

Frederiksberg Boligfond

Privatbo A.M.B.A af 1993
Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V

CVR-nr. 43 40 75 11



Årsrapport 2015

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 18. maj 2016

Som dirigent:



.....
Flemming Brank

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om fonden	4
Hoved- og nøgletal	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Frederiksberg Boligfond.

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 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i fondens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for fondens finansielle stilling

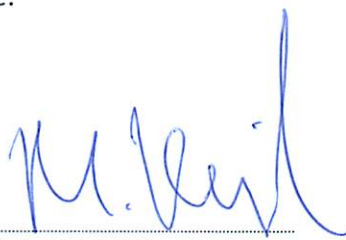
Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 18. maj 2016

Bestyrelse:



Flemming Brank
formand



Mads Reinholdt



Bent Christensen



Anni Henriette Haraszuk



Abelone Heinsen



Mette Bang Larsen



Henrik Oehlenschläger



Jens-Christian Poulsen



Frederik Ejlers

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Frederiksberg Boligfond

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksberg Boligfond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for fondens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udførte revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbæk
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Frederiksberg Boligfond
Adresse, postnr., by	Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	43 40 75 11
Stiftet	16. oktober 1999
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
E-mail	privatbo@privatbo.dk
Telefon	33 11 20 80
Bestyrelse	Flemming Brank, formand Mads Reinholdt Bent Christensen Anni Henriette Haraszuk Abelone Heinsen Mette Bang Larsen Henrik Oehlenschläger Jens-Christian Poulsen Frederik Ejlers
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nordea Bank A/S

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Hovedtal					
Huslejeindtægter	149.252	147.466	137.075	138.221	129.801
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	64.309	68.952	66.371	67.886	59.828
Resultat af finansielle poster	-55.303	-50.672	-43.920	-45.573	-41.404
Årets resultat	658.191	-215.556	-51.863	-175.962	-37.305
Balancesum	3.191.421	2.534.167	2.367.379	2.344.952	2.348.674
Egenkapital	992.439	334.371	459.981	511.844	580.447
Investering i materielle anlægsaktiver	-16.592	-22.001	-100.536	-29.706	-16.447
Årets pengestrøm	54.536	111.275	8.744	11.856	-6.839
Likvider	187.903	133.367	22.092	13.348	1.491
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning	99,2 %	-54,3 %	-10,7 %	-32,2 %	-6,4 %
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i pct.	2,7 %	2,7 %	2,8 %	3,0 %	2,7 %
Total afkast, eksisterende ejendomme i pct.	34,2 %	5,1 %	-0,9 %	-1,1 %	-8,6 %
Udlejningsprocent	99,9 %	99,9 %	99,9 %	99,9 %	99,9 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede	24	24	24	25	25

Ledelsesberetning

Beretning

Fondens væsentligste aktiviteter

Frederiksberg Boligfond er den største private udlejer på Frederiksberg. Fonden råder over 20 ejendomme

Fonden er en erhvervsdrivende fond, der ud over at sikre balance mellem udgifter og indtægter, også ønsker at generere et overskud, således at fonden økonomisk bliver rustet til at drive og udvikle fondens ejendomme til glæde for nutidens og fremtidens beboere og interessenter.

Det er fondens formål at drive fondens ejendomsportefølje på en sådan måde, at den udnyttes bedst muligt i funktionel henseende, og at der tilvejebringes den bedst mulige brugsøkonomi.

Frederiksberg Boligfonds bestyrelse udpeges af Frederiksberg Kommune, KAB Fonden og blandt beboerne. Bestyrelsesmedlemmer på regnskabsafslæggelsestidspunktet er: Flemming Brank (formand), Mads Reinholdt (næstformand), Jens-Christian Poulsen, Henrik Oehlenschläger, Anni Henriette Haraszuk, Frederik Ejlers, Bent Christensen, Mette Bang Larsen og Abelone Heinsen.

