



FONDEN TIL BEVARELSE AF GAMLE BYGNINGER I RANDERS KOMMUNE

LAKSETORVET, 8900 RANDERS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 23. maj 2018

Henri Amsler

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-10
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune Laksetorvet 8900 Randers C
	CVR-nr.: 11 67 85 80
	Stiftet: 27. januar 1961
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karen Smed, Formand Hanna Christensen Bjarne Bang Madsen Christian Krogh Mikael Bræmer-Jensen Hanne Schaumburg Sørensen Tove Bakke Laursen Lars Malmstrøm Uffe Færch John Jeppesen Peter Nielsen Vakant
Sekretær	Henri Amsler
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Tronholmen 1 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Randers, den 23. maj 2018

Sekretær

Henri Amsler

Bestyrelse:

Karen Smed
Formand

Hanna Christensen

Bjarne Bang Madsen

Christian Krogh

Mikael Bræmer-Jensen

Hanne Schaumburg Sørensen

Tove Bakke Laursen

Lars Malmstrøm

Uffe Færch

John Jeppesen

Peter Nielsen

Vakant

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ledelsen i Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden 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 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 fondens 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 fonden, 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 fondens 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 fondens 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 fonden 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 ledelsen 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.

Randers, den 23. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Peter Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Fondens hovedaktiviteter

Fondens aktiviteter har i regnskabsåret 2017, i lighed med tidligere år, bestået af at vedligeholde Fondens fredede og bevaringsværdige bygninger med tilhørende gårdanlæg. Tilsyn og drift m.v. af Fondens 9 ejendomme med over 50 lejemål er en væsentlige aktivitet i Fondens virke.

I 2017 er der afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder, herunder en besigtigelsesrunde, hvor bestyrelsesmedlemmerne vurderer Fondens 9 ejendommers vedligeholdelsestilstand. Af øvrige aktiviteter kan nævnes diverse vedligeholdelsesarbejder af Fondens fredede- og bevaringsværdige ejendomme, udarbejdelse af ind- og udflytningsrapporter.

Som nævnt i beretningen for 2016, arbejder Fonden med muligheden at erhverve en fredet ejendom beliggende i Randers by. Ejendommen skal sættes i stand og der foreligger tilsagn om byfornyelsesstøtte. Sagen har kørt i hele 2017, men er endnu ikke afklaret. En ansøgning til Randers byråd om et rente- og afdragsfrit lån på i alt 3 mio. med henblik på erhvervelse af ejendommen, er ikke blevet behandlet. Efterfølgende har Fondens formand og sekretær haft møder med forskellige politikere som alle har udtrykt sig positiv over for Fonden. Fondens bestyrelse har besluttet at der fortsat skal arbejdes med projektet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vedligehold

Et omfattende facaderenoveringsarbejde af ejendommen Storegade 11-13, er afsluttet ultimo 2017. Der er udført renoveringsarbejder for i alt kr. 1.464.227,-. Slots- og kulturstyrelsen har givet støtte til renoveringen på i alt kr. 250.000,-.

Som det næste renoveringsprojekt har bestyrelsen udpeget ejendommen Brødregade 25. Der er ligeledes tale om en facaderenovering, i dette tilfælde renovering af sidehusets facader. Sidehuset er ikke fredet og det betyder at arbejdet kan sættes i gang uden Slots- og kulturstyrelsens tilladelse. Der foreligger et tilbud på renoveringsarbejdet på i alt kr. 835.196,- inkl moms. Arbejdet igangsættes og forventes afsluttet i løbet af 2018. Forhusets facade renoveres senere efter en grundig vurdering af vedligeholdelsestilstand af de øvrige ejendomme.

Udlejning

Pr. 31. december. 2017, er alle Fondens 50 lejemål udlejet. I løbet af 2017, har der været en række ind- og udflytninger. Buchwalds Hus, et lejemål som har stået tomt i et års tid er pr. november 2017, udlejet igen. Det er Fondens erhvervslejemål som er sværest at genudleje, mens boliglejemål genudlejes meget hurtigt. Generelt har Fonden med stabile lejere at gøre. En del af Fondens lejere er unge under uddannelse, derfor sker ind- og udflytninger oftere i disse lejemål.

Årets resultat og overskudsdisponering

Årets resultat for 2017 er kr. 791.572,-, som foreslås overført til reserverne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for fondens finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

I de kommende år forventes der fortsat betydelige udgifter til vedligeholdelse af Fondens ejendomme. Lejeindtægterne kan ikke dække de forventede vedligeholdelsesudgifter i de kommende 5-6 år. Bestyrelsen arbejder derfor fortsat med at tilføre Fonden flere økonomiske midler. Der arbejdes med muligheder for støtte fra Fonde og lignende. Fonden er desuden løbende i dialog med kommunen med henblik på oprettelse af afdrag- og rentefrie lån.

