerådgivning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 15.650.535 kr. mod 14.301.911 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 895.099 kr. mod 398.358 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 6.130.395 kr.

For 2017 forventes fortsat et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Administrationsindtægter	15.650.535	14.301.911
2	Andre driftsindtægter	4.235.505	3.206.216
	Andre eksterne omkostninger	-5.800.059	-5.863.506
	Bruttoresultat	14.085.981	11.644.621
3	Personaleomkostninger	-12.550.471	-10.660.196
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-210.718	-418.376
	Andre driftsomkostninger	-100.000	-35.300
	Resultat før finansielle poster	1.224.792	530.749
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomhed	-53.575	12.547
	Finansielle indtægter	0	947
	Finansielle omkostninger	-7.673	-11.999
	Resultat før skat	1.163.544	532.244
4	Skat af årets resultat	-268.445	-133.886
	Årets resultat	895.099	398.358
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	2.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-53.575	12.547
	Overført resultat	-1.051.326	-1.614.189
		895.099	398.358



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Immaterielle anlægsaktiver		
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	28.890	86.759
	Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	0	100.000
		<u>28.890</u>	<u>186.759</u>
6	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	286.687	421.196
	Indretning af lejede lokaler	10.641	28.981
		<u>297.328</u>	<u>450.177</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	587.637	641.212
	Andre tilgodehavender	646.649	627.832
		<u>1.234.286</u>	<u>1.269.044</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.560.504</u>	<u>1.905.980</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.581.673	213.500
8	Igangværende arbejder for fremmed regning	145.741	269.622
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.009.043	0
	Udsudte skatteaktiver	161.349	172.326
	Andre tilgodehavender	263.464	582.965
	Periodeafgrænsningsposter	212.064	108.470
		<u>3.373.334</u>	<u>1.346.883</u>
	Likvide beholdninger	5.556.480	7.470.591
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.929.814</u>	<u>8.817.474</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.490.318</u>	<u>10.723.454</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Indskudskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter Indre værdi	87.637	141.212
	Overført resultat	3.962.758	5.014.084
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
	Egenkapital i alt	6.130.395	7.235.296
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	631.830	162.949
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	233.591
	Skyldig selskabsskat	57.488	64.512
	Anden gæld	3.209.902	2.601.403
	Periodeafgrænsningsposter	460.703	425.703
		4.359.923	3.488.158
	Gældsforpligtelser i alt	4.359.923	3.488.158
	PASSIVER I ALT	10.490.318	10.723.454

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Indskudskapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	141.212	5.014.084	2.000.000	7.235.296
Overført, jf. resultatdisponering	0	-53.575	-1.051.326	2.000.000	895.099
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 31. december 2016	80.000	87.637	3.962.758	2.000.000	6.130.395

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PrivatBo A.M.B.A. af 1993 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Administrationsindtægter

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Administrationsindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i administrationsindtægter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder byggesagsstyring samt fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Indtægter fra byggesagsstyring indregnes som nettoomsætning i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte byggesagsarbejder (produktionsmetoden). Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden kan måles pålideligt.

Når indtægter fra en byggesagsstyring ikke kan skønnes pålideligt, indregnes kun omsætning svarende til de medgåede omkostninger i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive betalt af modparten.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens 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:

Erhvervede Immaterielle anlægsaktiver	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år
Indretning af lejede lokaler	10 år
EDB hardware	3-5 år

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelses tidspunktet.

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

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter software og andre erhvervede immaterielle rettigheder.

Andre immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende byggesagsstyring måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	2016	2015
2 Andre driftsindtægter		
Byggesagshonorarer	2.524.461	2.597.756
Andre honorarer	190.044	196.051
Faktureret driftsudgifter til PrivatBo A/S	1.521.000	412.409
	<u>4.235.505</u>	<u>3.206.216</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	11.590.932	9.584.839
Pensioner	799.367	955.327
Andre omkostninger til social sikring	160.172	120.030
	<u>12.550.471</u>	<u>10.660.196</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>22</u>	<u>17</u>

Vederlag til selskabets direktion og bestyrelse udgør samlet 1.495.624 kr. (2015: 2.224 t.kr.).

kr.	2016	2015
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	257.468	64.512
Årets regulering af udskudt skat	10.977	69.374
	<u>268.445</u>	<u>133.886</u>

5 Immaterielle anlægsaktiver

kr.	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	Forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2016	3.055.069	100.000	3.155.069
Afgang i årets løb	0	-100.000	-100.000
Kostpris 31. december 2016	<u>3.055.069</u>	<u>0</u>	<u>3.055.069</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.968.310	0	2.968.310
Årets afskrivninger	57.869	0	57.869
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>3.026.179</u>	<u>0</u>	<u>3.026.179</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>28.890</u>	<u>0</u>	<u>28.890</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2016	6.621.196	1.788.171	8.409.367
Kostpris 31. december 2016	6.621.196	1.788.171	8.409.367
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	6.200.000	1.759.190	7.959.190
Årets afskrivninger	134.509	18.340	152.849
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	6.334.509	1.777.530	8.112.039
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	286.687	10.641	297.328

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2016	500.000	627.832	1.127.832
Tilgang i årets løb	0	18.817	18.817
Kostpris 31. december 2016	500.000	646.649	1.146.649
Værdireguleringer 1. januar 2016	141.212	0	141.212
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	-53.575	0	-53.575
Værdireguleringer 31. december 2016	87.637	0	87.637
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	587.637	646.649	1.234.286

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirk-					
somheder					
PrivatBo A/S	Aktieselskab	København	100,00 %	587.636	-53.575

kr.	2016	2015
-----	------	------

B Igangværende arbejder for fremmed regning
 Salgsværdi af udført arbejde
 Acontofaktureringer

205.741	359.622
-60.000	-90.000
145.741	269.622



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
9 Indskudskapital		
Indskudskapitalen er fordelt således:		
Indskuds anparter, 20 stk. a nom. 4.000,00 kr.	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Indskudskapitalen på 80.000 kr. består af 20 andele af nominelt 4.000 kr.
Selskabets indskudskapital har været uændret de seneste 5 år.
Ingen indskudsbeviser er tillagt særlige rettigheder.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	2016	2015
Leje- og leasingforpligtelser	690.018	669.924

Selskabet har indgået lejemål stort 935 m2 med opsigelsesvarsel fra lejers side på 6 måneder.

11 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2016.