Frederiksberg Boligfond ejer 50 % af administrationsselskabet PrivatBo A.M.B.A. og har til selskabets bestyrelse udpeget 3 medlemmer, nemlig Flemming Brank, Jens-Christian Poulsen og Bent Christensen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning i 2015 udgør 149.252 t.kr. mod 147.466 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 658.191 t.kr. mod -215.556 t.kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 992.439 t.kr. mod 334.371 t.kr. sidste år. Det skal bemærkes, at fondens resultat før skat og før dagsværdireguleringer udviser et overskud på 9,0 mio. kr. mod 18,2 mio. kr. i 2014.

Fondens resultat før dagsværdireguleringer anses for tilfredsstillende, idet forventningen var et underskud før dagsværdireguleringer på 1,8 mio. kr.

Fonden har i regnskabsåret solgt de resterende ejerlejligheder i Nimbusparken. Ejerlejlighederne er solgt som 8 enkeltstående salg samt restejendommen med 52 ejerlejligheder som et samlet salg. For 2015 har det medført en avance 24,2 mio. kr. i forhold til anskaffelsessummen for ejendommen.

Fondens resultat er påvirket af værdireguleringen af fondens finansielle instrumenter (renteswaps). Renten har været svagt stigende i 2015, hvilket påvirker værdireguleringen af renteswaps, som var negativ med 465 mio. kr. pr. 31. december 2015 mod 545 mio. kr. pr. 31. december 2014. Værdireguleringen af fondens finansielle instrumenter har således medført en positiv værdiregulering i resultatopgørelsen for 2015 på 80 mio. kr.

De pågældende renteswaps er indgået for at sikre fonden en langsigtet fast rente i størrelsesorden 3,7 % årligt i 2015 og stigende til 4,0 % i 2017, hvorefter renteutgiften vil være fast i de følgende 20 år. Som følge heraf vil renteutgiften stige med knapt 4 mio. kr. årligt med tilsvarende reduktion af det årlige resultat.

Årets resultat er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 754 mio. kr. Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdier pr. statusdagen baseret på ejendomsmæglerens og ledelsens vurdering af det aktuelle ejendomsmarked pr. statusdagen. Investeringsejendommens dagsværdi pr. statsdagen vurderes af ledelsen som forsvarlige og opgjort ved anvendelse af forsvarlige forudsætninger samt anerkendte dagsværdiberegningsmodeller.

Ledelsesberetning

Beretning

Ikke finansielle forhold

Fremtidens boligfond

Frederiksberg Boligfond foretager løbende gennemgang af vedligeholdelses- og renoveringsbehovet for de enkelte ejendomme, hvilket har udmøntet sig i langsigtede vedligeholdelsesplaner.

En realisation af disse planer nødvendiggør, at der fokuseres på den enkelte ejendoms økonomi, således det sikres, at alle ejendomme genererer en passende forrentning.

Som et led i bestræbelserne på at opnå en bedre økonomi besluttede bestyrelsen i 2011, at ved fremtidige lejlighedsmoderniseringer skulle udlejning ske efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, når dette er muligt, med henblik på at forbedre fondens indtjening og dermed skabe mulighed for at vedligeholde og renovere fondens ejendomme.

Udlejning af boliger

193 lejemål, svarende til 8,3 % af Frederiksberg Boligfonds boliger, skiftede beboere i 2015. Der er således tale om et fald i genudlejningsprocenten, som i 2014 var på 9,8 %.

Større renoveringer

I årets løb er tagudskiftningen på Sønderjyllandsgården færdiggjort til en samlet projektsum på 11,9 mio.kr. Størstedelen heraf er afholdt i 2014.

I 2015 er der foretaget vinduesmaling og facaderenovering på Storkereden, Barfoeds Gård og Firkløveren til en samlet projektsum på i alt 5,5 mio. kr.

På Svalegården er der igangsat kloakrenovering. Arbejdet er færdiggjort primo 2016 og den samlede projektsum forventes at blive ca. 4 mio. kr.

I den Sønderjyske By er der igangsat udskiftning af kældertrapper, maling af døre, udbedring af pudsskader og opretning af kloakdæksler til en samlet projektsum på ca. 7,5 mio. kr.

Ejendomme

Fondens ejendomme er værdiansat til dagsværdi og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Hver ejendom værdiansættes for sig med udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår.

Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af Discounted Cash Flow model for en budgetperiode på 10 år, hvilken model fonden ligeledes anvendte i 2015. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Ledelsen har vurderet, at mæglerens afkastprocent er bedste skøn for værdiansættelsen af fondens ejendomme. Dette er uændret i forhold til tidligere år.

Værdien af fondens ejendomsportefølje udgjorde pr. 31. december 2015 2.994 mio. kr. fordelt på et samlet areal på ca. 182.078 m². I noten til investeringsejendomme er følsomheden vist i forhold til alternative afkastprocenter.

Ledelsesberetning

Beretning

Særlige risici

Fondens aktiviteter medfører i al væsentlighed ikke andre risici end de, der er sædvanlige for ejendomsselskaber.

Ledelsen følger løbende udviklingen med henblik på at minimere effekten af finansielle risici. Den rentebærende prioritetsgæld udgør ved årets udgang 1.348 mio. kr. mod 1.451 mio. kr. pr. 31. december 2014. I løbet af året er der indfriet lån for 104 mio. kr. som følge af salg af ejendommen Nimbusparken. Der er i årets løb ikke optaget lån.

Af den samlede rentebærende prioritetsgæld på 1.348 mio. kr. er 750 mio. kr. rentesikret til 2038-39, 461 mio. kr. til 2041, heraf 250 mio. kr. med forwardstart i 2017 og 29 mio. kr. er støttede lån. Fondens prioritetsgæld er optaget som Cibor 6 lån med 10 års afdragsfrihed og rentesikring sker gennem brug af renteswaps bortset fra støttede lån. Afdragsfrihed bortfalder løbende i årene 2015 til 2020, hvorfor der i note 11 er indregnet forventede årlige afdrag, såfremt ny afdragsfrihed ikke opnås. I 2017 skal der således afdrages 5.882 mio. kr. som stiger til 41.185 mio. kr. i 2020.

Forskydninger i renteniveauet vil have direkte effekt på dagsværdien af fondens realkreditlån.

Værdireguleringer af realkreditlån og finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

Fonden er som følge af sit finansielle beredskab kun begrænset eksponeret overfor ændringer i renteniveauet og er alene eksponeret i danske kroner.

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 - God Fondsledelse Frederiksberg Boligfond.

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens uddelingspolitik er forankret i vedtægterne, senest opdateret 5. december 2006. Fondens bestyrelse har på grundlag af vedtægterne fastlagt en uddelingspolitik, som kan opdeles i følgende kategorier:

1. Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune
2. Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboer i fondens ejendomme

Årets uddelinger på 123 t.kr. fordeles således i de 2 hovedkategorier:

Uddelinger til boligsociale indsatsområder i samarbejde med Frederiksberg Kommune udgør for 2015 68,8 t.kr., for 2014 66,3 t.kr.

Uddelinger til tiltag og arrangementer i relation til beboer i fondens ejendomme udgør for 2015 54,5 t.kr., for 2014 40,3 t.kr.

i 2016 forventer fonden at uddele ca. 500 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsesberetning

Beretning

Forventet udvikling

For 2016 forventes et underskud før dagsværdireguleringer på 4,8 mio. kr.

Ledelsen vil som led i den igangværende strategiproces forholde sig til, hvordan Fondens forretningsmodel m.v. kan justeres således, at Fonden fremover kan imødekomme løbende afdrag på Fondens samlede realkreditgæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Huslejeindtægter	149.252	147.466
2	Andre driftsindtægter	4.434	11.696
	Ejendomsomkostninger	-66.736	-66.817
	Administrationsomkostninger	-10.951	-12.194
	Bruttoresultat	75.999	80.151
3	Personaleomkostninger	-10.943	-10.998
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-200	-201
	Andre driftsomkostninger	-547	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	64.309	68.952
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	753.862	49.356
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	77.115	-354.467
	Resultat af primær drift	895.286	-236.159
4	Finansielle indtægter	794	4.198
5	Finansielle omkostninger	-56.097	-54.870
	Resultat før skat	839.983	-286.831
6	Skat af årets resultat	-181.792	71.275
	Årets resultat	658.191	-215.556
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til uddelingsramme	473	250
	Overført resultat	657.718	-215.806
		658.191	-215.556

