

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. 10302714

Årsrapport 2021/22

Penneo dokumentnøgle: N2I3F-W7BAG-EXIFV-BEUY8-BAGP7-Y2MLF

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på institutionens ordinære årsmøde den 13. december 2022

Jens Gottlieb
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	17
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	23
Noter	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Den Selvejende Institution Fredensborghusene.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til årsmødets godkendelse.

Fredensborg, den 13. december 2022

Bestyrelse

Viggo Nedergaard Jensen
Formand

Jacob Saxild
Næstformand

Susanne Østergård Lundby

Torben Nielsen

Vivian Birgitte Barnekow

Leif Jensen

Jette Møller Botes

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 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022, samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af institutionens interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 selskabet 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 13. december 2022

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann
Statsautoriseret revisor
mne8285

Jacob Ulrikkeholm Klinkby
Statsautoriseret revisor
mne45875

Virksomhedsoplysninger

Institutionen	Den Selvejende Institution Fredensborghusene Bakkeøret 43 3480 Fredensborg CVR-nr. 10302714 Stiftelsesdato 4. januar 1989 Regnskabsår 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Viggo Nedergaard Jensen, formand Jacob Saxild, næstformand Susanne Østergård Lundby Torben Nielsen Vivian Birgitte Barnekow Leif Jensen Jette Møller Botes
Administratører	Pál Jauernik, Fredensborghusene ADVODAN, Helsingør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264
Bank	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1560 København V

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.

2021/22 et roligt år i Fredensborghusene

Året blev ganske roligt med normale aktiviteter og genoptagelse af dagligdagen for beboerne. Dette oven på et par udfordrende år med renovering af taget på centerbygningen, corona pandemi, udskiftninger på posterne som administrationschef og forpagter i restauranten, omlægning af realkreditlån og opstart af Utzon Museum Fredensborg.

Bebyggelsens overordnede formål er at tilbyde hjemvendte udlandsdanskere en god helårsbolig i Danmark. Der er for øjeblikket ca. 100 beboere, der bor i et levende bofællesskab startet i 1963 med spisning i fælles restaurant. Lidt forud for sin tid, men ideen har nu fået følgeskab af mange kollektivbebyggelser opført af bl.a. pensionskasser.

Fredensborghusene er en arkitektonisk kulturarv, der blev fredet i 1987. Stedet er i et vist omfang åbent for offentligheden. Museet (se nedenfor) er én adgangsmulighed. Desuden holdes kulturelle arrangementer og erhvervs møder. Restaurant og festsal danner rammen om mange lokale fester som fødselsdage og bryllupper.

Fredensborghusene er populære boliger og prismæssigt favorable i forhold til det omgivende marked for lejeboliger. Ventelisten, der administreres af foreningen Danes Worldwide, er derfor lang. Kriterierne for optagelse på ventelisten er i årets løb blevet opdateret med henblik på at forkorte ventelisten og på sigt at sænke gennemsnitsalderen i bebyggelsen. De vigtigste kriterier er, at man er medlem af Danes Worldwide, at man højst er 60 år ved opskrivning på listen, at man har boet eller arbejdet i udlandet i mindst 5 år, og at man forpligter sig til at aftage mindst 12 spisebilletter pr. måned i restauranten.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Fondens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 196 mio. kr. Værdien er de seneste 12 måneder øget med 5 mio. kr. hvilket indgår i resultatopgørelsen. Dagsværdien, er opgjort på grundlag af en opdateret valuarrapport fra Cushman & Wakefield og med baggrund i en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, og den forventede, fremtidige inflation. Afkastkravet er fastsat til 2 % p.a. og vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 18 mio.kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 4.

Udviklingen i institutionens aktiviteter og økonomiske forhold

Den i 1987 gennemførte totale fredning af bebyggelsen med parkanlæg mv., og de heraf afledte krav til 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 4.358.355 kr., hvilket er 3.220.508 kr. mindre end året før (præget af renoveringen af taget på centerbygningen). Vedligeholdelsen af ejendommen gennemføres efter en 10-årig vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen og administrator har vedtaget og revideret i årets løb.

Driftsresultatet før skat blev et overskud på 6.469.319 kr. Heri indgår en opskrivning af ejendommene på 5 mio. kr., jfr. ovenfor. Det ordinære driftsresultat uden dagsværdiregulering af ejendommene udgør derfor i 2021/22 1.469.319 kr., sammenlignet med et underskud på 1.073 t.kr. forrige år.

Ledelsesberetning

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 som ikke kan pålægges lejeren.

