

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 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på institutionens ordinære årsmøde, den 28. januar 2020

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Institutionens oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	9
Balance pr. 30. september 2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	12
Noter	13
Lovpligtig redegørelse om god fondsledelse 2018/19, jf. årsregnskabslovens § 77 a	17

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 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Viggo Nedergaard Jensen, formand Bent Pedersen, næstformand Leif 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 2018 - 30. september 2019 for Den Selvejende Institution Fredensborghusene.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

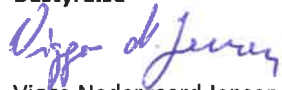
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.


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

Årsrapporten indstilles til årsmødets godkendelse.

Fredensborg, den 28. januar 2020

Bestyrelse


Viggo Nedergaard Jensen
formand


Jacob Saxild


Vivian Barnekow


Bent Pedersen
næstformand


Arne Lind


Leif 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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandling, 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 28. januar 2020

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30 19 52 64



Peter Kallermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne8285

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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 3.917.107 kr.

Driftsresultatet før skat blev et underskud stort 1.311.250 kr. Skatteværdien af underskuddet, som er afsat i regnskabet, er opgjort til 285.000 kr.

Når det tages i betragtning, at driftsresultatet fremkommer efter foretagne afskrivninger på 2.124.735 kr., finder bestyrelsen årets resultat tilfredsstillende.

Der har lige som sidste år været en positiv udvikling i likviditeten efter afdrag på realkreditlån, hvilket i år beløber sig til 367.000 kr.

De bygningsmæssige afskrivninger udgør 2.124.735 kr. Når henses til det forhold, at bebyggelsen er totalfredet for eftertiden, er afskrivninger alene af regnskabsteknisk og skattemæssig relevans.

De årlige udgifter til vedligeholdelse og de oppebårne huslejer er de to hovedfaktorer i budgetlægningen. 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. Institutionen har betydelige udgifter til opretning af gulve mv.; udgifter der ikke kan pålægges lejereren.

I regnskabsåret har der været ind- og udflytninger i 3 gårdhavehuse samt 3 rækkehuse. Budgettet 2019/20 kalkulerer med 4-5 fraflyttede huse.

Fredensborghusenes realkreditlån er i årets løb omlagt, hvilket øger det likviditetsmæssige råderum på mellemlangt sigt.

Bevilling fra Realdania

Bestyrelsen modtog i september 2019 en bevilling fra Realdania på 2.650.000 kr. til hjælp til renovering af taget på Centerbygningen. Det er en forudsætning for bevillingen, at Fredensborghusenes Museum opgraderes og bliver et offentligt tilgængeligt museum. Bestyrelsen modtog desuden i december 2019 en bevilling fra Kulturstyrelsen på 500.000 kr. til renoveringen. De modtagne donationer dækker ikke udgifterne til renoveringen, som derfor vil påvirke de kommende års regnskaber.

LEDELSESBERETNING

Renoveringen af taget på Centerbygningen gennemføres ved at genanvende de oprindelige tagsten. Dette er nødvendigt for at overholde fredningsbestemmelserne, idet denne type tagsten ikke længere kan leveres fra teglværkerne. En sidegevinst ved genanvendelsen af tagsten - sammenlignet med at lægge nye - er, at atmosfæren spares for 12 tons CO₂.

Fredensborghusenes Museum

Den igennem mange år eksisterende ordning med rundvisninger af besøgende fra en lang række lande med særlig interesse for Jørn Utzon og bebyggelsens arkitektur er blevet formaliseret ved stiftelse af Fredensborghusenes Museum med selvstændig bestyrelse. Museet skal i løbet af 2020 opgraderes. Der er indledt et samarbejde med Utzon Centret i Aalborg. Beboere i Fredensborghusene forestår på frivilligt grundlag rundvisninger med foredrag.

Nykredit fond har i 2019 bevilget 200.000 kroner og Kulturstyrelsen 50.000 kr. til restaurering af de af arkitekt Jørn Utzons skabte møbler i Centerbygningen. Møblerne er underlagt fredningen af bebyggelsen.