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	2.994.490	2.384.265
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	730	930
		<u>2.995.220</u>	<u>2.385.195</u>
9	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.618	3.440
		<u>3.618</u>	<u>3.440</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.998.838</u>	<u>2.388.635</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	275	375
	Andre tilgodehavender	3.190	10.338
	Periodeafgrænsningsposter	1.215	1.452
		<u>4.680</u>	<u>12.165</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	86.996	88.622
		<u>86.996</u>	<u>88.622</u>
	Likvide beholdninger	100.907	44.745
	Omsætningsaktiver i alt	<u>192.583</u>	<u>145.532</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.191.421</u>	<u>2.534.167</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundfond	300	300
	Overført resultat	991.539	333.821
	Uddelingsramme	600	250
	Egenkapital i alt	992.439	334.371
	Hensatte forpligtelser		
10	Udskudt skat	259.130	78.005
	Hensatte forpligtelser i alt	259.130	78.005
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.346.460	1.449.670
	Deposita og forudbetalt leje	61.576	62.521
		1.408.036	1.512.191
	Kortfristede gældsforpligtelser		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.067	2.280
	Forudbetalt leje mv.	739	1.170
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.715	11.259
	Skyldig selskabsskat	667	349
12	Anden gæld	517.628	594.542
		531.816	609.600
	Gældsforpligtelser i alt	1.939.852	2.121.791
	PASSIVER I ALT	3.191.421	2.534.167

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 15 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Grundfond</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Uddelingsramme</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	300	333.821	250	334.371
Årets resultat	0	657.718	0	657.718
Hensat uddeling	0	0	473	473
Årets uddeling	0	0	-123	-123
Egenkapital				
31. december 2015	<u>300</u>	<u>991.539</u>	<u>600</u>	<u>992.439</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Årets resultat	658.191	-215.556
16	Reguleringer	-593.682	278.125
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	64.509	62.569
17	Ændring i driftskapital	7.397	-8.209
	Pengestrømme fra primær drift	71.906	54.360
	Renteindbetalinger mv.	616	3.985
	Renteudbetalinger mv.	-56.097	-55.041
	Betalt selskabsskat	-349	-257
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	16.076	3.047
	Køb af materielle anlægsaktiver	-16.592	-22.001
	Salg af materielle anlægsaktiver	57.455	24.686
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	40.863	2.685
	Udbetalt uddeling	-123	-107
	Provenu af langfristede gældsforpligtelser	0	121.371
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-2.280	-15.721
	Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-2.403	105.543
	Årets pengestrøm	54.536	111.275
	Likvider 1. januar	133.367	22.092
18	Likvider 31. december	187.903	133.367

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Boligfond for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i årsregnskabet foretaget ændringer til præsentation og klassifikation af Fondens omkostninger, således at resultatopgørelsen giver et mere retvisende billede af Fondens omkostningsstruktur.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede præsentation og klassifikation. Ændringerne har ikke påvirket resultat, egenkapital eller balancesum.

Generelt om indregning og måling

Fondens hovedaktivitet udgør investeringer i investeringsejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Ledelsen har vurderet, at der bedst opnås et retvisende billede ved anvendelse af reglerne i årsregnskabslovens § 38 for virksomheder, der som hovedaktivitet udøver investeringsvirksomhed. Anvendelse af disse regler indebærer, at aktiver og finansielle forpligtelser forbundet med investeringsaktiviteten indregnes til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, herunder bidrag hos lejerne til dækning af vaskeri, antenne og bredbånd, indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Byfornyelsestilskud givet til dækning af omkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når det er sandsynligt, at alle betingelser for opnåelse af tilskuddet er opfyldt. Tilskud, der skal tilbagebetales under visse omstændigheder, indregnes kun i det omfang, de ikke forventes tilbagebetalt. Tilskud ydet til forbedring af ejendomme modregnes i kostprisen for ejendommen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af fondens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

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:

Renovationsanlæg	20 år
Driftsmateriel	10 år
It-Hardware	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. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

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.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris inklusive omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af discounted cash flow-model for en budgetperiode på 10 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Det antages, at det frie cash flow vil være konstant efter udløbet af budgetperioden. Værdien for denne periode bliver opgjort med udgangspunkt i et terminalår. Det forventede cash flow i terminalåret skal være udtryk for gennemsnittet over de fremtidige år.

