

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Den Selvejende Institution Fredensborghusene

Bakkedraget 43
3480 Fredensborg

CVR-nr. 10 30 27 14

Årsrapport 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på institutionens årsmøde, den 30/1-2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Institutionens oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 15
Resultatopgørelse for 2016/17	16
Balance pr. 30. september 2017	17 - 18
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	19
Noter	20 - 21

INSTITUTIONENS OPLYSNINGER

Institutionen	Den Selvejende Institution Fredensborghusene Bakkedraget 43 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 10 30 27 14
	Stiftelsesdato: 4. januar 1989
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Bent Pedersen, formand Inge Kirstine Hansen, næstformand Viggo Nedergaard Jensen Jacob Saxild Arne Lind Henning Petersen Vivian Barnekow
Administratorer	Anton Frank Advodan, Helsingør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 19 52 64
Bank	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1560 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Den Selvejende Institution Fredensborghusene.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til årsmødes godkendelse.

Fredensborg, den 11. december 2017

Bestyrelse


Bent Pedersen
formand


Jacob Saxild


Vivian Barnekow


Inge Kirstine Hansen
næstformand


Arne Lind


Viggo Nedergaard Jensen

Henning Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ledelsen i Den Selvejende Institution Fredensborghusene

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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 institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 institutionen 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 institutionens 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 institutionen, 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 revisionshandlingerne 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af institutionens 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.
- 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 institutionens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at institutionen 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 blandt andet 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.

Helsingør, den 11. december 2017

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

FORMÅL

Den Selvejende Institution Fredensborghusene, der er registreret som erhvervsdrivende fond og hvis hjemsted er Fredensborg kommune, er stiftet af Dansk Samvirke, nu Danes Worldwide (DW), med det hovedformål at hjælpe hjemvendte udlandsdanskere til en god helårsbolig i Danmark.

Institutionen er ejer af og administrerer 77 helårsboliger, et center med restaurant, selskabslokaler og 9 gæsteværelser. Bebyggelsen, der blev opført i begyndelsen af 1960'erne, er tegnet af arkitekt Jørn Utzon og internationalt kendt som arkitektonisk kulturarv. Bebyggelsen blev i sin helhed fredet i 1987, hvorved institutionens formål tillige omfatter en fuldstændig bibeholdelse af det fredede for eftertiden.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i institutionens aktiviteter og økonomiske forhold

Den i 1987 gennemførte totale fredning af bebyggelsen med parkanlæg mv. og de heraf afledte krav til en fastholdelse af vedligeholdelsesstand og materialevalg, medfører årlige vedligeholdelsesudgifter, der markant overstiger udgifterne til vedligeholdelse af en tilsvarende ikke fredet bebyggelse.

I det forløbne år er afholdt sådanne ejendomsomkostninger for 4.136.714 kr.

Driftsresultatet før skat blev et underskud stort 1.475.948 kr. Skatteværdien af underskuddet, som er afsat i regnskabet, er opgjort til 347.000 kr.

Når det tages i betragtning, at driftsresultatet fremkommer efter foretagne afskrivninger på 2.120.772 kr., finder bestyrelsen årets resultat tilfredsstillende.

Der har lige som sidste år været en positiv udvikling i arbejdskapitalen, hvilket i år beløber sig til 276.738 kr.

De bygningsmæssige afskrivninger udgør 2.106.766 kr. Når henses til det forhold, at bebyggelsen er totalfredet for eftertiden – og altså udover en skattemæssig afskrivningsperiode – er afskrivninger alene af regnskabsteknisk og skattemæssig relevans.

De årlige udgifter til vedligeholdelse og de oppebårne huslejer begrænser mulighederne for en detaljeret budgetlægning. Udgifter i forbindelse med lejemålsophør udgør en budgetmæssig usikkerhedsfaktor, dels fordi antallet af sådanne ophør ikke kan budgetlægges, dels fordi den hidtidige lejer ikke altid er i stand til at udrede lejerandelen af sådanne udgifter.

Endelig har institutionen betydelige udgifter til genopretning af gulve mv., udgifter som ikke kan pålægges lejeren.

I regnskabsåret har der været ind- og udflytninger i 5 gårdhavehuse.

Budgettet 2017/18 kalkulerer alene med 4-5 fraflyttede huse.

LEDELSEBERETNING

Bestyrelsen har søgt og fået bevilget midler fra Realdania til gennemførelse af en projektundersøgelse omkring alternative opvarmningssystemer, herunder mulighederne for lagring af energi, elvarme og udnyttelse af vedvarende energi. Projektet retter sig mod konkrete løsninger for Fredensborghusene, men hensigten er tillige, at resultaterne skal søges anvendt i byggerier fra 1960'erne, der i dag ofte fremstår med forældede opvarmningssystemer. Realdania har bevilget 840.000 kr. til projektet. En arbejdsgruppe bestående af specialister fra ingeniørfirmaet Steensen Varming, repræsentanter fra arkitektfirmaet Lundgaard & Tranberg, bestyrelsen og de i dagligdagen, af bestyrelsen, anvendte rådgivere, arbejder på en gennemførelse af projektet med afslutning inden den 1. august 2018. Bestyrelsen har store forventninger til resultaterne af projektet, ikke mindst i lyset af den utidssvarende opbygning af bebyggelsens gulvvarmesystem.

