

Fonden Arendal

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

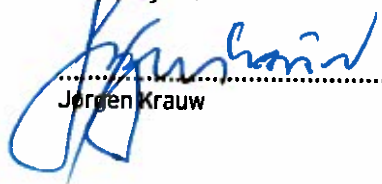
CVR-nr. 53 27 50 28



Årsrapport 2016

Godkendt på bestyrelsesmødet, den 9. maj 2017

Som 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 Arendal 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 9. maj 2017
Bestyrelse:



Jørgen Krauw
formand



Robert Holm Jensen



Jesper Bang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Arendal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Arendal 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 regnskabsbrugere 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 9. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Martin Afsbæk
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om fonden

| | |
|----------------------|---|
| Navn | Fonden Arendal |
| Adresse, postnr., by | c/o PrivatBo A.m.b.A Dahlerupsgade 5, 4. sal, 1603 København V |
| CVR-nr. | 53 27 50 28 |
| 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 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 2016 udgør 4.614.117 kr. mod 4.537.123 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et underskud på 300.669 kr. mod 293.534 kr. sidste år, og fondens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 75.630.732 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 køkkenmoderniseringer for i alt 47 t.kr.

Endvidere er der foretaget delvist udskiftning af linoleum samt begrønning af garagetagene i gården for i alt 176 t.kr.

I 2015 blev der igangsat projekt omkring etablering af altaner på ejendommen. Byggetilladelse hertil er modtaget ultimo december 2016, og arbejderne igangsættes i løbet af forår/sommer 2017. Den samlede projektsum forventes at blive på 8,3 mio. kr.

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

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 Københavnskommune.

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 | 4.614.117 | 4.537.123 |
| 2 | Andre driftsindtægter | 110.185 | 114.449 |
| | Ejendomsomkostninger | -3.162.083 | -3.152.866 |
| | Administrationsomkostninger | -527.036 | -514.567 |
| | Bruttoresultat | 1.035.183 | 984.139 |
| 3 | Personaleomkostninger | -498.183 | -481.966 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -637.560 | -607.200 |
| | Resultat før finansielle poster | -100.560 | -105.027 |
| 4 | Finansielle indtægter | 57.186 | 7.803 |
| 5 | Finansielle omkostninger | -204.601 | -208.418 |
| | Resultat før skat | -247.975 | -305.642 |
| 6 | Skat af årets resultat | -52.694 | 12.108 |
| | Årets resultat | -300.669 | -293.534 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -300.669 | -293.534 |
| | | -300.669 | -293.534 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|---|--------------------|--------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 7 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 98.100.000 | 96.600.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |
| | | <u>98.100.000</u> | <u>96.600.000</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 4.000 | 4.000 |
| | | <u>4.000</u> | <u>4.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>98.104.000</u> | <u>96.604.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavende hos lejere | 28 | 3.079 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 7.405 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 1.227.873 | 569.101 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 4.855 | 2.470 |
| | | <u>1.240.161</u> | <u>574.650</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>7.835.737</u> | <u>7.148.040</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>9.075.898</u> | <u>7.722.690</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>107.179.898</u> | <u>104.326.690</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------|--|--------------------|--------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Grundfond | 1.310.000 | 1.310.000 |
| | Reserve for opskrivninger | 71.655.200 | 70.001.926 |
| | Overført resultat | 2.665.532 | 3.015.491 |
| | Egenkapital i alt | <u>75.630.732</u> | <u>74.327.417</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 18.188.032 | 17.682.932 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>18.188.032</u> | <u>17.682.932</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 9 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 6.771.000 | 6.771.000 |
| | Deposita og forudbetalt leje | 1.841.386 | 1.801.214 |
| | | <u>8.612.386</u> | <u>8.572.214</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Forudbetalt leje mv. | 52.743 | 60.395 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 293.729 | 199.349 |
| 10 | Anden gæld | 4.402.276 | 3.484.383 |
| | | <u>4.748.748</u> | <u>3.744.127</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>13.361.134</u> | <u>12.316.341</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>107.179.898</u> | <u>104.326.690</u> |

- 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 | 1.310.000 | 70.001.926 | 3.015.491 | 74.327.417 |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0 | 0 | -300.669 | -300.669 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 0 | -63.192 | -63.192 |
| Årets opskrivning | 0 | 2.119.582 | 0 | 2.119.582 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | -466.308 | 13.902 | -452.406 |
| Egenkapital | | | | |
| 31. december 2016 | <u>1.310.000</u> | <u>71.655.200</u> | <u>2.665.532</u> | <u>75.630.732</u> |

Der er ikke foretaget uddelinger i årets løb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Arendal 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 nominel 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 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.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

| | |
|-----------------------|-------|
| Grunde og 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.