Ejendommens værdi er summen af det tilbagediskonterede cash flow fra budgetperioden og den tilbagediskonterede terminalværdi.

Afkastkravet fastsættes af ekstern ejendomsmægler med udgangspunkt i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og øvrige ejendomsforhold.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andelsbeviser måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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 selskabets 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancen dagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

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)

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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme:

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Efter første indregning måles de finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringer af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Renteswaps til sikring af rente på prioritetsgæld måles til dagsværdien, og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. De løbende renter indregnes som øvrige renter i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter lejelovens § 22 med fradrag af årets forbrug.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslejelovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen, men omtales i noten til egenkapitalen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt fondens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt 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)

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	
Direkte afkast, eksisterende ejendomme i pct.	Resultat af udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering i pct. af basiskapitalen. Basiskapital omfatter ejendommens bogførte værdi primo med tillæg af vægtet nyinvesteringer og med fradrag af vægtet resultat for udlejningsvirksomhed ekskl. værdiregulering.	
Total afkast, eksisterende ejendomme i pct.	Resultat af udlejningsvirksomhed inkl. værdiregulering i pct. af basiskapitalen.	
Udlejningsprocent	Udlejning i pct. målt på lejeindtægter.	
t.kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter ejendomme	1.818	1.533
Byfornyelsestilskud	2.616	3.304
Erstatning	0	276
Provenu salg, ejendom	0	6.583
	<u>4.434</u>	<u>11.696</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	9.286	9.448
Pensioner	1.456	1.350
Andre omkostninger til social sikring	201	200
	<u>10.943</u>	<u>10.998</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>24</u>	<u>24</u>
Antal ansatte på balancedagen	<u>24</u>	<u>24</u>

Vederlag til bestyrelse og administrator:

Vedlag til bestyrelsen for 2015 udgør 420.000 kr. (2014: 485.667 kr.).

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

Vederlag til administrator for 2015 udgør 10.309.174 kr. (2014: 11.828.177 kr.).

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2015	2014
4 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	178	214
Andre finansielle indtægter	616	3.984
	<u>794</u>	<u>4.198</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	56.097	54.870
	<u>56.097</u>	<u>54.870</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	667	349
Årets regulering af udskudt skat	181.125	-71.624
	<u>181.792</u>	<u>-71.275</u>

7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	1.503.984	2.424	1.506.408
Tilgang i årets løb	16.592	0	16.592
Afgang i årets løb	-135.543	0	-135.543
Kostpris 31. december 2015	<u>1.385.033</u>	<u>2.424</u>	<u>1.387.457</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	880.281	0	880.281
Årets opskrivning	753.862	0	753.862
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-24.686	0	-24.686
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.609.457</u>	<u>0</u>	<u>1.609.457</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	1.494	1.494
Årets afskrivninger	0	200	200
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>1.694</u>	<u>1.694</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.994.490</u>	<u>730</u>	<u>2.995.220</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Fonden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme.

Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes primært af de fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme.

Fonden har opdelt ejendommene i kategorierne, byfornyset og almindelige vedligeholdte ejendomme. Hvert år indhentes der mægler vurderinger på enkelte ejendomme, der anvendes som grundlag for afkastkravet i hver kategori.

Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommens drift ved brug af Discounted Cash Flow model for en budgetperiode på 10 år. Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder blandt andet afkastprocent og udlejningsprocent.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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.

Fondens udlejningsprocenter ligger historisk over 99 %.

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.

Der kan forekomme korrektioner af den beregnede dagsværdi i form af reservationer til forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Dagsværdierne er af ejendomsmægler beregnet under forudsætning af fremtidige istandsættelser af ejendommene, således at huslejen kan reguleres til markedslejen. Istandsættelsen og reguleringen til markedslejen forudsættes gennemført indenfor en 10 årig periode.