Når resultaterne fra projektet foreligger, vil bestyrelsen søge fondsmidler til gennemførelsen af den endelige projektrapports anbefalinger.

Kulturstyrelsen har den 3. november 2016 godkendt vedligeholdelsesmanualen for den fredede bebyggelse.

Bestyrelsen påskønner det positive samarbejde med beboerudvalget, herunder den kreativitet og flid, hvormed beboere fremmer fællesskabet og skaber glæde i dagligdagen og til fremme af et godt frugtbart miljø i bebyggelsen.

Foreningen Fredensborghusenes Venner har i regnskabsperioden prisværdigt doneret midler til indkøb af diverse udstyr m.m. til glæde for beboerne, gæster og bestyrelse.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Redegørelse for virksomhedsledelse

BESTYRELSEN

Bestyrelsen er den øverste myndighed i Institutionen. Bestyrelsen er sammensat af Bent Pedersen (formand), Inge Gorm Hansen (næstformand), Viggø Nedergaard Jensen, Jacob Saxild og Arne Lind, alle udpeget af Danes Worldwide. Beboerne har udpeget Vivian Barnekow og Henning Petersen er udpeget af Foreningen til fremskaffelse af boliger til enlige og ældre. Udpegningsperioden er 1 år med udløb 1. februar. Genudpegnning kan finde sted. Der gælder ingen aldersbegrænsning for bestyrelsens medlemmer.

Der er i årets løb afholdt 5 bestyrelsesmøder.

LEDELSEBERETNING

Redegørelse for god fondsledelse

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
1.1. Det anbefales , at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	Formanden forestår alene ekstern kommunikation, jf. bestemmelse herom i forretningsordenen.	
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar		
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
2.1.1 Det anbefales , at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Bestyrelsen evaluerer løbende overordnet strategi i overensstemmelse med vedtægterne og forretningsordenen.	
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det anbefales , at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	Bestyrelsens formand organiserer og sørger for, at der sker indkaldelse til bestyrelsesmøder ligesom han leder disse, jf. vedtægterne og forretningsordenen.	

LEDELSESBERETNING

<p>2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.</p>	<p>Bestyrelsen vil følge dette, såfremt det skulle blive aktuelt.</p>	
<p>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</p>		
<p>2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</p>		<p>Vedtægterne fastlægger kriterierne for medlemskab af bestyrelsen samt antallet af medlemmer.</p>
<p>2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.</p>		<p>Vedtægterne har en særlig beskrivelse og retningslinje for udpegning af medlemmer.</p>
<p>2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.</p>		<p>Der henvises til svar under pkt. 2.3.2.</p>

LEDELSESBERETNING

<p>2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:</p> <ul style="list-style-type: none">• den pågældendes navn og stilling,• den pågældendes alder og køn,• dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,• medlemmets eventuelle særlige kompetencer,• den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,• hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og• om medlemmet anses for uafhængigt.	Der redegøres for de omhandlede forhold i ledelsesberetningen.	
<p>2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.</p>		Fonden ejer ikke dattervirksomhed, hverken helt eller delvis.

LEDELSESBERETNING

2.4 Uafhængighed		
2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.	Bestyrelsen består af 7 medlemmer, hvoraf 2 er lejere i bebyggelsen. 5 medlemmer er udpeget af Danes Worldwide, heraf 1 medlem blandt bebyggelsens lejere. 1 medlem, der tillige er lejer i bebyggelsen, er valgt af beboerne. 1 medlem er udpeget af Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for enlige og ældre. 4 bestyrelsesmedlemmer anses for uafhængige.	
Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.		
Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:	I øvrigt falder intet bestyrelsesmedlem ind under kriterierne for afhængighed opregnet i anbefalingerne.	
· er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,		
· inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,		
· inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,		

LEDELSESBERETNING

<ul style="list-style-type: none"> - er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor. - har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år. - er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, - er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller - er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden. 		
2.5 Udpegningsperiode		
<p>2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.</p>		<p>Vedtægterne har fastsat udpegningsperioden til 1 år. Genudpegnings kan finde sted.</p>
<p>2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.</p>		<p>Vedtægterne har ikke fastsat regler for aldersgrænser.</p>
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
<p>2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.</p>		<p>Der er ikke fastlagt en bestemt årlig evalueringsproces for de enkelte bestyrelsesmedlemmer.</p> <p>Der henvises til vedtægternes bestemmelser om bestyrelsesmedlemmer, disses valg og funktionsperiode.</p>

LEDELSESBERETNING

2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Der er ikke ansat en direktion, men administration foregår gennem ansat administrator i bebyggelsen og via administrationsaftale med advokatfirmaet Advodan Helsingør.	
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag; samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	Bestyrelsen modtager ikke vederlag.	
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.		Der henvises til svar under pkt. 3.1.1.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå institutionen og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå institutionen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning og forpagtning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen og forpagtningen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skatteomkostninger

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien for grunde og bygninger og kostprisen for andre anlæg, driftsmateriel og inventar med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 40 år med en restværdi på 75 mio. kr.

