

# Fonden Solgaarden

c/o PrivatBo A.m.b.A  
Dahlerupsgade 5, 4., 1603 København V

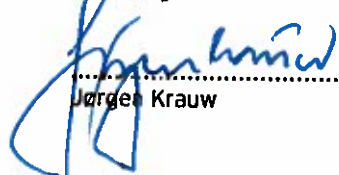
CVR-nr. 53 35 78 14



## Årsrapport 2016

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 23. maj 2017

Som dirigent:

  
.....  
Jørgen Krauw

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fonden Solgaarden 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.

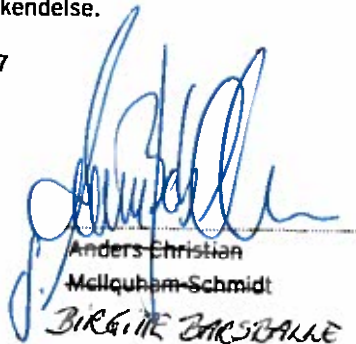
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 23. maj 2017  
Bestyrelse:



Jørgen Krauw  
formand



Anders Christian  
Mellouham-Schmidt  
BIRGITTE BARSBALLE



Jesper Bang

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Solgaarden

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Solgaarden 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 tiilsidesættelse 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 23. maj 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Alsbaek  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om fonden

Navn	Fonden Solgaarden
Adresse, postnr., by	c/o PrivatBo A.m.b.A Dahlerupsgade 5, 4., 1603 København V
CVR-nr.	53 35 78 14
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.privatbo.dk">www.privatbo.dk</a>
Telefon	33 11 20 80
Bestyrelse	Jørgen Krauw, formand Anders Christian McIlquham-Schmidt Jesper Bang
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Nykredit 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 9.741.577 kr. mod 9.616.601 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et underskud på 2.669.134 kr. mod et overskud på 373.513 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 193.749.442 kr.

Resultatet må betragtes som utilfredsstillende.

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

I 2016 er der foretaget 1 køkken- og 11 badmoderniseringer for i alt 1.712 t.kr.

I 2015 blev der igangsat byfornyelsen på ejendommen. Projektet bestod i udskiftning af alle afløbs-installationer og faldstammer i ejendommen, udskiftning af vandinstallationer, opsætning af individuelle vandmålere, etablering af rottestop på kloak, efterisolering af etageadskillelse mellem kælder og beboelse, optimering af varmeanlæg med termostatventiler samt efterisolering af varmerør. Projektet blev færdigmeldt ultimo august 2016. Projektet var budgetteret til en projektsum på 22,7 mio. kr. Den samlede projektsum blev på 33,9 mio. kr. Heraf er der udgiftsført 3,3 mio. kr. Københavns Kommune giver kontant tilskud til projektet 18,9 mio. 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 Erhvervsfondsudvalg, og indeholdt i årsregnskabslovens § 77a.

Fonden ønsker at imødekomme de anbefalinger, som er relevante for Fonden. Den lovpligtige redegørelse er tilgængelig på Fondens hjemmeside:  
[http://frederiksbergboligfond.dk/Files/Filer/Publikationer/Solgaarden\\_God\\_Fondsledelse\\_24112015.pdf](http://frederiksbergboligfond.dk/Files/Filer/Publikationer/Solgaarden_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	9.741.577	9.616.601
	Ejendomsomkostninger	-8.768.370	-5.426.307
	Administrationsomkostninger	-1.886.154	-848.546
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-912.947</b>	<b>3.341.748</b>
2	Personaleomkostninger	-788.155	-795.855
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.169.546	-1.312.105
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-2.870.648</b>	<b>1.233.788</b>
3	Finansielle indtægter	105.080	149
4	Finansielle omkostninger	-704.618	-601.666
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.470.186</b>	<b>632.271</b>
5	Skat af årets resultat	801.052	-258.758
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.669.134</b>	<b>373.513</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-2.669.134	373.513
		<b>-2.669.134</b>	<b>373.513</b>





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	285.000.000	175.899.999
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.970	46.576
		<u>285.037.970</u>	<u>175.946.575</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.000	4.000
		<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>285.041.970</u>	<u>175.950.575</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	62	3.850
	Tilgodehavende selskabsskat	12.890	0
	Andre tilgodehavender	4.391.664	12.581.820
	Periodeafgrænsningsposter	150.708	159.391
		<u>4.555.324</u>	<u>12.745.061</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>8.637.837</u>	<u>5.852.250</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>13.193.161</u>	<u>18.597.311</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>298.235.131</u>	<u>194.547.886</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Grundfond	2.610.000	2.610.000
	Reserve for opskrivninger	213.213.729	138.829.052
	Overført resultat	-22.074.287	-18.832.367
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>193.749.442</b>	<b>122.606.685</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	55.144.201	35.126.514
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>55.144.201</b>	<b>35.126.514</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	24.174.658	24.461.613
	Deposita og forudbetalt leje	3.653.038	3.504.455
		<b>27.827.696</b>	<b>27.966.068</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	307.548	298.547
	Forudbetalt leje mv.	154.455	52.082
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.320.199	1.494.515
10	Anden gæld	7.731.590	7.003.475
		<b>21.513.792</b>	<b>8.848.619</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.341.488</b>	<b>36.814.687</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>298.235.131</b>	<b>194.547.886</b>