De væsentligste øvrige forudsætninger for dagsværdiberegningerne er følgende:

Markedsleje pr. m ² :	intervallet 1.200 kr. til 1.300 kr.
Istandsættelsesomkostninger pr. m ² :	4.000 kr.
Almindelig vedligeholdelse:	Iht. vedligeholdelsesplaner
Afkastkrav ved fuld istandsættelse og markedsleje:	4 % til 4,5%

Værdiansættelsen af fondens ejendomme, resulterede i en værdiregulering på 753 mio. kr., svarende til 31,5 % af den bogførte værdi af fondens ejendomme.

Ejendomsporteføljen pr. 31. december 2015 er værdiansat til et gennemsnitligt afkast på 2,48 %, svarende til 16.446 kr. pr. kvm.

Fondens ejendomsportefølje pr. 31. december 2015 består af et areal på 182.078 kvm til en beregnet dagsværdi på 2.994.490 t.kr. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 er 3.296.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Følsomheden ved ændringer i Fondens afkastkrav er belyst i det følgende.

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde med 548 mio. kr., således at den endelige markedsværdi bliver 2.447 mio. kr., og egenkapitalen bliver 495 mio. kr. (værdi pr. kvm. 13.439 kr.).

Ved et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil ejendommenes dagsværdi stige med 879 mio. kr., således at den endelige markedsværdi bliver 3.873 mio. kr., og egenkapitalen bliver 1.608 mio. kr. (værdi pr. kvm. 21.273 kr.).

Følsomhedsanalyse for renteswaps fremgår af note 12, hvortil der henvises.

9 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2015	40
Kostpris 31. december 2015	40
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.400
Årets opskrivninger	178
Værdireguleringer 31. december 2015	3.578
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.618

10 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

t.kr.	2015	2014
Materielle anlægsaktiver	-404.104	-256.736
Gældsforpligtelser	100.319	126.670
Skattemæssigt underskud	17.174	21.195
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	27.482	30.865
	-259.129	-78.006

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.348.527	2.067	1.346.460	1.247.582
Deposita og forudbetalt leje	61.576	0	61.576	0
	<u>1.410.103</u>	<u>2.067</u>	<u>1.408.036</u>	<u>1.247.582</u>

Fondens låneportefølje er baseret på lån med 10 års afdragsfrihed, som udløber løbende over de næste 9 år, hvorfor fonden skal begynde at afdrage på gælden, såfremt fonden ikke kan opnå 10 års fornyet afdragsfrihed for lånene i de enkelte år.

De fremtidige afdrag for de kommende fem år kan opgøres som følger:

År 2016, 2.067 t.kr.

År 2017, 5.882 t.kr.

År 2018, 21.156 t.kr.

År 2019, 31.254 t.kr.

År 2020, 41.185 t.kr.

t.kr.	2015	2014
12 Anden gæld		
PrivatBo A.m.b.A af 1993	0	16
Skyldig moms og afgifter	34	35
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag mv.	135	127
Feriepenge	1.267	1.291
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	465.185	545.341
Indvendig og udvendig vedligeholdelsesforpligtelse mv.	51.007	47.732
	<u>517.628</u>	<u>594.542</u>

Dagsværdi af renteswaps vedr. investeringsejendomme

- Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. juni 2017, fast rente 3,58 %.
- Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. juni 2038, fast rente 3,89 %.
- Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. december 2038, fast rente 3,89 %.
- Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. december 2039, fast rente 3,80 %
- Swap kontrakt 95.825 t.kr., udløb 30. juni 2041, fast rente 3,124 %
- Swap kontrakt 250.000 t.kr., udløb 30. juni 2041, fast rente 3,60 %
- Swap kontrakt 115.000 t.kr., udløb 30. juni 2041, fast rente 3,60 %

Rentefølsomhed på Frederiksberg Boligfonds swapportefølje

En renteforskydning på -0,50% vil betyde en ændring i markedsværdien på -126 mio. kr.

Omvendt vil en renteforskydning på 0,50% betyde en ændring i markedsværdien på 120 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for fondens mellemværender med kreditinstitutter, herunder renteswaps er stillet sikkerhed eller pant i fondens aktiver for en samlet værdi af t.kr. 404.000 (2014 t.kr. 45.000). Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme og værdipapirer, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør t.kr. 3.081.486 (2014 t.kr. 2.384.265).

