

ÅRSRAPPORT 2017

Frederiksberg Boldklubs Fond

Jens Jessens Vej 24
2000 Frederiksberg

CVR nr. 18 71 44 93

Indsender:

Revision & Data A/S
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Fremlagt og godkendt

på årsregnskabsmødet den 14. maj 2018

Dirigent

Ivar Koed

Indholdsfortegnelse

Fondsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2017 - 31. december 2017	13
Balance pr. 31. december 2017	14
Noter	16

Fondsoplysninger

Fonden

Frederiksberg Boldklubs Fond

Jens Jessens Vej 24

2000 Frederiksberg

Telefon: 3874 0019

CVR-nr.: 18714493

Stiftelsesdato: 19. juni 1995

Hjemsted: Frederiksberg Kommune

Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Grundkapital: Fondens grundkapital andrager kr. 300.000

Bestyrelse

Ivar Koed

Annette Andersen

John Eriksen

Mogens Ramsdahl

Henrik Mentz

Lars Espersen

Administrator

Heidi Nielsen

Revisorer

Revision & Data A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr. 12 47 57 80

Lyngbyvej 225

2900 Hellerup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Frederiksberg Boldklubs Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til godkendelse på årsregnskabsmødet.

Frederiksberg, den 14. maj 2018

Bestyrelse:

Ivar Koed

Annette Andersen

John Eriksen

Mogens Ramsdahl

Henrik Mentz

Lars Espersen

Administrator:

Heidi Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Frederiksberg Boldklubs Fond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boldklubs Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter 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 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 til at danne 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fondens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 14. maj 2018

Revision & Data A/S

CVR-nr. 12475780

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Steen Bo Petersen
Registreret revisor FSR
mne1130

Ledelsesberetning

Fondens formål

Fondens formål er at støtte Frederiksberg Boldklubs ungdoms- og idrætsaktiviteter, herunder som ejer at drive Frederiksberg Boldklubs klubhus ved udlejning til Frederiksberg Boldklub og andre brugere af huset. Fonden ledes af en bestyrelse der er sammensat således at medlemmerne dækker et bredt erfaringsområde og bestyrelsens uafhængighed sikres. Bestyrelsen har den 15. marts 2018 følgende sammensætning:

Ivar Koed, fhv. kulturdirektør (Formand) Udpeget af Frederiksberg Boldklub, første gang i 2009 med udløb 2019

Henrik Mentz (Næstformand) Udpeget af Frederiksberg Boldklub, første gang i 2009 med udløb 2018

Annette Andersen Udpeget af Frederiksberg Boldklub senest i 2017, med udløb 2021

Mogens Ramsdahl Udpeget af Frederiksberg Boldklub i 2017, med udløb i 2021

John Eriksen Udpeget af Frederiksberg Boldklub, med udløb i 2018

Lars Espersen Udpeget af fondens bestyrelse, første gang i 2015 med udløb i 2020

Fondens administrator: Heidi Nielsen

Årets økonomiske udvikling

Årets resultat udgør et nettooverskud på kr. 158.608. Der er i 2017 foretaget udlodning på kr. 0 til Frederiksberg Boldklub.

Klubhuset har i 2017 været udlejet til Frederiksberg Boldklub, der benytter det som klublokaler mv. Et af lokalerne i klubhuset har i formiddagstimerne været udlejet som mandsskabslokale for rengøringsvirksomheden Alliance+.

FB-Caféen har frem til 1. marts 2017 været forpagtet af Hells Kitchen ApS c/o Jørn Christiansen. Fra samme dato er Fondens drift af caféfunktionen ophørt. Lejeren, Frederiksberg Boldklub, har selv etableret cafélignende funktioner som led i klubbens medlemsaktiviteter.

Fondens Ejendom

Ejendommens stand anses fortsat for god.

Ledelsesberetning

Der er ikke foretaget større vedligeholdelseopgaver i 2017, hvilket skyldes bestyrelsens beslutning om at holde vedligeholdelsen af huset på det strengt nødvendige i lyset af det salg og den nedrivning af huset, der må forventes i slutningen af 2019. Det er aftalt med Frederiksberg Kommune, at kommunen køber FB-Fondens klubhus, og at provenuet anvendes til finansiering af et nyt klubhus. Klubhuset etableres som selvstændig ejerlejlighed (tinglyst ejendom) i en ejendom, der bygges i et samarbejde med kommunen og plejehjemmet Ingeborggården. I fondens aftale med kommunen forudsættes det, at fonden og foreningen (Frederiksberg Boldklub) alt andet lige ikke bliver økonomisk dårligere stillet end i dag, herunder medregnet de løbende udgifter til renter og afdrag på lån.

Der forudsættes et nyt klubhus-byggeri på anslået ca. 525 m², hvoraf forventeligt 75 m² er FB's andel af fællesarealer med Ingeborggården. Udgiften er (priseniveau 2016) beregnet til 20.000 kr. pr. m² svarende til en samlet udgift på 10,5 mio. kr. Byggeriet forudsætter derudover køb af en byggeret til ca. 2.400 kr. pr m² svarende til en udgift på 1,3 mio. kr. Samlet er anskaffelsessummen for klubhuset dermed beregnet til 11,8 mio. kr. (Eksl. moms).