Antenneanlæg, 10 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB**RESULTATOPGØRELSE FOR 2016/17**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		7.872.804	7.933.989
Ejendomsomkostninger		-4.136.714	-4.215.865
Administrationsomkostninger		-709.347	-814.886
Bruttofortjeneste		3.026.743	2.903.238
Personaleomkostninger	1	-452.399	-446.694
Af- og nedskrivninger		-2.120.772	-2.087.610
Resultat af ordinær drift		453.572	368.934
Finansielle omkostninger		-1.929.520	-1.933.186
Ordinært resultat før skat		-1.475.948	-1.564.252
Skat af årets resultat	2	347.000	316.000
ÅRETS RESULTAT		-1.128.948	-1.248.252
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-1.128.948	-1.248.252
		-1.128.948	-1.248.252

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
AKTIVER			
Grunde og bygninger		144.253.997	146.360.763
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		51.355	65.361
Materielle anlægsaktiver i alt	3	<u>144.305.352</u>	<u>146.426.124</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>144.305.352</u>	<u>146.426.124</u>
Andre tilgodehavender		497.572	200.197
Periodeafgrænsningsposter		74.271	73.763
Tilgodehavender i alt		<u>571.843</u>	<u>273.960</u>
Likvide beholdninger		<u>3.311</u>	<u>4.791</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>575.154</u>	<u>278.751</u>
AKTIVER I ALT		<u>144.880.506</u>	<u>146.704.875</u>

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
PASSIVER			
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		87.320.137	87.320.137
Overført resultat		<u>-35.651.027</u>	<u>-34.522.079</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>51.969.110</u>	<u>53.098.058</u>
Udskudt skat		14.627.000	14.974.000
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>14.627.000</u>	<u>14.974.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		72.350.555	72.711.533
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		362.000	387.000
Deposita		1.870.782	1.854.370
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	<u>74.583.337</u>	<u>74.952.903</u>
Gæld til banker		397.139	437.182
Forudbetalinger fra lejere		1.984.477	1.934.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		458.926	183.193
Anden gæld		499.517	792.027
Kortfristet del af langfristet gæld		361.000	333.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.701.059</u>	<u>3.679.914</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>78.284.396</u>	<u>78.632.817</u>
PASSIVER I ALT		<u>144.880.506</u>	<u>146.704.875</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016/17

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
Grundkapital:		
Primo	300.000	300.000
Ultimo i alt	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Reserve for opskrivninger:		
Primo	87.320.137	87.320.137
Ultimo	<u>87.320.137</u>	<u>87.320.137</u>
Overført resultat:		
Primo	-34.522.079	-33.273.827
Afgang	-1.128.948	-1.248.252
Ultimo i alt	<u>-35.651.027</u>	<u>-34.522.079</u>
Egenkapital i alt	<u><u>51.969.110</u></u>	<u><u>53.098.058</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	446.665	445.583
Omkostninger til social sikring	5.734	0
Andre personaleomkostninger	0	1.111
Personaleomkostninger	<u>452.399</u>	<u>446.694</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Ændring i udskudt skat	-347.000	-316.000
Skat af årets resultat	<u>-347.000</u>	<u>-316.000</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	46.368.765	46.051.107
Tilgang	0	317.658
Kostpris, ultimo	<u>46.368.765</u>	<u>46.368.765</u>
Opskrivninger, primo	<u>111.948.893</u>	<u>111.948.893</u>
Opskrivninger, ultimo	<u>111.948.893</u>	<u>111.948.893</u>
Af- og nedskrivninger, primo	-11.956.895	-9.873.954
Afskrivninger	-2.106.766	-2.082.941
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-14.063.661</u>	<u>-11.956.895</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>144.253.997</u>	<u>146.360.763</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:		
Kostpris, primo	70.030	0
Tilgang	0	70.030
Kostpris, ultimo	<u>70.030</u>	<u>70.030</u>
Af- og nedskrivninger, primo	-4.669	0
Afskrivninger	-14.006	-4.669
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-18.675</u>	<u>-4.669</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>51.355</u>	<u>65.361</u>
Ejendommen er indregnet til dagsværdi på basis af en afkastbaseret model.		
Forskellen mellem ejendommens opskrevne værdi og den værdi ejendommen ville have haft, hvis opskrivningen ikke have været foretaget, udgør 109.274.735 kr.		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	<u>70.928.327</u>	<u>71.377.642</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	<u>70.928.327</u>	<u>71.377.642</u>

ÅRSREGNSKAB**NOTER****5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Institutionen har udstedt realkreditpantebreve på 73,5 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstiutter og kreditinstiutter, der udgør 73 mio.kr., udstedt pantebrev på 1,5 mio.kr. til sikkerhed for udstedte partialobligationer, der udgør 0,4 mio.kr. og udstedt ejerpantebrev på 1 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med banker, alt sammen med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 144 mio.kr.