

# Fonden Arendal

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

CVR-nr. 53 27 50 28



## Årsrapport 2015

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 26. april 2016

Som dirigent:

  
.....  
Jørgen Krauw



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om fonden	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

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

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 26. april 2016

Bestyrelse:



Jørgen Krauw  
formand



Robert Holm Jensen



Jesper Bang

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Fonden Arendal

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Arendal for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 udforme 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

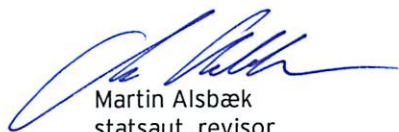
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. april 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 26 05 23 94



Martin Alsbæk  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om fonden

Navn	Fonden Arendal
Adresse, postnr., by	Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V
CVR-nr.	53 27 50 28
Stiftet	16. oktober 1999
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.privatbo.dk">www.privatbo.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:privatbo@privatbo.dk">privatbo@privatbo.dk</a>
Telefon	33 11 20 80
Bestyrelse	Jørgen Krauw, formand Robert Holm Jensen Jesper Bang
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Danske Bank Nykredit

## 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 2015 udgør 4.537.123 kr. mod 4.428.636 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på -293.534 kr. mod -311.654 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 74.327.417 kr.

Resultatet må betragtes som utilfredsstillende.

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

I 2015 er der foretaget renovering af 3 badeværelser og 1 køkken for i alt 602 t.kr.

Endvidere er der igangsat projekt omkring etablering af altaner. Den samlede projektsum forventes at blive på 7,8 mio. kr. På grund af nye tekniske krav til altaner fra Københavns Kommune afventer projektet endelig byggetilladelse.

Herudover er der ikke udført større renoveringsarbejder.

#### Redegørelse for god Fondsledelse

Redegørelse for god FondsledelseFondens 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:

[http://frederiksbergboligfond.dk/Files/Filer/Publikationer/Arendal\\_God\\_Fondsledelse\\_24112015.pdf](http://frederiksbergboligfond.dk/Files/Filer/Publikationer/Arendal_God_Fondsledelse_24112015.pdf)

#### Fondens uddelingspolitik

I henhold til vedtægterne er fondens formål at fremme boligkulturelle og boligproduktive formål i Københavns Kommune.

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Huslejeindtægter</b>	4.537.123	4.428.636
2	Andre driftsindtægter	114.449	84.188
	Ejendomsomkostninger	-3.152.866	-2.768.269
	Administrationsomkostninger	-514.567	-484.173
	<b>Bruttoresultat</b>	984.139	1.260.382
3	Personaleomkostninger	-481.966	-504.056
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-607.200	-605.220
	<b>Resultat af primær drift</b>	-105.027	151.106
4	Finansielle indtægter	7.803	16.535
5	Finansielle omkostninger	-208.418	-519.372
	<b>Resultat før skat</b>	-305.642	-351.731
6	Skat af årets resultat	12.108	40.077
	<b>Årets resultat</b>	-293.534	-311.654
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-293.534	-311.654
		-293.534	-311.654

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	96.600.000	92.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>96.600.000</u>	<u>92.000.000</u>
	<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>96.604.000</u>	<u>92.004.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende hos lejere	3.079	175.179
	Andre tilgodehavender	569.101	1.000
	Periodeafgrænsningsposter	2.470	25.847
		<u>574.650</u>	<u>202.026</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>7.148.040</u>	<u>6.871.071</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.722.690</u>	<u>7.073.097</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>104.326.690</u>	<u>99.077.097</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Grundfond	1.310.000	1.310.000
	Reserve for opskrivninger	70.001.926	66.409.955
	Overført resultat	3.015.491	3.274.134
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>74.327.417</u>	<u>70.994.089</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	17.682.932	16.670.598
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>17.682.932</u>	<u>16.670.598</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.771.000	6.771.000
	Deposita og forudbetalt leje	1.801.214	1.764.039
		<u>8.572.214</u>	<u>8.535.039</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Forudbetalt leje mv.	60.395	20.603
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	199.349	143.141
9	Anden gæld	3.484.383	2.713.627
		<u>3.744.127</u>	<u>2.877.371</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>12.316.341</u>	<u>11.412.410</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>104.326.690</u>	<u>99.077.097</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 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 2015	1.310.000	66.409.955	3.274.134	70.994.089
Årets resultat	0	0	-293.534	-293.534
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	46.213	46.213
Årets opskrivning	0	4.605.091	0	4.605.091
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.013.120	-11.322	-1.024.442
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u>1.310.000</u>	<u>70.001.926</u>	<u>3.015.491</u>	<u>74.327.417</u>

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Arendal for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i årsregnskabet foretaget ændringer i 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.