Anskaffelsessummen er forudsat finansieret af FB-fonden, dels ved salg af det eksisterende klubhus til kommunen til en pris på forventeligt 10,7 mio. kr., dels ved provenuet på 1,1 mio. kr. af en omprioritering foretaget i 2014.

Byggeriet forventes påbegyndt i løbet af 2020 med ibrugtagning af det nye klubhus i 2021.

Foretagne hensættelser til senere uddeling

Der er ikke i regnskabsåret hensat beløb til senere uddeling.

Forventninger til det kommende år

Ledelsen forventer at lokalelejeaftale med Frederiksberg Boldklub fortsætter i 2018

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boldklubs Fond 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Erhvervsmæssige lejeindtægter

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk. 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste i det regnskab der offentliggøres.

Erhvervsmæssige lejeindtægter indregnes som lejeindtægter fra Frederiksberg Boldklub, Frederiksberg Kommune samt forpagtning af FB Caféen.

Afholdte udgifter ved udlejning

Afholdte udgifter ved udlejning består af omkostninger til el, vand og varme, forsikring og ejendomsskat samt til vedligeholdelse af lokaler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes som omkostninger i form af administrationsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 20 år

Ejendommen afskrives over 20 år ned til en restsum på kr. 2.600.000, hvilket er nået i 2014.

Ejendomsværdi for fondens ejendom, matr. nr. 33C, Frederiksberg, udgør kr. 13.100.000 ifølge offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016. Bygningen er opført på lejet grund med uopsigelighed til 1. januar 2047, hvorefter lejemålet kan opsiges med almindeligt 6 måneders varsel.

Fonden har i 2006 opført et eksternt materialerum, der afskrives over 10 år.

I 2008 er der foretaget en udvidelse, der afskrives over 8 år.

Dette indgår ligeledes i ejendommens værdi.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Igangværende projekter

Igangværende byggeprojekt udgør omkostninger til byggeprojekt fordelt på konti med og uden moms. Byggeriet forventes påbegyndt i 2019 og afsluttet i 2020. Beløbet har kun værdi hvis byggeprojektet bliver gennemført. Ledelsen har værdisat det til kurs 100.

Tilgodehavender

Under andre tilgodehavender er byggekontoen indregnet. Denne konto står ikke i FB Fondens navn da den indgår i byggeprojektet som udføres i samarbejde med OK-Fonden som har fuldmagt til kontoen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Af pantebrevsrestgælden på kr. 3.071.359,12 forfalder kr. 79.635,28 i 2018, og kr. 2.651.680,75 efter 5 år eller senere. Kreditforeningslånet optaget og LR Realkredit A/S og er et 30 årigt annuitetslån med rentesats på 2,5%, og kursværdien udgør kr. 3.110.107,74.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Note	2017	2016
Erhvervsmæssige lejeindtægter	533.312	513.000
Afholdte omkostninger ved udlejning	-174.388	-226.027
Andre eksterne omkostninger	-44.254	-42.287
Bruttofortjeneste	314.670	244.686
Finansiering		
Øvrige finansielle omkostninger	-111.094	-102.714
Ordinært resultat før skat	203.576	141.972
Skat af årets resultat	-44.968	-31.240
ÅRETS RESULTAT	158.608	110.732
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	158.608	110.732
Disponeret i alt	158.608	110.732

Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.906.194	2.906.194
Materielle anlægsaktiver i alt	2.906.194	2.906.194
Anlægsaktiver i alt	2.906.194	2.906.194
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	197.121	191.760
Andre tilgodehavender	63.082	72.092
Tilgodehavender i alt	272.703	263.852
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	1.644.989	1.491.239
Likvide beholdninger i alt	1.644.989	1.491.239
Omsætningsaktiver i alt	1.917.692	1.755.091
AKTIVER I ALT	4.823.886	4.661.285

Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	300.000	300.000
Overført resultat	1.153.580	994.971
Egenkapital i alt	1.453.580	1.294.971
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	223.828	178.860
Hensatte forpligtelser i alt	223.828	178.860
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.991.724	3.071.359
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.991.724	3.071.359
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	79.635	77.595
Anden gæld	75.119	38.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	154.754	116.095
Gældsforpligtelser i alt	3.370.306	3.366.314
PASSIVER I ALT	4.823.886	4.661.285

1. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld i LR Realkredit A/S kr. 3.300.000 har pant i materielle anlægsaktiver og bygninger bogført til en værdi på kr. 2.906.194.

Der er tinglyst realkreditpantebrev nominelt kr. 3.300.000 til sikkerhed for realkreditgæld af LR Kredit.

Fonden er frivilligt registreret efter momslovens § 51 for udlejning af fast ejendom. Der påhviler således fonden en eventualforpligtelse på tilbagebetaling af byggemoms såfremt huset overgår til anden anvendelse.

Foreningen har ikke påtaget sig andre forpligtelser eller sikkerhedsstillelser udover sædvanlige forretningsmæssige.