

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

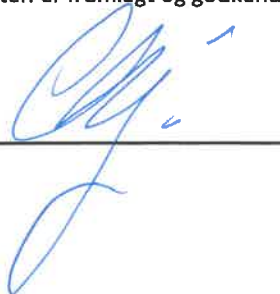
**CVR-nr. 10 30 27 14**

**Årsrapport 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på institutionens ordinære årsmøde, den

*3/12/20*

Dirigent



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Institutionens oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	10
Balance pr. 30. september 2020	11
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	13
Noter	14

**INSTITUTIONENS OPLYSNINGER**

<b>Institutionen</b>	Den Selvejende Institution Fredensborghusene Bakkedraget 43 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 10 30 27 14
	Stiftelsesdato: 4. januar 1989
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Bestyrelse</b>	Viggo Nedergaard Jensen, formand Henning Miilmann Petersen, næstformand Leif Jensen Jacob Saxild Arne Lind Susanne Østergaard Lundby Knud Ove Pedersen
<b>Administratorer</b>	Anton Frank ADVODAN, Helsingør
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 19 52 64
<b>Bank</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1560 København V

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til årsmødets godkendelse.


Fredensborg, den 3. december 2020

**Bestyrelse**

  
Viggo Nedergaard Jensen  
formand

  
Henning Millmann Petersen  
næstformand

  
Lef Jensen

  
Jacob Saxild

  
Arne Lind

  
Susanne Østergaard Lundby

  
Knud Ove Pedersen

## 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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 regnskabsbrugerne 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**

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 3. december 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

Fondens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 190 mio.kr. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 21,1 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 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 5.043.157 kr. hvilket er ca. 1.000.000 kr. mere end året før, hovedsageligt som følge af stigninger i vedligeholdelsesomkostningerne.

Driftsresultatet før skat blev et overskud stort 50.492.424 kr. Skatteværdien af overskuddet, som er afsat i regnskabet, er opgjort til 11.118.000 kr.

Der er ændret målingsprincip for fondens ejendomme, som fremadrettet måles til dagsværdi jf. årsregnskabsloven § 38, hvor den hidtil har været indregnet til dagsværdi efter årsregnskabsloven § 41. Dette har i året haft en positiv effekt på resultatet med 40.566.595 kr., som følge af en dagsværdireguleret måling af ejendommene. Fonden præsterer et overskud på 594.698 kr., når der ses bort fra værdireguleringen af ejendommene, hvilket bestyrelsen finder tilfredsstillende.

Der har lige som sidste år været en positiv udvikling i likviditeten efter afdrag på realkreditlån, hvilket i år beløber sig til 286.000 kr.

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 2 gårdhavehuse samt 1 rækkehus. Budgettet 2020/21 kalkulerer med 4-5 fraflyttede huse.

Fredensborghusenes realkreditlån blev ultimo sidste år omlagt, hvilket øger det likviditetsmæssige råderum på mellemlangt sigt.

## LEDELSESBERETNING

### Corona-krisen

Corona-pandemien har sat sit præg på Fredensborghusene ligesom på resten af samfundet. Gennemsnitsalderen i bebyggelsen er mere end 80 år, hvorfor beboerne må henregnes til risikogruppen. Restauranten blev lukket i perioden 13. marts til 20. juli for at begrænse smitterisikoen. Under lukningen bragte restauranten middagen ud til beboerne i husene. Efter genåbningen er der indført afstandskrav iht. myndighedernes retningslinjer og antallet af siddende gæster i restauranten er halveret. En del får stadig bragt maden ud, hvilket har givet Fredensborghusene en ekstra udgift på 35.000 kr. i regnskabsårets sidste måneder. Restauratørerne har klaret sig igennem krisen, men med et betydeligt omsætningstab (mere end 1 mio.kr.) pga. bortfald af eksterne arrangementer som fødselsdage og bryllupper. De statslige støtteordninger har ikke kunnet bringes i anvendelse pga. den beskedne størrelse af personale og faste udgifter. Men vigtigst af alt er bebyggelsen indtil videre kommet igennem Corona-krisen uden at smitten er kommet indenfor. Omkostningen ved nedlukningen har været et stærkt reduceret socialt liv i bebyggelsen: færre samtaler over middagen, ingen gymnastik og næsten ingen kulturelle arrangementer og foredrag. Ingen deltagelse i begravelser.