Bestyrelsen påskønner det positive samarbejde med beboerne, der med kreativitet og stor interesse, såvel i dagligdagen som ved arrangementer m.m., har fremmet fællesskabet i bebyggelsen.

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

Fredensborghusenes restaurant har pr. 1. juli 2019 skiftet restauratør, idet Henrik Rasmussen efter 12½ år som forpagter søgte nye udfordringer.

Bestyrelsen har fra samme dato ansat Mads Rubæk og Jonas Larsen til at varetage restauratørfunktionen.

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 og god fondsledelse

Bestyrelsen er den øverste myndighed i Institutionen og har i regnskabsåret løb afholdt 5 bestyrelsesmøder. Bestyrelsens sammensætning fremgår af det vedhæftede skema og redegørelsen for god fondsledelse, der er en integreret del af ledelsesberetningen.

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Der er ikke en aktiv uddelingspolitik, da likviditeten anvendes til løbende vedligeholdelse og forbedring af udlejningsejendommene.

LEDELSESBERETNING

OPLYSNINGER OM BESTYRELSENS MEDLEMMER

Bestyrelsesmedlemmer i Fredensborghusene modtager ikke honorar

	Viggo Nedergaard Jensen	Bent Pedersen	Henning Petersen	Vivian Barnekow
Stilling	Formand	Næstformand	Medlem	Medlem
Alder	71	77	73	67
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	02.02.2017	01.01.2012	29.09.2008	22.01.2015
Genvalg har fundet sted	28.01.2020		28.01.2020	På valg på beboermødet den 28.01.2020
Udløb af valgperiode	2021	28.01.2020 Genopstiller ikke	2021	2021
Medlemmets særlige kompetencer	Grundlægger af kapitalfonden Polaris. Virksomhedsledelse, bestyrelsesarbejde, kapitalmarked og finansiering. Offentlig administration. Har boet 5-6 år i Sovjetunionen og USA.	Tidl. bankdirektør i Nordea og adm. direktør i Kirkbi A/S. Kapitalmarked, investering og bestyrelsesarbejde. Har boet 4 år i USA.	Tidl. almen praktiserende advokat gennem 35 år med hovedvægt på fast ejendom og rådgivning af små/mindre virksomheder. Mangeårig erfaring med bestyrelsesarbejde.	Ansæt i WHO siden 1994. Nu international seniorkonsulent for WHO og ekstern lektor på RUC. Omfattende rejser i Centralasien. Bor i Fredensborghusene.
Øvrige ledelseshverv	Tallkey A/S Holdingselskabet Ridehusvej Holdingselskabet af 1998 A/S Frontier Investment Management ApS Obton Stabil Solenergi P/S Edsviken ApS Protica Boliginvest - Rødovre II A/S Danes Worldwide	Næstformand i Privat Equity New Markets (PENM) og Wisti Fonden. Medlem af investor board for Crimson Capital Partners	Bestyrelsesformand i ISHØJ Hegn A/S, direktør i Industrivangens Ejendomsselskab A/S og Clemons Holding ApS	Cheffor børne- og unge program med ledelsesansvar og økonomistyring fra 2005. Pensioneret efter FN's regler i 2014.
Udpeget af (jf. vedtægternes § 2)	Danes Worldwide	Danes Worldwide	Foreningen til fremskaffelse af boliger for enlige og ældre	Fredensborghusenes beboere
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja

LEDELSEBERETNING

OPLYSNINGER OM BESTYRELSENS MEDLEMMER

Bestyrelsesmedlemmer i Fredensborghusene modtager ikke honorar

	Jacob Saxild	Arne Lind	Leif Jensen	Susanne Østergaard Lundby
Stilling	Medlem	Medlem	Medlem	Medlem
Alder	64	77	65	48
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	08.05.2015	16.09.2014	07.11.2019	28.01.2020
Genvalg har fundet sted	28.01.2020	28.01.2020	28.01.2020	
Udløb af valgperiode	2021	2021	2021	2021
Medlemmets særlige kompetencer	Cand. merc. og mange års erfaring med international markedsføring og forretningsudvikling (bl.a. i Kampsax). By- og ejendomsudv. samt investering og finansiering. Arb. med organisationer og politiske miljøer.	Uddannet hos Trykkeriet Burmester i Aalborg og på Grafisk Højskole. Har boet 6 år i Schweiz og bor nu i Fredensborghusene.	Ledelseserfaring fra Danmark og udland i virksomheder, ejendoms-selskaber, fonde og ministerium som direktør og/eller bestyrelse. Har boet 3 år i Frankrig.	Cand.merc.aud og MBA. Økonomidirektør i PensionDanmark siden 2010. Koncernøkonomichef i PFA 2008-2010 og forud herfor financial controller i ATP. Særlige kompetencer inden for regnskab, investering, skat, IT, risikostyring og compliance.
Øvrige ledelseshverv	CEO i SIPA - Scandinavian Intl. Property Association. Bestyrelsesformand i Investeringsforeningen BIL, DK og i Det Saxildske Familiefond.	Økonomisk ansvarlig for trykkerier i Danmark og Tyskland - nu pensioneret.	Tajco Group A/S Window Master International A/S Hempel A/S Nordic Investment Company A/S Strømberg Holding A/S Hempel Fonden Velux Stiftung Concerto Copenhagen	Erfaring med interne bestyrelser i PensionDanmark
Udpeget af (jf. vedtægternes § 2)	Danes Worldwide	Danes Worldwide	Danes Worldwide	Danes Worldwide
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		8.107.005	8.030.760
Ejendomsomkostninger		-3.917.107	-3.586.899
Administrationsomkostninger		-779.763	-775.729
Bruttofortjeneste		3.410.135	3.668.132
Personaleomkostninger	2	-472.632	-450.352
Af- og nedskrivninger		-2.124.735	-2.120.772
Resultat af ordinær drift		812.768	1.097.008
Finansielle omkostninger		-2.124.018	-2.021.383
Ordinært resultat før skat		-1.311.250	-924.375
Skat af årets resultat	3	285.000	199.000
ÅRETS RESULTAT		-1.026.250	-725.375
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-1.026.250	-725.375
		-1.026.250	-725.375

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

	2018/19	2017/18
Note	kr.	kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	140.102.274	142.147.231
Andre investeringsaktiver	146.267	146.267
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.343	37.349
Materielle anlægsaktiver i alt	4 <u>140.271.884</u>	<u>142.330.847</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	140.271.884	142.330.847
Andre tilgodehavender	265.917	427.852
Periodeafgrænsningsposter	360.273	403.241
Tilgodehavender i alt	626.190	831.093
Likvide beholdninger	322.578	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	948.768	831.093
AKTIVER I ALT	141.220.652	143.161.940

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
PASSIVER			
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		87.320.137	87.320.137
Overført resultat		-37.402.652	-36.376.402
EGENKAPITAL I ALT		<u>50.217.485</u>	<u>51.243.735</u>
Udskudt skat		14.143.000	14.428.000
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>14.143.000</u>	<u>14.428.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		71.760.370	71.992.836
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		340.000	362.000
Deposita		1.986.589	1.880.809
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>74.086.959</u>	<u>74.235.645</u>
Gæld til banker		0	383.529
Forudbetalinger fra lejere		2.078.392	2.016.022
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.750	230.354
Anden gæld		223.221	266.655
Kortfristet del af langfristet gæld		366.845	358.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.773.208</u>	<u>3.254.560</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>76.860.167</u>	<u>77.490.205</u>
PASSIVER I ALT		<u>141.220.652</u>	<u>143.161.940</u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018/19

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</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	-36.376.402	-35.651.027
Afgang	-1.026.250	-725.375
Ultimo i alt	<u>-37.402.652</u>	<u>-36.376.402</u>
Egenkapital i alt	<u>50.217.485</u>	<u>51.243.735</u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for 2018/19 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.