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.mb.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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risi-kostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historis-ke 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 tilgodehaven-de eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 resultat-opgørelse 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 resultat-opgørelsen.

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 |
|---|----------------|----------------|
| 2 Andre driftsindtægter | | |
| Vaskeriindtægter | 110.185 | 114.449 |
| | <u>110.185</u> | <u>114.449</u> |
| 3 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 434.082 | 421.908 |
| Pensioner | 59.288 | 56.009 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.813 | 4.049 |
| | <u>498.183</u> | <u>481.966</u> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 448.392 kr. (2015: 493.075 kr.).

Vederlag til administrator er specificeret i noten for nærtstående parter.

| kr. | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 57.186 | 7.803 |
| | <u>57.186</u> | <u>7.803</u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 204.601 | 208.418 |
| | <u>204.601</u> | <u>208.418</u> |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 52.694 | -12.108 |
| | <u>52.694</u> | <u>-12.108</u> |

Specificeres således:

| | | |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Skat af årets resultat | 52.694 | -12.108 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 452.406 | 1.024.442 |
| | <u>505.100</u> | <u>1.012.334</u> |

7 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|---|---------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2016 | 13.774.538 | 203.975 | 13.978.513 |
| Tilgang i årets løb | 17.978 | 0 | 17.978 |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>13.792.516</u> | <u>203.975</u> | <u>13.996.491</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2016 | 89.746.059 | 0 | 89.746.059 |
| Årets opskrivning | 2.119.582 | 0 | 2.119.582 |
| Værdireguleringer 31. december 2016 | <u>91.865.641</u> | <u>0</u> | <u>91.865.641</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 | 6.920.597 | 203.975 | 7.124.572 |
| Årets afskrivninger | 637.560 | 0 | 637.560 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016 | <u>7.558.157</u> | <u>203.975</u> | <u>7.762.132</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>98.100.000</u> | <u>0</u> | <u>98.100.000</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 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 reoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (1,5 % for 2016 mod 1,4 % for 2015).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 98 mio. kr. pr. 31. december 2016 svarende til 11.600 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 28 mio. kr., således at markedsværdien bliver 70 mio. kr., og egenkapitalen bliver 54 mio. kr. (værdi pr. kvm. 8.317 kr.).

Ved et fald i afkastkravet på 0,5 %-point vil ejendommens dagsværdi stige med 56 mio. kr., således at markedsværdien bliver 154 mio. kr., og egenkapitalen bliver 120 mio. kr. (værdi pr. kvm. 18.241 kr.).

9 Langfristede gældsforpligtelser

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

| kr. | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| 10 Anden gæld | | |
| PrivatBo A.m.b.A af 1993 | 363 | 347 |
| Skyldig løn, A-skatter og sociale bidrag m.v. | 25.960 | 25.855 |
| Feriepengeforpligtelse | 84.023 | 67.763 |
| Afledte finansielle instrumenter / Renteswaps | 388.911 | 325.719 |
| Indvendig og udvendig vedligeholdelsesforpligtelse | 3.903.019 | 3.064.699 |
| | <u>4.402.276</u> | <u>3.484.383</u> |



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 1.886.439 kr. mod 1.249.126 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 98.100.000 kr.

13 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter

Fonden Arendal har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

| kr. | 2016 | 2015 |
|---|---------|---------|
| PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Administrationshonorar | 439.119 | 399.269 |
| PrivatBo A.m.b.A af 1993 - Byggesagshonorar m.v. | 9.273 | 93.806 |
| PrivatBo A.m.b.A af 1993 - mellemregning PrivatBo | -363 | -347 |
| Jørgen Krauw, formand | 20.000 | 20.000 |
| Jesper Bang, bestyrelsesmedlem | 20.000 | 20.000 |
| Robert Holm Jensen, bestyrelsesmedlem | 20.000 | 20.000 |

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

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

Robert Holm Jensen, bestyrelsesmedlem
Projektleder
Indtrådt i bestyrelsen 2005.
Seneste valg til bestyrelsen 2016.
Udløb af aktuel valgperiode 2017.