### Bevilling fra Realdania til tagreovering på Centerbygningen

Bestyrelsen modtog i september 2019 en bevilling fra Realdania på 2.650.000 kr. til hjælp til reovering af taget på Centerbygningen. Bestyrelsen modtog desuden i december 2019 en bevilling fra Kulturstyrelsen på 500.000 kr. til reoveringen. De modtagne donationer dækker ikke udgifterne til reoveringen, der bliver mere end 5 mio. kr. og som derfor vil påvirke de kommende års regnskaber. Licitation på projektets fagentrepriser (murer, tag, tømmer og blik) er gennemført i sommeren 2020. Arbejdet er gået i gang og ventes afsluttet i foråret 2021.

Reoveringen 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 CO<sub>2</sub>.

### Fredensborghusenes Museum

I samarbejde mellem Fredensborghusenes arkitekt, Claes Høgly, Møllen Arkitekter, arkitekt Jan Utzon og direktør Line Nørskov Eriksen, Utzon Center Ålborg, er udarbejdet forslag til indretning og møblering af et præsentabelt museumsmiljø, som respekterer Centerbygningens fredede status og kvaliteter. Museet vil blive åbnet for offentligheden, når den igangværende ombygning af Centret er afsluttet, formentlig i foråret 2021. Til etableringen af museet er opnået donationer fra Gurli og Poul Madsens Fond med 100.000 kr. og fra Fredensborghusenes Venner med 25.000 kr.

### Ny hjemmeside

Fredensborghusene har i årets løb lanceret en ny hjemmeside, [fredensborghusene.dk](http://fredensborghusene.dk) baseret på Probo-systemet. Hjemmesiden retter sig mod flere grupper af interessenter: den brede offentlighed, bl.a. ved at gøre opmærksom på museet og invitere til besøg, kommunikation til og mellem beboerne og endelig bestyrelsens og administrationens interne arbejdsdokumenter. Hjemmesiden vil være i fuld anvendelse i 2021.

Restauranten henvender sig med arrangement af fester og selskaber udefra på hjemmesiden [www.fredensborghusene.com](http://www.fredensborghusene.com).

### 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.



## LEDELSESBERETNING

### Redegørelse for virksomhedsledelse og god fondsledelse

Bestyrelsen er den øverste myndighed i institutionen og har i regnskabsårets løb afholdt 5 bestyrelsesmøder (heraf 1 elektronisk). Bestyrelsens sammensætning fremgår af skemaet side 8-9. Redegørelsen for God Fondsledelse, der er en integreret del af ledelsesberetningen, findes på institutionens hjemmeside [fredensborghusene.dk](http://fredensborghusene.dk).

Den 28. januar 2020 indtrådte Susanne Østergaard Lundby som nyt medlem i bestyrelsen (indstillet af Danes Worldwide). Samme dato indtrådte Knud Ove Pedersen som ny repræsentant for beboerne.

Næstformand Henning Petersen udtræder af bestyrelsen den 31. januar 2021. Henning Petersen, der har siddet i bestyrelsen siden 2008, er udpeget af foreningen Frembo. Frembo har udpeget direktør Torben Nielsen, Gilleleje, som nyt medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen har ansat Pal Jauernik som ny administrationschef og afløser for Anton Frank, der fratræder den 31. januar 2021 efter 16 år på posten.

