

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

Bakkebygget 43
3480 Fredensborg

CVR-nr. 10 30 27 14

Årsrapport 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på institutionens ordinære årsmøde, den

4/2-2019

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 2017/18	16
Balance pr. 30. september 2018	17 - 18
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	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 2017 - 30. september 2018
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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til årsmødets godkendelse.

Fredensborg, den 16. januar 2019

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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 revisionshandling 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 16. januar 2019

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

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 fredning af bebyggelsen med parkanlæg m.m., 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 således afholdt sådanne ejendomsomkostninger for 3.586.899 kr.

Driftsresultatet før skat blev et underskud på 924.375 kr. Skatteværdien af underskuddet, som er afsat i regnskabet, er opgjort til 199.000 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, som i år beløber sig til 702.438 kr.

De bygningsmæssige afskrivninger udgør 2.106.766 kr. Når henses til det forhold, at bebyggelsen er fredet 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 m.m., udgifter som ikke kan pålægges lejeren.

I regnskabsåret har der været ind- og udflytninger i 1 gårdhavehus samt 1 rækkehus (2 gange).

Budgettet 2018/19 kalkulerer med 4-5 fraflyttede huse.

Bestyrelsen modtog i august 2017 en bevilling fra Realdania på kr. 840.000 til en projektundersøgelse vedr. alternative opvarmningssystemer. Denne undersøgelse er nu gennemført af ingeniørfirmaet Steensen Varming sammen med bebyggelsens arkitekt, og den udarbejdede rapport "Fredensborghusene -Alternativ varmforsyning" blev præsenteret for bestyrelsen i juli 2018 og efterfølgende tilsendt Realdania sammen med bestyrelsens projektredegørelse. Rapporten belyser en teknisk og økonomisk løsning som alternativ til den nuværende varmforsyning med naturgas. Hovedkonklusionen fra undersøgelsen er, at ingen energibesparende tiltag har et besparelspotentiale, der tillige kan betale for renovering af det eksisterende varmesystem.

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsen påskønner, at Realdania har muliggjort en kortlægning af alternativ varmforsyning for ældre byggerier i almindelighed og for Fredensborghusene i særdeleshed.

Endvidere har bestyrelsen afholdt et strategimøde, hvor der deltog udefra kommende foredragsholdere og hvor bl.a. de udfordringer, som bestyrelsen står overfor, blev fremlagt og drøftet. Fremskrevne budgetter, værdiansættelse af bebyggelsen samt relationer til Kulturstyrelsen, Kreditinstitutter og Fondsmyndigheder blev lagt til grund for mødets drøftelser.

Bestyrelsen påskønner det positive samarbejde med beboerudvalget, herunder den kreativitet og store interesse, hvormed udvalget såvel i dagligdagen som ved arrangementer m.m. har fremmet fælleskabet 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.

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), Viggo Nedergaard Jensen, Jacob Saxild og Arne Lind, alle udpeget af DW. 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. Genudpegningsperiode kan finde sted. Der gælder ingen aldersgrænser for bestyrelsens medlemmer.

Der er i regnskabsårets løb afholdt 5 bestyrelsesmøder.

LEDELSESBERETNING

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.	

LEDELSEBERETNING

<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 <u>uafhængigt</u>.	Der redegøres for de omhandlede forhold i ledelsesberetningen.	
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.		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.	I øvrigt falder intet bestyrelsesmedlem ind under kriterierne for afhængighed opregnet i anbefalingerne.	
Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende:		
· 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		
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. Genudpegnings 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.		Der er ikke fastlagt en bestemt årlig evalueringsproces for de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Der henvises til vedtægternes bestemmelser om bestyrelsesmedlemmer, disses valg og funktionsperiode.

LEDELSEBERETNING

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 2017/18 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 tilbageførslers 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 anskaffessummen 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. Der afskrives ikke på andre investeringsaktiver, som er kunst.

