

Fonden Søndergården

c/o PrivatBo A.M.B.A.
Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V

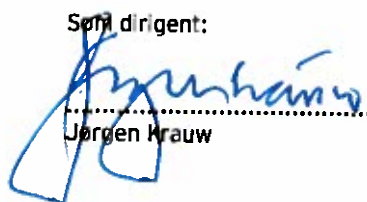
CVR-nr. 53 27 69 11



Årsrapport 2016

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 18. april 2017

Solgt dirigent:



.....
Jørgen Krauw



Building a better
working world



Indhold

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fonden Søndergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

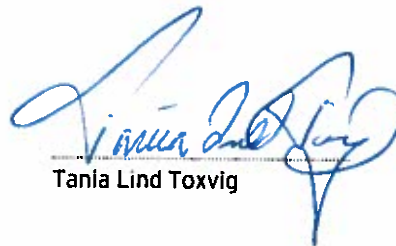
Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 18. april 2017

Bestyrelse:



Jørgen Krauw
formand



Tania Lind Toxvig



Jesper Bång

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Søndergården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Søndergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 konklusion 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

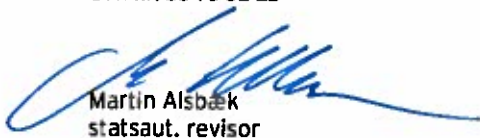
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. april 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbæk
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

Navn	Fonden Søndergården
Adresse, postnr., by	c/o PrivatBo A.M.B.A. Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	53 27 69 11
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.privatbo.dk
E-mail	privatbo@privatbo.dk
Telefon	33 11 20 80
Bestyrelse	Jørgen Krauw, formand Tania Lind Toxvig Jesper Bang
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Beretning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fondens formål er at udleje fondens boliger for en sådan årlig leje, at fonden holdes skadesløs for de årlige driftsudgifter, kapitalafdrag og rimelige hensættelser, hvorimod fonden ikke tilstræber erhvervs-mæssig fortjeneste.

Fondens formål er endvidere at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns Kommune.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens omsætning i 2016 udgør 12.363.523 kr. mod 12.011.653 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 479.281 kr. mod 231.889 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 186.586.347 kr.

Resultatet må betragtes som tilfredsstillende.

Fondens likvide beredskab anses for tilstrækkeligt til at gennemføre driften i det kommende år.

I 2016 er der foretaget 4 køkkenmoderniseringer for i alt 489 t.kr.

Der er i 2016 etableret 353 cykelstativer i gården til en samlet projektsum på 255 t.kr. Endvidere er der foretaget begrønning af baggården til en samlet projektsum på 440 t.kr.

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

Redegørelse for god Fondsledelse

Fondens bestyrelse har forholdt sig til det sæt af "Anbefalinger for god fondsledelse", som er udarbejdet af Regeringens Erhvervsfundsudvalg, og indeholdt i årsregnskabslovens § 77a. Fondens ønsker at imødekomme alle de anbefalinger, som er relevante for Fonden. Den lovpligtige redegørelse er tilgængelig på Fondens hjemmeside:

http://frederiksbergboligfond.dk/Files/Filer/Publikationer/S%C3%B8nderg%C3%A5rden_God_Fondsledelse_24112015.pdf

Redegørelse for fondens uddelingspolitik og årets uddelinger

Fondens formål er i første række at udleje fondens boliger efter nærmere bestemte principper og dernæst støtte boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns kommune.

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb, og det forventes ikke, at fondens økonomi tillader, at der i de nærmeste år foretages uddelinger til boligkulturelle eller boligproduktive formål.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Huslejeindtægter	12.363.523	12.011.653
2	Andre driftsindtægter	267.129	280.268
	Ejendomsomkostninger	-7.488.591	-6.766.087
	Administrationsomkostninger	-1.253.301	-1.128.481
	Bruttoresultat	3.888.760	4.397.353
3	Personaleomkostninger	-1.055.507	-1.066.935
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.566.465	-1.263.085
	Resultat før finansielle poster	1.266.788	2.067.333
4	Finansielle indtægter	388.630	90.003
5	Finansielle omkostninger	-1.062.065	-1.058.246
	Resultat før skat	593.353	1.099.090
6	Skat af årets resultat	-114.072	-867.201
	Årets resultat	479.281	231.889
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	479.281	231.889
		479.281	231.889