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

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter 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:

Bygninger	50 år
EDB på ejendomskontor	3 år
Driftsmidler	10 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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. Der er anvendt et afkastkrav, svarende til en m2-pris på kr. 11.658 mod kr. 11.101 i 2014.

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 dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

##### 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 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

## 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 i 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.	2015	2014
<b>2 Andre driftsindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	114.449	84.188
	<u>114.449</u>	<u>84.188</u>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	421.908	444.327
Pensioner	56.009	55.486
Andre omkostninger til social sikring	4.049	4.243
	<u>481.966</u>	<u>504.056</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

##### Vederlag til bestyrelse og administrator:

Vederlag til bestyrelsen for 2015 udgør 60.000 kr. (2014: 60.000 kr.).

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

Vederlag til administrator for 2015 udgør 493.076 kr. (2014: 453.082 kr.).

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

kr.	2015	2014
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	7.803	16.535
	<u>7.803</u>	<u>16.535</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	318.600
Renteomkostninger i øvrigt	208.418	200.772
	<u>208.418</u>	<u>519.372</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-12.108	-40.077
	<u>-12.108</u>	<u>-40.077</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter 1.024.442 kr. (2014: -33.994 kr.).

### 7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	13.172.429	203.975	13.376.404
Tilgang i årets løb	602.109	0	602.109
Kostpris 31. december 2015	<u>13.774.538</u>	<u>203.975</u>	<u>13.978.513</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	85.140.968	0	85.140.968
Årets opskrivning	4.605.091	0	4.605.091
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>89.746.059</u>	<u>0</u>	<u>89.746.059</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	6.313.397	203.975	6.517.372
Årets afskrivninger	607.200	0	607.200
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>6.920.597</u>	<u>203.975</u>	<u>7.124.572</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>96.600.000</u>	<u>0</u>	<u>96.600.000</u>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 6.771.000 senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	2015	2014
<b>9 Anden gæld</b>		
PrivatBo A.m.b.A af 1993	347	1.899
Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag mv.	25.855	39.290
Feriepenge	67.763	49.023
Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps	325.719	371.932
Indvendig og udvendig vedligeholdelsesforpligtelse	3.064.699	2.251.483
	<u>3.484.383</u>	<u>2.713.627</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 96.600.000 kr.

#### 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 2015 med 1.249.126 kr. mod 562.841 kr. pr. 31. december 2014. Saldiene vil blive korrigeret i takt med Grundejernes Investeringsfonds godkendelse af de årligt indsendte opgørelser.

#### 12 Nærtstående parter

Fonden Arendal' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Administrator

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar, 399.269 kr. (2014: 405.321 kr.)

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar m.v., 93.806 kr. (2014: 47.761 kr.)

PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Mellemværende, 347 kr. (2014: 1.899 kr.)

##### Bestyrelsen

Jørgen Krauw, formand

Statsautoriseret revisor

Indtrådt i bestyrelsen 2006.

Seneste valg til bestyrelsen 2015.

Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Honorar: 20.000 kr. (2014: 20.000 kr.).

Robert Holm Jensen, bestyrelsesmedlem

Projektleder

Indtrådt i bestyrelsen 2005.

Seneste valg til bestyrelsen 2016.

Udløb af aktuel valgperiode 2017.

Honorar: 20.000 kr. (2014: 20.000 kr.).

Jesper Bang, bestyrelsesmedlem

Advokat

Indtrådt i bestyrelsen 2014.

Udløb af aktuel valgperiode 2016.

Honorar: 20.000 kr. (2014: 10.000 kr.).

Martin Weber, bestyrelsesmedlem

Advokat

Udtrådt af bestyrelsen 2014.

Honorar: 0 kr. (2014: 10.000 kr.).