### 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	Henning Petersen	Susanne Østergaard Lundby	Knud Ove Pedersen
Stilling	Formand	Næstformand	Medlem	Medlem
Alder	72	74	49	77
Køn	Mand	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	02.02.2017	29.09.2008	28.01.2020	28.01.2020
Genvalg har fundet sted	03.12.2020		03.12.2020	På valg i januar 2021
Udløb af valgperiode	2021	2021: 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. almen praktiserende advokat gennem 35 år med hovedvægt på fast ejendom og rådgivning af små/mindre virksomheder. Mangeårig erfaring med bestyrelsesarbejde.	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.	Merkantil uddannelse i Schweiz, praktikophold i engelske banker og universitetsophold i Tyskland.
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	Bestyrelsesformand i ISHØJ Hegn A/S, direktør i Industrivangens Ejendomsselskab A/S og Clemone Holding ApS	Erfaring med interne bestyrelser i PensionDanmark	Leder af PR afdeling i Københavns Handelsbank og koncernkommunikationschef i Superfos
Udpeget af (jf. vedtægternes § 2)	Danes Worldwide	Foreningen Frembo	Danes Worldwide	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
Stilling	Medlem	Medlem	Medlem
Alder	65	78	66
Køn	Mand	Mand	Mand
Indtrådt i bestyrelsen	08.05.2015	16.09.2014	07.11.2019
Genvalg har fundet sted	03.12.2020	03.12.2020	03.12.2020
Udløb af valgperiode	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, ejendomselskaber, fonde og ministerium som direktør og/eller bestyrelse.  Har boet 3 år i Frankrig.
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
Udpeget af (jf. vedtægternes § 2)	Danes Worldwide	Danes Worldwide	Danes Worldwide
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Lejeindtægter		8.289.497	8.107.005
Andre driftsindtægter		125.900	0
Ejendomsomkostninger		-5.043.157	-3.917.107
Administrationsomkostninger		-764.823	-779.763
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.607.417</b>	<b>3.410.135</b>
Personaleomkostninger	2	-489.909	-472.632
Af- og nedskrivninger		-14.006	-14.006
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.103.502</b>	<b>2.923.497</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		49.897.726	-2.110.729
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>52.001.228</b>	<b>812.768</b>
Finansielle omkostninger		-1.508.804	-2.124.018
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>50.492.424</b>	<b>-1.311.250</b>
Skat af årets resultat	3	-11.118.000	285.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>39.374.424</b>	<b>-1.026.250</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		39.374.424	-1.026.250
		<b>39.374.424</b>	<b>-1.026.250</b>

**ÅRSREGNSKAB****BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020**

	<b>Note</b>	<b>2019/20</b> <b>kr.</b>	<b>2018/19</b> <b>kr.</b>
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme		190.000.000	140.102.274
Andre investeringsaktiver		146.267	146.267
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.337	23.343
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b><u>190.155.604</u></b>	<b><u>140.271.884</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>190.155.604</u></b>	<b><u>140.271.884</u></b>
Andre tilgodehavender		340.057	265.917
Periodeafgrænsningsposter		354.341	360.273
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>694.398</u></b>	<b><u>626.190</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.088.755</u></b>	<b><u>322.578</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.783.153</u></b>	<b><u>948.768</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>191.938.757</u></b>	<b><u>141.220.652</u></b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Grundkapital		300.000	300.000
Overført resultat		89.291.909	49.917.485
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>89.591.909</b>	<b>50.217.485</b>
Udskudt skat		25.261.000	14.143.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>25.261.000</b>	<b>14.143.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		71.458.476	71.760.370
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		340.000	340.000
Deposita		2.017.152	1.986.589
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b>73.815.628</b>	<b>74.086.959</b>
Gæld til realkreditinstitutter		346.438	366.845
Forudbetalinger fra lejere		2.041.670	2.078.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser		408.336	104.750
Anden gæld		473.776	223.221
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.270.220</b>	<b>2.773.208</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>77.085.848</b>	<b>76.860.167</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>191.938.757</b>	<b>141.220.652</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019/20

