

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Den selvejende institution Frederiksgården

Rådmand Steins Alle 16 A, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 46 12 11 12

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016.



Pernille Høxbro
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Den selvejende institution Frederiksgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven tilpasset institutionens specielle forhold.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. april 2016

Direktion



Pernille Høxbro

Bestyrelse




Flemming Brank
Formand



Andreas Hedensten


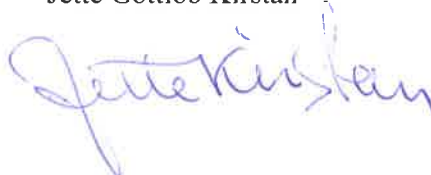


Bjarne Ibsen



Henrik Düring Lausen
Næstformand

Jette Gottlob Kirstan



Lis Cubbin



Kirsten Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Den selvejende institution Frederiksgården

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Den selvejende institution Frederiksgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven tilpasset institutionens specielle forhold.

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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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

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 20. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Carsten Mønster
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Den selvejende institution Frederiksgården Rådmand Steins Alle 16 A 2000 Frederiksberg
	Telefon: 33112080 Hjemmeside: www.frederiksgaarden.dk
	CVR-nr.: 46 12 11 12 Stiftet: 1. januar 1957 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december 58. regnskabsår
Bestyrelse	Flemming Brank, Formand Henrik Düring Lausen, Næstformand Lis Cubbin Andreas Hedensten Jette Gottlob Kirstan Kirsten Kristensen Bjarne Ibsen
Direktion	Pernille Høxbro
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Advokatforbindelser	Advokatfirmaet Pernille Høxbro Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Institutionen ejer kollektivbebyggelsen Frederiksgården.

Den Selvejende Institution "Frederiksgården" har som sit eneste og udelukkende formål at sikre gode, tidssvarende og trygge boliger for samfundets ældre, enligt stillede borgere og i særlig grad Frederiksbergborgere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 16.296.296 mod 16.151.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.576.677 mod 5.130.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Institutionen består af 2 økonomiafsnit:

Ejendommen - bestående af udlejningsboliger

Kollektive områder - bestående af køkken- og fællesopholdsarealer.

Det forventes også, at institutionen i 2016 vil være i driftsmæssig balance.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke institutionens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den selvejende institution Frederiksgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, tilpasset institutionens specielle forhold.

Således foretager institutionen reservation til fornyelse og andre istandsættelser af institutionens anlægsaktiver. Bestyrelsen betragter disse reservationer som interne uddelinger, og beløbene optages i balancen under egenkapitalen som en reserve til fremtidig fornyelse og istandsættelse.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Ejendommens og kollektivområdets resultatopgørelser er belastet med henholdsvis 90% og 10% af administrationaomkostningerne til bestyrelse, samt 50% hver af omkostningerne til revisor, kontorartikler, telefon og it-omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Institutionen er skattepligtig efter fondsbeskatningsloven.

Der afsættes ikke udskudt skat af forskelle mellem de skattemæssige og regnskabsmæssige værdier eller af det fremførte skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Institutionens ejendom måles til kostpris med tillæg af senere afholdte udgifter til bygningsforbedringer.

Der foretages ikke afskrivninger på institutionens ejendom, idet denne værdi ikke skønnes at forringes som følge af den førte vedligeholdelsespolitik. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Øvrige reserver

For, gennem årene, at udjævne vedligeholdelsesomkostninger og udgifter til fornyelser foretages der reservering til fremtidig fornyelse og istandsættelse og anvendelser af tidligere hensættelser.

Reservationen betragtes som interne uddelinger i henhold til fondslovens bestemmelser, og optages som et passiv i årsrapporten.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	16.296.296	16.151
Andre eksterne omkostninger	-9.215.929	-8.178
Bruttoresultat	7.080.367	7.973
1 Personaleomkostninger	-3.003.420	-2.893
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-104.328	-98
Driftsresultat	3.972.619	4.982
Andre finansielle indtægter	1.026.744	773
2 Andre finansielle omkostninger	-1.422.686	-625
Resultat før skat	3.576.677	5.130
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	3.576.677	5.130
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.138.752	2.718
Overføres til øvrige reserver	2.437.925	2.412
Disponeret i alt	3.576.677	5.130

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	60.590.290	60.131
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	118.575	222
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.708.865</u>	<u>60.353</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>60.708.865</u>	<u>60.353</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	45.925	52
Varebeholdninger i alt	<u>45.925</u>	<u>52</u>
Andre tilgodehavender	538.910	465
Tilgodehavender i alt	<u>538.910</u>	<u>465</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.814.501	15.078
Værdipapirer i alt	<u>15.814.501</u>	<u>15.078</u>
Likvide beholdninger	7.354.702	4.907
Omsætningsaktiver i alt	<u>23.754.038</u>	<u>20.502</u>
Aktiver i alt	<u>84.462.903</u>	<u>80.855</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
5	Grundkapital	300.000	300
6	Øvrige reserver	22.081.174	19.643
7	Overført resultat	21.690.995	20.552
	Egenkapital i alt	44.072.169	40.495
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	24.482.455	25.000
	Anden gæld, optaget ved udstedelse af obligationer	494.410	521
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	2.595.520	3.224
	Deposita	3.963.950	3.878
	Anden langfristet gæld	3.854	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.540.189</u>	<u>32.623</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.264.855	605
	Modtagne forudbetalinger fra beboere	5.711.057	5.041
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.392.133	1.555
	Anden gæld	482.500	536
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.850.545</u>	<u>7.737</u>
	Gældsforpligtelser i alt	40.390.734	40.360
	Passiver i alt	84.462.903	80.855

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.959.617	2.835
Andre omkostninger til social sikring	15.720	26
Personaleomkostninger i øvrigt	28.083	32
	3.003.420	2.893
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	8
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.422.686	625
	1.422.686	625
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	60.131.544	51.435
Tilgang i årets løb	458.746	8.696
Kostpris 31. december 2015	60.590.290	60.131
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	60.590.290	60.131
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	352.000.000	352.000.000
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	936.428	873
Tilgang i årets løb	0	63
Kostpris 31. december 2015	936.428	936
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-713.525	-616
Årets af-/nedskrivninger	-104.328	-98
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-817.853	-714
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	118.575	222

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
5. Grundkapital				
Grundkapital 1. januar 2015	300.000	300		
	300.000	300		
6. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar 2015	19.643.249	17.231		
Henlagt af årets resultat	2.437.925	2.412		
	22.081.174	19.643		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	20.552.243	17.834		
Årets overførte overskud eller underskud	1.138.752	2.718		
	21.690.995	20.552		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	635.689	21.792.452	25.118.144	25.000
Anden gæld, optaget ved udstedelse af obligationer	0	0	494.410	521
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	629.166	0	3.224.686	3.829
Deposita	0	3.963.950	3.963.950	3.878
	1.264.855	25.756.402	32.801.190	33.228

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 25.118 t.kr. og gæld til kreditinstitutter i øvrigt 3.225, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 60.590 t.kr.

Til sikkerhed for partialobligationer til pengeinstitut, 1.957 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 60.590 t.kr.

Udover prioritetsgæld er tinglyst ejerpantebrev, kr. 13.000.000 der er i institutionens besiddelse.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse efter §18 og 18B.

På konto for udvendig vedligeholdelse ifølge lejelovgivningen henstår følgende beløb:

§ 18 kr. -71.337

§ 18 b kr. -14.744.667

Ultimo 2015 er der ingen forpligtelser.