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.348.527 t.kr. (2014 1.451.950 t.kr.), er afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 2.994.490 t.kr. (2014 2.384.265 t.kr.).

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Hensættelsen udgør pr. 31. december 2015 2.987 t.kr. mod 3.882 t.kr. pr. 31. december 2014.

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2015 299.072 t.kr. mod 298.024 t.kr. pr. 31. december 2014.

15 Nærtstående parter

Frederiksberg Boligfond' nærtstående parter omfatter følgende:

Administrator

PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Administrationshonorar, 8.946.037 kr. (2014: 9.177.979 kr.).
PrivatBo A.m.b.A. af 1993 - Byggesagshonorar m.v. 1.363.137 kr. (2014: 2.650.198kr.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Bestyrelsen:

Flemming Brank, formand
Centerchef
Indtrådt i bestyrelsen: 1994 til 2007
Genindtrådt i bestyrelsen 2014.
Seneste valg til bestyrelsen 2014.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.
Honorar 80.000 kr. (2014: 73.333 kr.).

Mads Reinholdt, næstformand
Leder af Kommunikation og Public Affairs, Socialpædagogerne
Indtrådt i bestyrelsen 2014.
Seneste valg til bestyrelsen 2014.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.
Honorar 60.000 (2014: 56.667 kr.).

Bent Christensen, bestyrelsesmedlem
Maler
Indtrådt i bestyrelsen 1991.
Seneste valg til bestyrelsen 2015.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.
Honorar 40.000 kr. (2014: 40.000 kr.).

Anni Henriette Haraszuk, bestyrelsesmedlem
Executive Director
Indtrådt i bestyrelsen 2013.
Seneste valg til bestyrelsen 2016.
Udløb af aktuel valgperiode 2019.
Honorar 40.000 kr. (2014: 40.000 kr.).

Abelone Heinsen, bestyrelsesmedlem
Adjunkt og konsulent ved UCC
Indtrådt i bestyrelsen 2014.
Seneste valg til bestyrelsen 2015.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.
Honorar 40.000 kr. (2014: 30.000 kr.).

Mette Bang Larsen, bestyrelsesmedlem
Hovedstadssekretær i Enhedslisten
Indtrådt i bestyrelsen 2008.
Seneste valg til bestyrelsen 2015.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.
Honorar 40.000 kr. (2014: 40.000 kr.).

Henrik Oehlenschlæger, bestyrelsesmedlem
Advokat
Indtrådt i bestyrelsen 2011.
Seneste valg til bestyrelsen 2015.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.
Honorar 40.000 kr. (2014: 46.667kr.).

Jens-Christian Poulsen, bestyrelsesmedlem
Lab-manager
Indtrådt i bestyrelsen 2014.
Seneste valg til bestyrelsen 2014.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.
Honorar 40.000 kr. (2014: 40.000 kr.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Frederik Ejlers, bestyrelsesmedlem
Partner, Arkitekt MAA
Indtrådt i bestyrelsen 2015.
Udløb af aktuel valgperiode 2018.
Honorar 20.000 kr.

Alexandra Thygesen, bestyrelsesmedlem
Udtrådt af bestyrelsen 2015.
Honorar 20.000 kr. (2014: 94.000 kr.).

Bjarne Larsen, bestyrelsesmedlem
Udtrådt af bestyrelsen 2014.
Honorar 0 kr. (2014: 10.000 kr.).

t.kr.	2015	2014
16 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	200	201
Avance/tab ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-6.583
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-753.862	-49.356
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	-77.115	354.467
Finansielle indtægter	-794	-4.199
Finansielle omkostninger	56.097	54.870
Skat af årets resultat	181.792	-71.275
	<u>-593.682</u>	<u>278.125</u>
17 Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	7.485	-2.246
Ændring i leverandørgæld mv.	1.322	-5.963
Overdraget aktiver / gæld ved ejendomssalg	-1.410	0
	<u>7.397</u>	<u>-8.209</u>
18 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	100.907	44.745
Værdipapirer medtaget som likvider	86.996	88.622
	<u>187.903</u>	<u>133.367</u>