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	271.750.000	202.700.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.253	44.927
		<u>271.789.253</u>	<u>202.744.927</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.000	4.000
		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>271.793.253</u>	<u>202.748.927</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra lejere	6.972	53.457
	Andre tilgodehavender	4.095.255	5.151.043
	Periodeafgrænsningsposter	93.232	25.984
		<u>4.195.459</u>	<u>5.230.484</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.213.063</u>	<u>3.610.097</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.408.522</u>	<u>8.840.581</u>
	AKTIVER I ALT	<u>281.201.775</u>	<u>211.589.508</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Grundfond	2.250.000	2.250.000
	Reserve for opskrivninger	192.771.656	138.386.798
	Overført resultat	-8.435.309	-8.203.705
	Egenkapital i alt	186.586.347	132.433.093
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	50.481.495	35.472.480
	Hensatte forpligtelser i alt	50.481.495	35.472.480
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.127.721	22.844.252
	Deposita og forudbetalt leje	4.765.451	4.580.477
		26.893.172	27.424.729
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	580.007	787.791
	Gæld til banker	131.757	0
	Forudbetalt leje mv.	431.350	395.009
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	541.444	1.193.944
	Skyldig selskabsskat	227.188	238.431
10	Anden gæld	15.329.015	13.644.031
		17.240.761	16.259.206
	Gældsforpligtelser i alt	44.133.933	43.683.935
	PASSIVER I ALT	281.201.775	211.589.508

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Grundfond</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	2.250.000	138.386.798	-8.203.705	132.433.093
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	479.281	479.281
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-911.390	-911.390
Årets opskrivning	0	69.724.176	0	69.724.176
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-15.339.318	200.505	-15.138.813
Egenkapital				
31. december 2016	<u>2.250.000</u>	<u>192.771.656</u>	<u>-8.435.309</u>	<u>186.586.347</u>

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Søndergården for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Fonden har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.
2. Finansielle forpligtelser, som ikke forventes indfriet før udløb, måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev forpligtelserne målt til nominal restgæld, og kurstabet blev indregnet som omkostning i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger på tidspunktet for lånoptagelsen. Ændringen foretages med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

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

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Andre driftsindtægter

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 ejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i årets til ledelse og administration af Fonden og ejendommen, herunder omkostninger til administrativt personale, kontorlokaler og kontorudkostninger.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
Driftsmidler	10 år
EDB på ejendomskontor	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 med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris inklusiv omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivitet er klar til brug. Efter første indregning måles bygninger og grunde til dagsværdi. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme ved brug af en Discounted Cash Flow model. Ekstern sagkyndig vurderingsmand har medvirket ved fastlæggelse af afkastkrav.

Opskrivninger i forhold til kostpris og tilbageførsel af tidligere opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger" med fradrag af eventuel udskudt skat.

Nedskrivninger i forhold til kostpris indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andelsbeviser i PrivatBo A.M.B.A. af 1993 måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og renteswaps:

Gæld, herunder prioritetsgæld, måles til amortiseret kostpris.

Renteswaps indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes direkte på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resultatet af sikringstransaktionen indregnes i resultatopgørelse i takt med indregning af de sikrede renteomkostninger.

Indvendig og udvendig vedligeholdelse:

Der foretages hensættelser til indvendig vedligeholdelse, der omfatter de lovpligtige hensættelser efter Lejelovens § 22 efter fradrag af årets forbrug. Årets hensættelse omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Der foretages hensættelser til udvendig vedligeholdelse af de lovpligtige hensættelser efter Boligreguleringslovens § 18, som henstår efter fradrag af afholdte vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne indregnes ikke i balancen.

Indestående hos Grundejernes Investeringsfond indregnes i balancen under andre tilgodehavender.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
2 Andre driftsindtægter		
Vaskeriindtægter	267.129	280.268
	<u>267.129</u>	<u>280.268</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	908.121	923.613
Pensioner	134.997	132.353
Andre omkostninger til social sikring	12.389	10.969
	<u>1.055.507</u>	<u>1.066.935</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

Vederlag til bestyrelse og administrator

Vederlag til bestyrelsen for 2016 udgør 60.000 kr. (2015: 60.000 kr.).