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.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostningerne indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af fonden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontoromkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af fondens ejendomme i regnskabsåret. Herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles til en skønnet værdi. Målingen fastlægges ved anvendelsen af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

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

ÅRSREGNSKAB

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

En eventuel opskrivning indregnes i posten "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen.

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

Andre investeringsaktiver måles til kostpris. Der afskrives ikke på andre investeringsaktiver.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets 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 i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede 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 nettorealisationsværdi.

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%.

ÅRSREGNSKAB

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 måles til nettorealiseringsværdi.

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	467.819	441.383
Omkostninger til social sikring	4.099	8.969
Andre personaleomkostninger	714	0
Personaleomkostninger	<u>472.632</u>	<u>450.352</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
Fondens bestyrelse modtager ikke vederlag.		
Vederlag til fondens administratorer udgør samlet 680.452 kr. (2017/18: 664.516 kr.).		
3. Skat af årets resultat		
Ændring i udskudt skat	-285.000	-199.000
Skat af årets resultat	<u>-285.000</u>	<u>-199.000</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	46.368.765	46.368.765
Tilgang	65.772	0
Kostpris, ultimo	<u>46.434.537</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	-16.170.427	-14.063.661
Afskrivninger	-2.110.729	-2.106.766
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-18.281.156</u>	<u>-16.170.427</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>140.102.274</u>	<u>142.147.231</u>
Andre investeringsaktiver:		
Tilgang	146.267	146.267
Kostpris, ultimo	<u>146.267</u>	<u>146.267</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>146.267</u>	<u>146.267</u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver, fortsat		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:		
Kostpris, primo	70.030	70.030
Kostpris, ultimo	<u>70.030</u>	<u>70.030</u>
Af- og nedskrivninger, primo	-32.681	-18.675
Afskrivninger	-14.006	-14.006
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-46.687</u>	<u>-32.681</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>23.343</u>	<u>37.349</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 havde været foretaget, udgør 107.491.963 kr.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år

70.322.604 70.582.644

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt

70.322.604 70.582.644

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Institutionen har udstedt realkreditpantebreve på 75,7 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitutter, der udgør 74 mio.kr., udstedt pantebrev på 1,5 mio.kr. til sikkerhed for udstedte partialobligationer, der udgør 0,34 mio.kr. og udstedt ejerpantebrev på 5 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med banker, alt sammen med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 140 mio.kr.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM GOD FONDSLEDELSE 2018/19, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 77 A

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.	Anbefalingen følges	

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM GOD FONDSLEDELSE 2018/19, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 77 A

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
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.	Anbefalingen følges, såfremt det skulle blive aktuelt.	
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
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.	Anbefalingen følges	
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.	Anbefalingen følges	
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.	Anbefalingen følges	

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM GOD FONDSLEDELSE 2018/19, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 77 A

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<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. 	<p>Der redegøres for de omhandlede forhold i skema i ledelsesberetningen.</p>	
<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>	<p>Anbefalingen følges, idet Fonden ikke ejer dattervirksomhed, hverken helt eller delvis.</p>	

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM GOD FONDSLEDELSE 2018/19, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 77 A

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.4 Uafhængighed		
<p>2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.</p> <p>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.</p> <p>Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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, 	<p>Anbefalingen følges, idet alle 7 medlemmer af bestyrelsen er uafhængige, jfr. skema i ledelsesberetningen.</p>	

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM GOD FONDSLEDELSE 2018/19, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 77 A

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
<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		
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.		Vedtægterne har fastsat udpegningsperioden til 1 år. Genudpegningsperiode kan finde sted.
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.		Vedtægterne har ikke fastsat regler for aldersgrænser.
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
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.		Bestyrelsen evaluerer løbende samarbejdet

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE OM GOD FONDSLEDELSE 2018/19, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 77 A

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
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. Bestyrelsen følger løbende administrationens arbejde og evaluerer årligt.	
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	