- 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	2.610.000	138.829.052	-18.832.367	122.606.685
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	-2.669.134	-2.669.134
Regulering af sikrings- instrumenter til dagsværdi	0	0	-734.341	-734.341
Årets opskrivning	0	95.364.971	0	95.364.971
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-20.980.294	161.555	-20.818.739
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2016	<u>2.610.000</u>	<u>213.213.729</u>	<u>-22.074.287</u>	<u>193.749.442</u>

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Solgaarden 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.

#### 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 året til ledelse og administration af Fonden og ejendommen, herunder omkostninger til administrativt personale, kontorlokaler og kontoromkostninger.

#### Personaleomkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger af- og nedskrivninger af 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:

Driftsmidler	10 år
Bygninger	50 år
EDB på ejendoms kontor	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 på egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris inklusiv omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, indtil det tidspunkt, hvor aktivet 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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 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. 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

kr.	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	674.100	682.864
Pensioner	97.888	97.058
Andre omkostninger til social sikring	16.167	15.933
	<u>788.155</u>	<u>795.855</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</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.

Vederlagt til administrator for 2016 udgør 1.160.913 kr. (2015: 775.207 kr.).

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

kr.	2016	2015
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	105.080	149
	<u>105.080</u>	<u>149</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	704.618	601.666
	<u>704.618</u>	<u>601.666</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2016	2015
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-801.052	258.758
	<u>-801.052</u>	<u>258.758</u>

Specificeres således:

Skat af årets resultat	-801.052	258.758
Skat af egenkapitalbevægelser	20.818.739	-4.367.255
	<u>20.017.687</u>	<u>-4.108.497</u>

### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	8.770.550	233.642	9.004.192
Tilgang i årets løb	14.895.968	0	14.895.968
Kostpris 31. december 2016	<u>23.666.518</u>	<u>233.642</u>	<u>23.900.160</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	177.985.966	0	177.985.966
Årets opskrivning	95.364.972	0	95.364.972
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>273.350.938</u>	<u>0</u>	<u>273.350.938</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	10.856.517	187.066	11.043.583
Årets afskrivninger	1.160.939	8.606	1.169.545
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>12.017.456</u>	<u>195.672</u>	<u>12.213.128</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>285.000.000</u>	<u>37.970</u>	<u>285.037.970</u>

### 7 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 ledelsesgodkendte 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 0,9 % for 2016 mod 1,3 % for 2015.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Investeringsejendomme (fortsat)

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 285 mio. kr. pr. 31. december 2016. 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 102 mio. kr., således at markedsværdien bliver 180 mio. kr., og egenkapitalen bliver 112 mio. kr. (værdi pr. kvm. 10.069 kr.).

Ved et fald i afkastkravet på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi stige med 362 mio. kr., således at markedsværdien bliver 647 mio. kr., og egenkapitalen bliver 476 mio. kr. (værdi pr. kvm. 36.240 kr.).

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2016	4.000
Kostpris 31. december 2016	4.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.000

##### Andre kapitalandele

PrivatBo A.M.B.A. af 1993

København

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 23.190.808 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2016	2015
<b>10 Anden gæld</b>		
PrivatBo A.m.b.A af 1993	0	1.453
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v.	38.139	38.448
Feriepengeforpligtelse	84.939	92.452
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	4.049.929	3.315.588
Indvendig vedligeholdelses forpligtigelse	3.558.583	3.555.534
	<u>7.731.590</u>	<u>7.003.475</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:

Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne optages ikke i balancen. Merforbruget udgør pr. 31. december 2016 18.787.661 kr. mod 5.385.172 kr. pr. 31. december 2015. Saldiene vil blive korrigeret i takt med, Grundejernens 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 2015 på 285.000.000 kr.

Derudover er der tinglyst pantebrev på 3.639.314 kr.

#### 13 Nærtstående parter

##### Transaktioner med nærtstående parter

Fonden Solgaarden har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

kr.	2016	2015
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar	845.316	762.967
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar m.v.	315.597	12.240
PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Mellemværende	1.861	-1.453
Jørgen Krauw, formand	20.000	20.000
Anders Christian McIlquham-Schmidt, bestyrelsesmedlem	20.000	20.000
Jesper Bang, bestyrelsesmedlem	20.000	20.000

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

Anders Christian McIlquham-Schmidt, bestyrelsesmedlem  
CEO  
Indtrådt i bestyrelsen 2008.  
Seneste valg til bestyrelsen 2016.  
Udløb af aktuel valgperiode 2017.

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