Som nævnt ovenfor undersøger Fonden i øjeblik muligheden for at overtage et byfornyelsesprojekt. Det er mere end 10 år siden Fonden har været involveret i et byfornyelsesprojekt. Derfor har Fonden stor interesse i det aktuelle projekt.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for uddelingspolitik

Lovpligtig redegørelse for fondens uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Fondens formål

Fonden har til formål at bidrage til bevarelse af kulturhistoriske og æstetisk værdifulde bygninger og gadepartier i Randers.

Fondens formål søges fremmet gennem støtte til istandsættelse, modernisering og lignende af bevaringsværdige bygninger m.v., mod at bygningernes bevarelse sikres ved tinglyst deklaration eller på anden betryggende måde.

Fonden kan endvidere erhverve bevaringsværdige bygninger, der efter eventuel istandsættelse og modernisering kan udlejes eller sælges på sådanne vilkår, at deres bevaring sikres. Fonden kan tillige gennem oplysende virksomhed søge at stimulere befolkningens byhistoriske og æstetiske interesser.

Fondens uddelingspolitik

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune, (Fonden BGB), giver støtte gennem erhvervelse og istandsættelse af truede kulturhistoriske og bevaringsværdige bygninger beliggende i Randers kommune. Kulturhistoriske bevaringsværdige og fredede bygninger renoveres og istandsættes, således at disse fremtræder som tidsvarende bolig- og erhvervsjendomme. På denne måde bevares disse ejendomme som tidssvarende og levende huse.

Husene er inden renoveringen ofte ret medtagne og forfaldne og dermed dyre at istandsætte. Er der tale om fredede huse, kræves det, at renoveringerne udføres historisk korrekt, hvilket igen betyder yderligere udgifter til renoveringerne. Der er derfor tale om store investeringer i forbindelse med renovering af sådanne ejendomme. Investeringen kan ikke forrentes, og udgifterne til istandsættelse kan ikke dækkes ind via huslejen. Fonden betragter dette som interne uddelinger til opfyldelse af Fondens formål.

I Fonden BGB's levetid har Fonden erhvervet og renoveret i alt 9 bygninger med i alt 52 lejemål. 6 af de 9 bygninger er fredet. Alle bygninger bidrager hver for sig til fastholdelse af bygningskulturarven i Randers' middelalderbykerne.

Bevaring og vedligeholdelse af Fonden BGB's 9 ejendomme er udgiftskrævende. Udgifterne til vedligeholdelse dækkes som nævnt ikke ind via indtægterne fra husleje. Det betyder, at alle Fondens likvider bruges til at drive og vedligeholde Fondens 9 ejendomme. Fonden råder derfor ikke over kapital til nogen form for kontant støtte, herunder direkte uddelinger til andre bevaringsværdige ejendomme eller eksterne formål.

Redegørelse for god fondsledelse mv.

Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77a

Fonden er omfattet af anbefalinger for god fondsledelse.

"Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune", er en selvejende non-profit erhvervsdrivende fond, der som hovedformål har at sikre og bevare fredede og bevaringsværdige bygninger i Randers Kommune. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten, skal der gøres rede for god fondsledelse. Bestyrelsen i en erhvervsdrivende fond skal forholde sig til anbefalingerne for god fondsledelse.

Bestyrelsen skal i den forbindelse redegøre for, om Fonden følger anbefalingerne, eller forklare baggrunden for at anbefalingerne ikke følges, herunder hvad Fonden gør i stedet for. Rapporteringen herom skal, i henhold til Årsregnskabslovens § 77a, ske i ledelsesberetningen eller fremgå af noterne i årsrapporten.

Oplysningerne herom kan også hentes på Fondens hjemmeside gamlehuse.dk

LEDELSESBERETNING

Åbenhed og kommunikation

Der er ikke udarbejdet specifikke retningslinjer for ekstern kommunikation for Fonden BGB.RK. Ekstern kommunikation foretages af Fondens formand og sekretær. Fonden har desuden en hjemmeside: gamlehuse.dk, med oplysninger om Fondens virke m.m. På Fondens hjemmeside findes der desuden en mailadresse hvor offentligheden har mulighed for at kontakte Fondens ledelse. Ikke mindst hjemmesiden fungerer som et yderst relevant kommunikationsmiddel. Det vurderes derfor at der ikke er behov for yderligere retningslinjer for kommunikation i forbindelse med Fondens nuværende form og virke.

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Fonden BGB.RK, overordnede opgaver og ansvar fremgår af Fondens formålsparagraf; "Fondens formål søges fremmet gennem støtte til istandsættelse, modernisering og lignende bevaringsværdige bygninger m.v., mod at bygningernes bevarelse sikres ved tinglyst deklaration eller på anden betryggende måde. Fonden kan endvidere erhverve bevaringsværdige bygninger, der efter eventuel istandsættelse og modernisering kan udlejes eller sælges på sådanne vilkår, at deres bevaring sikres. Fonden kan tillige gennem oplysende virksomhed søge at stimulere befolkningens byhistoriske og æstetiske interesser."