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 nominel 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 2017/18

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		8.030.760	7.872.804
Ejendomsomkostninger		-3.586.899	-4.136.714
Administrationsomkostninger		-775.729	-709.347
Bruttofortjeneste		3.668.132	3.026.743
Personaleomkostninger	1	-450.352	-452.399
Af- og nedskrivninger		-2.120.772	-2.120.772
Resultat af ordinær drift		1.097.008	453.572
Finansielle omkostninger		-2.021.383	-1.929.520
Ordinært resultat før skat		-924.375	-1.475.948
Skat af årets resultat	2	199.000	347.000
ÅRETS RESULTAT		-725.375	-1.128.948
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-725.375	-1.128.948
		-725.375	-1.128.948

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
AKTIVER			
Grunde og bygninger		142.147.231	144.253.997
Andre investeringsaktiver		146.267	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.349	51.355
Materielle anlægsaktiver i alt	3	<u>142.330.847</u>	<u>144.305.352</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>142.330.847</u>	<u>144.305.352</u>
Andre tilgodehavender		427.852	497.572
Periodeafgrænsningsposter		403.241	74.271
Tilgodehavender i alt		<u>831.093</u>	<u>571.843</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>3.311</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>831.093</u>	<u>575.154</u>
AKTIVER I ALT		<u>143.161.940</u>	<u>144.880.506</u>

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
PASSIVER			
Grundkapital		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger		87.320.137	87.320.137
Overført resultat		-36.376.402	-35.651.027
EGENKAPITAL I ALT		<u>51.243.735</u>	<u>51.969.110</u>
Udskudt skat		14.428.000	14.627.000
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>14.428.000</u>	<u>14.627.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		71.992.836	72.350.555
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		362.000	362.000
Deposita		1.880.809	1.870.782
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	<u>74.235.645</u>	<u>74.583.337</u>
Gæld til banker		383.529	397.139
Forudbetalinger fra lejere		2.016.022	1.984.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230.354	458.926
Anden gæld		266.655	499.517
Kortfristet del af langfristet gæld		358.000	361.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.254.560</u>	<u>3.701.059</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>77.490.205</u>	<u>78.284.396</u>
PASSIVER I ALT		<u>143.161.940</u>	<u>144.880.506</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2017/18

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</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	-35.651.027	-34.522.079
Afgang	-725.375	-1.128.948
Ultimo i alt	<u>-36.376.402</u>	<u>-35.651.027</u>
Egenkapital i alt	<u>51.243.735</u>	<u>51.969.110</u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	441.383	446.665
Omkostninger til social sikring	8.969	5.734
Personaleomkostninger	450.352	452.399
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
2. Skat af årets resultat		
Ændring i udskudt skat	-199.000	-347.000
Skat af årets resultat	-199.000	-347.000
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	46.368.765	46.368.765
Kostpris, ultimo	46.368.765	46.368.765
Opskrivninger, primo	111.948.893	111.948.893
Opskrivninger, ultimo	111.948.893	111.948.893
Af- og nedskrivninger, primo	-14.063.661	-11.956.895
Afskrivninger	-2.106.766	-2.106.766
Af- og nedskrivninger, ultimo	-16.170.427	-14.063.661
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	142.147.231	144.253.997
Andre investeringsaktiver:		
Tilgang	146.267	0
Kostpris, ultimo	146.267	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	146.267	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:		
Kostpris, primo	70.030	70.030
Kostpris, ultimo	70.030	70.030
Af- og nedskrivninger, primo	-18.675	-4.669
Afskrivninger	-14.006	-14.006
Af- og nedskrivninger, ultimo	-32.681	-18.675
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	37.349	51.355

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 108.383.349 kr.

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	70.582.644	70.928.327
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	<u>70.582.644</u>	<u>70.928.327</u>

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Institutionen har udstedt realkreditpantebreve på 73,5 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 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 5 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med banker, alt sammen med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 142 mio.kr.