I regnskabsåret har der været ind- og udflytninger i 1 gårdhavehus samt 3 rækkehuse. Budgettet 2022/23 kalkulerer med 4-5 fraflyttede huse.

Huslejerne reguleres i henhold til lejekontrakterne efter nettoprisindexet. På baggrund af den stærke inflation i 2022 på næsten 10 % ville dette føre til kraftige huslejeforhøjelser næste år. Imidlertid har Folketinget vedtaget en lovgivning, der maximerer den årlige huslestigning i 2023-24 til 4 % p.a. Huslejerne i Fredensborghusene bliver derfor pr. 1. april 2023 forhøjet med 4 %.

Fredensborghusene har et fastforrentet realkreditlån på ca. 69 mio. kr. Der er tale om et 0,5 % lån med en løbetid på 30 år til 2051. Herudover har Fredensborghusene et variabelt forrentet realkreditlån på ca. 7 mio. kr. Institutionen har derfor en stabil økonomi mange år frem i tiden. Med en dagsværdi på bebyggelsen på 196 mio. kr. er den aktuelle belåningsgrad ca. 37 %. Hvis dagsværdien svinger nogle millioner op eller ned, vil belåningsgraden stadig være i samme niveau.

SoMe hjemmeside infokanal

Administrationen har gennemført en opgradering af vores elektroniske kommunikationskanaler, hvilket har resulteret i oprettelse af en Facebook og Instagram profil, hvor Fredensborghusene og Utzon Museum Fredensborg bl.a. kan blive brandet og informere om begivenheder. En hjemmeside, hvor beboerne og administrationen via vores intranet kan kommunikere med hinanden og Infokanalen via TV har gennemgået en fornyelse, så den fremstår mere professionel og brugervenlig.

Beboerudvalg og beboerarrangementer

Beboerudvalget udgør sammen med administrationen bindeleddet mellem beboerne og bestyrelsen. Udvalget har løbende stået for flere beboerarrangementer og afholder kaffemik i pejsestuen hver måned, velbesøgte koncerter med jazz, opera m.m. I samarbejde med køkkenet er der også afholdt Mortens aften, jule- og påskemiddag og med hyggelig oppyntning af lokalerne. De mange arrangementer har medvirket til et godt socialt klima i bebyggelsen.

Utzon Museum Fredensborg

Efter museets åbning den 1. september 2021 har der været mange besøg af både større grupper samt individuelle besøg. Værterne er alle beboere, og de har alle været meget entusiastiske, hvilket resulterer i mange positive tilbagemeldinger. Museet opleves netop af denne grund som et levende og vedkommende sted, og museet har i sensommeren fået en montre og en skærmvæg til udstillingsmateriale, nyt indgangsparti med plakater og belysning, så det fremstår mere indbydende.

Ukraine krigen og energipriserne

Krigen i Ukraine har medført en stigende energiudgift, hvilket regnskabsmæssigt først kommer til at slå igennem i den kommende tid, når slutregnskabet for vores gasvarme 2021/2022 bliver opgjort. Selvom centeret også berøres af stigningerne, er det især beboerne, der er påvirket, hvilket medfører en forventet stor efterbetaling i februar 2023 og en kraftig forhøjelse af a conto betalingen. Vi påregner, at bebyggelsen i løbet 12-18 måneder kan blive koblet på fjernvarmenettet i Fredensborg, hvilket formodes at kunne stabilisere/reducere varmeudgifterne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsesberetning

Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen er den øverste myndighed i Institutionen og har i regnskabsårets løb afholdt 4 bestyrelsesmøder. Bestyrelsens sammensætning fremgår af ledelsesberetningens side 10-16 i redegørelse for god fondsledelse.

Redegørelsen for God Fondsledelse, der er en integreret del af ledelsesberetningen, findes på institutionens hjemmeside <https://fredensborghusene.probo.dk>.

Jette Botes afløste den 31. januar 2022 Arne Lind i bestyrelsen. Jette Botes er udpeget af Danes Worldwide. Samme dato indtrådte Vivian Barnekow som genvalgt repræsentant for beboerne.

I regnskabsårets løb er vedtægter og forretningsorden ikke blevet revideret.

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

Stilling:

Bestyrelsesformand

Alder:

74

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

2/2-2017

Genvalg har fundet sted:

7/12-2021

Udløb af valgperiode:

2022

Medlemmets særlige kompetencer:

Cand.scient.pol. Grundlægger af kapitalfonden Polaris. Virksomhedsledelse, bestyrelsesarbejde, kapitalmarked og finansiering. Offentlig administration. Har boet 5-6 år i Sovjetunionen og USA.

Øvrige ledelseshverv:

Holdingselskabet Ridehusvej ApS , Holdingselskabet af 1998 A/S, Obton Stabil Solenergi P/S, Edsviken ApS, Protica Boliginvest - Rødovre II A/S, Danes Worldwide.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Jacob Saxild

Stilling:

Næstformand

Alder:

67

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

8/5-2015

Genvalg har fundet sted:

7/12-2021

Udløb af valgperiode:

2022

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.

Øvrige ledelseshverv:

CEO i SIPA - Scandinavian Intl. Property Association. Bestyrelsesformand i Investeringsforeningen BIL, DK og i Det Saxildske Familiefond.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Susanne Østergard Lundby

Stilling:

Medlem

Alder:

51

Køn:

Kvinde

Indtrådt i bestyrelsen:

28/1-2020

Genvalg har fundet sted:

7/12-2021

Udløb af valgperiode:

2022

Medlemmets særlige kompetencer:

Cand.merc.aud og MBA. Økonomidirektør i PensionDanmark siden 2010, nu CFO. 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:

Erfaring med interne bestyrelser i PensionDanmark.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Vivian Barnekow

Stilling:

Medlem

Alder:

70

Køn:

Kvinde

Indtrådt i bestyrelsen:

18/1-2021

Genvalg har fundet sted:

På valg på beboermødet den 27/1-2022

Udløb af valgperiode:

2022

Medlemmets særlige kompetencer:

Kandidat i ernæring med biokemi. Ansat i WHO siden 1994 med focus på arbejde i Centralasien og Kaukasus. Nu international seniorkonsulent for WHO og ekstern lektor på RUC.Bor i Fredensborghusene.

Øvrige ledelseshverv:

Chef for WHO's børne- og unge program med ledelsesansvar og økonomistyring fra 2005.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Fredensborghusenes beboere

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Torben Nielsen

Stilling:

Medlem

Alder:

74

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

30/1-2021

Genvalg har fundet sted:

7/12-2021

Udløb af valgperiode:

2022

Medlemmets særlige kompetencer:

Adm. direktør i Danske Pels Auktioner, senere København Fur 1993 - 2016. Herigennem international erfaring med eksportarbejde i Asien.

Øvrige ledelseshverv:

Tidligere ledende stillinger i bank (Privatbanken) og realkredit (Kreditforeningen Danmark).

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Foreningen Frembo

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Jette Møller Botes

Stilling:

Medlem

Alder:

59

Køn:

Kvinde

Indtrådt i bestyrelsen:

31/1-2022

Genvalg har fundet sted:

7/12-2021

Udløb af valgperiode:

2022

Medlemmets særlige kompetencer:

Uddannet på Niels Brock. Har arbejdet for flere sydafrikanske firmaer. Senest Operations Manager for Pandora Jewelry SA. Har boet 30 år i Sydafrika og bor nu i Fredensborghusene.

Øvrige ledelseshverv:

Har været repræsentant i Johannesburg for Danes Worldwide i mange år. 2019-20 Operations Manager for Nordic South African Business Association.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Leif Jensen

Stilling:

Medlem

Alder:

68

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

7/11-2019

Genvalg har fundet sted:

7/12-2021

Udløb af valgperiode:

2022

Medlemmets særlige kompetencer:

Ledelseserfaring fra Danmark og udland i virksomheder, ejendomsselskaber, fonde og ministerium som direktør og/eller bestyrelse. Har boet 3 år i Frankrig.

Øvrige ledelseshverv:

Tajco Group A/S, Window Master International A/S, Hempel A/S, Strømberg Ejendomme A/S, Hempel Fonden, Fall Invest ApS, Robo Invest 2020 ApS.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning og forpagtning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning og forpagtning.

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel eller ved en ekstern vurdering med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de fremtidige pengestrømme. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for fonden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelse.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter grundkapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Lejeindtægter		8.489.662	8.241.926
Andre driftsindtægter		25.000	3.350.000
Ejendomsomkostninger		-4.358.355	-7.578.863
Administrationsomkostninger		-974.694	-876.580
Bruttofortjeneste		3.181.613	3.136.483
Personaleomkostninger	1	-594.789	-790.919
Af- og nedskrivninger		0	-9.337
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		5.000.000	1.000.000
Driftsresultat		7.586.824	3.336.227
Finansielle omkostninger	2	-1.117.505	-3.409.051
Resultat før skat		6.469.319	-72.824
Skat af årets resultat	3	-1.424.000	6.000
Årets resultat		5.045.319	-66.824
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.045.319	-66.824
Resultatdisponering		5.045.319	-66.824