Fonden yder således ikke støtte til interesseorganisationer, enkeltpersoner eller institutioner m.m., men bidrager gennem erhvervelse og istandsættelse af historiske og bevaringsværdige bygninger til sikring af bygningskulturarv i Randers kommune. Fondens 9 ejendomme, hvoraf de 6 er fredet er på denne måde med til at sikre og bevare Randers' middelalder bykerne. Fondens huse er istandsat med respekt for bygningernes kulturhistorie og er alle renoveret i tæt samarbejde med Slots- og kulturstyrelsen. Se Fondens ejendomme på Fondens hjemmeside, gamlehuse.dk

Vedligeholdelse af fredede og bevaringsværdige huse er en stor udfordring både økonomisk og håndværksmæssigt. Derfor er der udarbejdet en strategi i form af vedligeholdelsesplaner for Fondens 9 ejendomme. Vedligeholdelsesplaner skal sikre at ejendommene fastholdes som levende huse med sunde boliger og gode vedligeholdte erhvervslejemål af høj standard. Fonden bidrager desuden gennem oplysende virksomhed til bygnings- og byhistorisk kendskab og på denne måde bidrager til at skærpe borgernes interesse for en mangfoldig og levende by.

Formanden og næstformanden

Fonden er organiseret således at Fondens sekretariatet, herunder Fondens sekretær der varetager de daglige opgaver med hensyn til administration af Fondens 9 ejendomme. Det gælder for eksempel udlejning, ind- og fraflyttersyn, aftaler med håndværker, samt vedligeholdelsesarbejder. Derudover servicerer sekretæren Fondens bestyrelse.

Sekretæropgaven varetages p.t. af kommunens tidligere Stadsarkitekt i samarbejde med kommunens ejendomsservice. Opgaverne løses i tæt samarbejde med formanden og i særlige tilfælde med inddragelse af hele bestyrelsen. Der er således ikke udpeget en næstformand for Fondens bestyrelse. Der henvises i denne forbindelse til Fondens vedtægter, samt forretningsorden. Med hensyn til sikring af bestyrelsens uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion, henvises der til Fondens vedtægter og forretningsorden, ligesom der henvises til Fondens sekretærfunktion.

Bestyrelsens sammensætning og organisation

Ifølge Fondens vedtægter ledes Fonden BGB.RK, af en styrelse på i alt 11 medlemmer, hvoraf 2 medlemmer er udpeget af Randers byråd, 2 medlemmer er udpeget af Randers Amts Historiske Samfund, 1 medlem er udpeget af Danske Arkitekters Landsforbund blandt arkitekter i Randers og omegn efter indstilling fra bestyrelsen, 1 medlem er udpeget af Advokatforeningen for Randers og omegn, 2 medlemmer er udpeget af bestyrelsen for Foreningen for By- og Landskabskultur, 1 medlem er udpeget af Handelsstandsforeningen i Randers, 1 medlem er udpeget af Turistforeningen i Randers, 1 medlem er udpeget af lejernes landsorganisation og 1 medlem repræsenterer Museum Østjylland.

LEDELSESBERETNING

Styrelsen udpeger sekretær blandt personalet i Miljø og Teknik, Randers kommune, Plankontor, som fungerer som sekretariat for Fonden og forestår den daglige drift af Fondens ejendomme. Sekretærfunktionen varetages fortiden af kommunens tidligere Stadsarkitekt, som pr. 1 januar 2015 er gået på pension. Sekretæropgaverne varetages på frivillig basis med et årligt vederlag der dækker sekretærens omkostninger. Opgaverne løses i tæt samarbejde med en regnskabskyndig medarbejder i Randers kommune, Ejendomsservice.

Fondens bestyrelse har som der fremgår ovenfor, en bred repræsentation af en række institutioner og organisationer. De enkelte organisationer / institutioner udpeger deres repræsentanter til bestyrelsen på baggrund af deres særlige interesser for bevarelse af den historiske bygningskultur i Randers kommune.

Detaljerede oplysning om de enkelte bestyrelsesmedlemmers stilling, alder, dato for indtræden, særlige kompetencer, eventuelle øvrige ledelseshverv, samt uafhængighed, er indberettet via Virk.dk, og fremgår også af Fondens hjemmeside.

Fonden BGB.RK, en selvstændig fond

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers, er en selvstændig Fond uden nogen form for dattervirksomhed o.l. Fonden BGB.RK, en selvstændig, uafhængig fond uden tilknytning til nogen virksomhed o.l. De neden for nævnte kriterier, for Fondens bestyrelsesmedlemmer, anses i denne forbindelse derfor for ikke relevante.

- 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,
- 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.

Udpegningsperiode

Fondens bestyrelsesmedlemmer er udpeget for en periode for i alt 4 år. