

**Familiebolig Holding A/S
c/o SF Management**

Amaliegade 15, 2. sal
1256 København K

CVR nr. 36 42 84 57

Årsrapport 2016

**Godkendt på generalforsamlingen
den 11. maj 2017**



Kristian Foss
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Familiebolig Holding A/S c/o SF Management.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

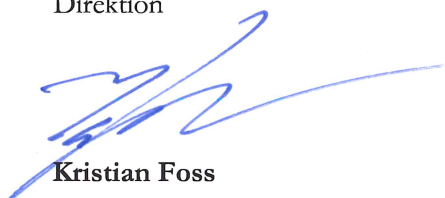
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 11. maj 2017

Direktion



Kristian Foss

Bestyrelse



Kevin Jeremiah Cahill
Formand



Kristian Foss



Henrik Liö

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Familiebolig Holding A/S, c/o SF Management

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Familiebolig Holding A/S c/o SF Management for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 perioden 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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.

Odense, den 11. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28


Morten Schougaard Sørensen
Statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Familiebolig Holding A/S c/o SF Management Amaliegade 15, 2. sal 1256 København K
	Telefon: 64 43 33 82 Telefax: 64 43 33 87 Hjemmeside: familiebolig.dk E-mail: info@familiebolig.dk
	CVR-nr.: 36 42 84 57 Stiftet: 1. november 2014 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kevin Jeremiah Cahill Kristian Foss Henrik Liö
Direktion	Kristian Foss
Pengeinstitut	Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
	Totalbanken A/S Bredgade 95 5560 Aarup

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje aktier og anparter i datterselskaber, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskaberne ejer investeringsejendomme som værdiansættes til dagsværdi. Da der indgår skøn ved værdiansættelsen er værdien af kapitalandelene behæftet med skøn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Familiebolig Holding A/S, c/o SF Management for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen indgår i en overliggende koncern.

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 for:

Foreslået udbytte indregnes fremover under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med kr. 0. Årets skat af praksisændringen udgør kr. 0, medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med kr. 0.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre 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 med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2016	2015
BRUTTOTAB	-47.708	-1.540.229
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	58.744.968	52.918.789
Andre finansielle indtægter	280.793	4.774
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.551.909	327.039
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-1.999.466	-169.516
Andre finansielle omkostninger	0	-471.022
RESULTAT FØR SKAT	59.530.496	51.069.835
Beregnete skatter.....	-176.902	83.081
ÅRETS RESULTAT	59.353.594	51.152.916
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	63.652.445	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	9.400.000	6.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	-3.258.544	37.276.366
Overført resultat	-10.440.307	7.876.550
DISPONERET I ALT	59.353.594	51.152.916

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2016	2015
AKTIVER		
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	170.461.343	173.622.790
Finansielle anlægsaktiver	170.461.343	173.622.790
ANLÆGSAKTIVER	170.461.343	173.622.790
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	45.165.479	62.683.729
Andre tilgodehavender.....	14.823.858	500.000
Tilgodehavender	59.989.337	63.183.729
Likvide beholdninger	1.081.191	1.382.866
OMSÆTNINGSAKTIVER	61.070.528	64.566.595
AKTIVER	231.531.871	238.189.385

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2016	2015
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overkurs ved emission.....	0	13.280.190
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....	146.409.455	149.667.999
Overført resultat.....	10.668.589	7.828.706
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	9.400.000	6.000.000
2 EGENKAPITAL.....	166.978.044	177.276.895
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	288.014
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	0	288.014
Kreditinstitutter.....	1	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.498	25.002
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	62.708.475	41.053.676
Selskabsskat.....	1.822.853	7.261.329
Anden gæld.....	0	12.284.469
Kortfristede gældsforpligtelser.....	64.553.827	60.624.476
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	64.553.827	60.624.476
PASSIVER.....	231.531.871	238.189.385
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		

NOTER

	2016	2015
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo.....	23.954.791	13.780.190
Tilgang i årets løb	0	11.936.000
Afgang i årets løb.....	97.097	-1.761.399
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	24.051.888	23.954.791
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo.....	149.667.999	105.695.098
Årets resultatandele	58.744.968	46.720.977
Kapitalregulering i perioden.....	0	15.396.535
Periodens opskrivning til indre værdi.....	4.532.569	6.150.612
Udloddet udbytte.....	-64.958.453	-11.500.000
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele	-1.577.628	-12.795.223
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering 31. december 2016	146.409.455	149.667.999
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	170.461.343	173.622.790
	<hr/>	<hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tavervej Ejendomme ApS	København	100%
Flodvej Ejendomme ApS	København	100%
Brændekær Ejendomme ApS	København	100%
Lilholtvej Ejendomme ApS	København	100%
Pjedstedvej Ejendomme ApS	København	100%
Smedelunden Ejendomme ApS	København	100%
Blomsterhaven Harlev ApS	København	100%
Familiebolig A/S	København	100%
Spurvevænget Ejendomme ApS	København	100%
Kongevejen Ejendomme ApS	København	100%
Flintebakken Ejendomme ApS	København	100%
Fraugde Ejendomme ApS	København	100%
Diget & Højen ApS	København	100%
Græsholmvænget Ejendomme ApS	København	100%
Østre Fælled ApS	København	100%

NOTER

	Primo	Overførsel	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital					
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	0	500.000
Overkurs ved emission	13.280.190	-13.280.190	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	149.667.999	0	0	-3.258.544	146.409.455
Overført resultat	7.828.706	13.280.190	0	-10.440.307	10.668.589
Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.000.000	0	-69.652.445	73.052.445	9.400.000
	177.276.895	0	-69.652.445	59.353.594	166.978.044

Kapitalen på kr. 500.000 er fordelt på 2.000 stk. á kr. 250.

NOTER

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Solidarisk selvskyldnerkaution for FIG Holding A/S med maksimalt t.kr. 19.000.
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til administrationselskabet, Pineapple Odense Residential Komplementarselskab ApS, CVR nr. 37 15 44 90, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eget og følgende tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut, er der givet pant i anparter i:

Østre Fælles ApS, nom. kr. 400.000
 Smedelunden Ejendomme ApS, nom. kr. 80.000
 Spurtevænget Ejendomme ApS, nom. kr. 80.000
 Kongevejen Ejendomme ApS, nom. kr. 80.000
 Blomsterhaven Harlev ApS, nom. kr. 80.000
 Diget & Højen ApS, nom. kr. 80.000

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 59,9 mio. kr.

5 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

FIG Holding A/S
 c/o SF Management, Amaliegade 15, 2, 1256 København K

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Ares Management, L.P., Los Angeles, Californien. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til moderselskabet.

11. maj 2017

SN/BK/1