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	196.000.000	191.000.000
Andre investeringsaktiver	5	146.267	146.267
Materielle anlægsaktiver		196.146.267	191.146.267
Anlægsaktiver		196.146.267	191.146.267
Andre tilgodehavender		1.312.845	1.091.075
Periodeafgrænsningsposter		369.250	360.573
Tilgodehavender		1.682.095	1.451.648
Likvide beholdninger		1.737.821	2.023.508
Omsætningsaktiver		3.419.916	3.475.156
Aktiver		199.566.183	194.621.423

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Grundkapital		300.000	300.000
Overført resultat		94.270.404	89.225.085
Egenkapital		94.570.404	89.525.085
Hensættelser til udskudt skat		26.679.000	25.255.000
Hensatte forpligtelser		26.679.000	25.255.000
Gæld til realkreditinstitutter		73.101.054	73.268.696
Anden gæld		328.000	316.000
Deposita		2.006.441	1.986.668
Langfristede gældsforpligtelser	6	75.435.495	75.571.364
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		274.961	350.285
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.116.193	2.102.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser		360.129	482.035
Anden gæld		130.001	1.334.912
Kortfristede gældsforpligtelser		2.881.284	4.269.974
Gældsforpligtelser		78.316.779	79.841.338
Passiver		199.566.183	194.621.423
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelsen

	Grundkapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober 2021	300.000	89.225.085	89.525.085
Årets resultat	0	5.045.319	5.045.319
Egenkapital 30. september 2022	300.000	94.270.404	94.570.404

Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	588.830	743.305
Andre omkostninger til social sikring	5.959	47.614
	<u>594.789</u>	<u>790.919</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Vederlag til fondens administratorer udgøre samlet 781.123 kr. (2020/21: 969.081 kr.).		
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.117.505	3.409.051
	<u>1.117.505</u>	<u>3.409.051</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	1.424.000	-6.000
	<u>1.424.000</u>	<u>-6.000</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.434.537	46.434.537
Kostpris ultimo	<u>46.434.537</u>	<u>46.434.537</u>
Opskrivninger primo	144.565.463	143.565.463
Årets opskrivninger	5.000.000	1.000.000
Opskrivninger ultimo	<u>149.565.463</u>	<u>144.565.463</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>196.000.000</u>	<u>191.000.000</u>
Anvendt afkastkrav i beregningen af dagsværdi for investeringsejendomme i %:		
2020/21, 2,1%		
2021/22, 2,0%		
Følgende oversigt angiver påvirkningen på ejendommens dagsværdi (196 mio. kr.) ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,25% og -0,25%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.		
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2022 i mio.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:		
+0,25%: - 18 mio. kr.		
-0,25%: 23 mio. kr.		
Anvendt afkastkrav er fastsat på baggrund af ejendomsvurdering udarbejdet af Cushman & Wakefield.		
5. Andre investeringsaktiver		
Kostpris primo	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>

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	73.101.054	274.961	72.458.811
Anden gæld	328.000	0	328.000
Deposita	2.006.441	0	2.006.441
	75.435.495	274.961	74.793.252

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Institutionen har udstedt realkreditpantebreve på 76,7 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitutter, der udgør 73,3 mio.kr., udstedt pantebrev på 1,5 mio.kr. til sikkerhed for udstedte partialobligationer, der udgør 0,328 mio.kr. og udstedt ejerpantebrev på 5 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med banker, alt sammen med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 196 mio.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Torben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: f7102545-803f-4817-9782-c9d5b5e78ade

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-12-19 09:45:16 UTC



Vivian Birgitte Barnekow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: 4a014167-1600-4b7f-9eee-c55db7ff83cf

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-12-19 09:56:19 UTC



NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Næstformand

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: c49c5f0c-0a8d-4808-873b-46d9ac053556

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-12-19 11:22:32 UTC



Viggo Nedergaard Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: a8e4c83d-9356-42dd-b1e6-3cc18c9c3a66

IP: 93.163.xxx.xxx

2022-12-19 11:45:02 UTC



Leif Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: bbc5dda1-a8a2-465a-87e5-89c710855f7f

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-12-19 14:46:39 UTC



Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: 8049cce4-fb30-4e60-8955-dc31dd29e254

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-12-22 07:50:48 UTC



Jette Møller Botes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: 8abc27c4-73bb-40fc-bff9-b8a9d8e3b1f2

IP: 37.96.xxx.xxx

2022-12-25 12:39:21 UTC



Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-065274315565

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-12-26 06:08:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-158626118954

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-12-27 11:55:14 UTC

NEM ID 

Jens Gottlieb

Dirigent

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: CVR:18384817-RID:98624605

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-12-29 18:26:53 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>