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

Vederlag til administrator for 2016 udgør 1.180.702 kr. (2015: 1.159.356 kr.)

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

kr.	2016	2015
4 Finansielle Indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	108.327	0
Renteindtægter i øvrigt	87.500	71.295
Andre finansielle indtægter	192.803	18.708
	<u>388.630</u>	<u>90.003</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.062.065	1.058.246
	<u>1.062.065</u>	<u>1.058.246</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	243.870	238.431
Årets regulering af udskudt skat	-129.798	746.543
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-117.773
	<u>114.072</u>	<u>867.201</u>

Specificeres således:

Skat af årets resultat	114.072	867.201
Skat af egenkapitalbevægelser	15.138.813	8.761.901
	<u>15.252.885</u>	<u>9.629.102</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	42.723.573	92.292	42.815.865
Ændring af anvendt regnskabspraksis	886.614	0	886.614
Kostpris 31. december 2016	43.610.187	92.292	43.702.479
Værdireguleringer 1. januar 2016	177.418.975	0	177.418.975
Årets opskrivning	69.724.176	0	69.724.176
Værdireguleringer 31. december 2016	247.143.151	0	247.143.151
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	17.442.548	47.365	17.489.913
Årets afskrivninger	1.560.790	5.674	1.566.464
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	19.003.338	53.039	19.056.377
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	271.750.000	39.253	271.789.253

8 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendommen er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et relevant afkastkrav. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledeisesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Afkastkravet udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen. Uafhængige vurderingsmand har medvirket ved fastlæggelse af afkastkravet.

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.

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.

Dagsværdien reguleres for forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning anvendt ved opgørelse af dagsværdien er afkastkravet på 1,5 % for 2016 mod 1,9 % for 2015.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 272 mio. kr. pr. 31. december 2016 svarende til 17.115 kr. pr. kvm. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af den væsentligste forudsætning er illustreret nedenfor.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi falde med 70 mio. kr., således at markedsværdien bliver 201 mio. kr., og egenkapitalen bliver 147 mio. kr. (værdi pr. kvm. 12.679 kr.).

Ved et fald i afkastkravet på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi stige med 141 mio. kr., således at markedsværdien bliver 412 mio. kr., og egenkapitalen bliver 312 mio. kr. (værdi pr. kvm. 25.957 kr.).



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 20.239.969 senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2016	2015
10 Anden gæld		
PrivatBo A.m.b.A af 1993	637	772
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	49.605	48.655
Feriepengeforpligtelse	169.075	173.917
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	6.542.040	5.630.650
Indvendig og udvendig vedligeholdelsesforpligtelse	8.567.658	7.790.037
	<u>15.329.015</u>	<u>13.644.031</u>

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Mindreforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne er indregnet som en forpligtelse i balancen pr. 31. december 2016 med 4.431.150 kr. mod 3.997.311 kr. pr. 31. december 2015.

Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 271.750.000 kr.

Derudover er der tinglyst pantebrev på 126.966 kr.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter

Fonden Søndergården har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

kr.	2016	2015
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar	1.132.049	1.027.236
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar m.v.	48.653	132.120
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Mellemværende	637	772
Jørgen Krauw, formand	20.000	20.000
Tania Lind Toxvig, bestyrelsesmedlem	20.000	20.000
Jesper Bang, bestyrelsesmedlem	20.000	20.000

Jørgen Krauw, formand
Statsautoriseret revisor
Indtrådt i bestyrelsen 2006.
Seneste valg til bestyrelsen 2015.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Tania Lind Toxvig, bestyrelsesmedlem
Webdesigner
Indtrådt i bestyrelsen 2014.
Seneste valg til bestyrelsen 2017.
Udløb af aktuel valgperiode 2018.

Jesper Bang, bestyrelsesmedlem
Advokat
Indtrådt i bestyrelsen 2014.
Seneste valg til bestyrelsen 2016.
Udløb af aktuel valgperioden 2018.