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Grundkapital:</b>		
Primo	300.000	300.000
<b>Ultimo i alt</b>	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
<b>Reserve for opskrivninger:</b>		
Primo	0	87.320.137
Overførsel primo som følge af praksisændring	0	-87.320.137
<b>Ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	49.917.485	-36.376.402
Overførsel primo som følge af praksisændring	0	87.320.137
Tilgang	39.374.424	0
Afgang	0	-1.026.250
<b>Ultimo i alt</b>	<u>89.291.909</u>	<u>49.917.485</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>89.591.909</u></u>	<u><u>50.217.485</u></u>

## ÅRSREGNSKAB

### NOTER

#### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den Selvejende Institution Fredensborghusene har ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Værdien for investeringsejendomme er hidtil blevet målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og løbende revurdering af opskrivninger, jf. årsregnskabsloven § 41, men måles fremadrettet til dagsværdi, jf. årsregnskabsloven § 38. Ændring af regnskabspraksis har medført en resultatmæssig påvirkning på 40.566.595 kr. Praksisændringen påvirker ikke egenkapitalens størrelse. Der er ved opgørelsen af egenkapitalen blevet frigivet den bundne reserve for opskrivninger af materielle anlægsaktiver til de frie reserver for 87.320.137 kr. Der er foretaget tilretning af sammenligningstallene.

Det er bestyrelsens vurdering at ændringen af regnskabspraksis vil medføre et mere retvisende billede af fondens resultat.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter ved udlejning og forpagtning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Lejeindtægter 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.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste/tab ved afhændelse af materielle aktiver.

#### 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.



## ÅRSREGNSKAB

### NOTER

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2020 fastsat ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel eller ved en ekstern vurdering med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de fremtidige pengestrømme. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivitets forventede brugstider.

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 nettorealiseringsværdi, 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.

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

**1. Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

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 måles til nettorealiseringsværdi.

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	483.919	467.819
Omkostninger til social sikring	5.677	4.099
Andre personaleomkostninger	313	714
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>489.909</b>	<b>472.632</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	<b>1</b>	<b>1</b>
Fondens bestyrelse modtager ikke vederlag.		
Vederlag til fondens administratorer udgør samlet 680.754 kr. (2018/19: 680.452 kr.).		
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring i udskudt skat	11.118.000	-285.000
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>11.118.000</b>	<b>-285.000</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris, primo	46.434.537	46.368.765
Tilgang	0	65.772
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>46.434.537</b>	<b>46.434.537</b>
Regulering til dagsværdi, primo	93.667.737	95.778.466
Regulering til dagsværdi	49.897.726	-2.110.729
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>143.565.463</b>	<b>93.667.737</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>190.000.000</b>	<b>140.102.274</b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver, fortsat</b>		
<b>Andre investeringsaktiver:</b>		
Kostpris, primo	146.267	146.267
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>146.267</b>	<b>146.267</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>146.267</b>	<b>146.267</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:</b>		
Kostpris, primo	70.030	70.030
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>70.030</b>	<b>70.030</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-46.687	-32.681
Afskrivninger	-14.006	-14.006
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-60.693</b>	<b>-46.687</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>9.337</b>	<b>23.343</b>

Anvendt afkastkrav i beregningen af dagsværdi for investeringsejendomme i %:

2018/19, 4%

2019/20, 2%

Følgende oversigt angiver påvirkningen på ejendommens dagsværdi (190 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 2020 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,25%: -21.111 t.kr.

-0,25%: 27.143 t.kr.

Anvendt afkastkrav er fastsat på baggrund af ejendomsvurdering udarbejdet af Cushman & Wakefield.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	72.197.908	72.553.305
Anden gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
Deposita, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b>72.197.908</b>	<b>72.553.305</b>

**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 190 mio.kr.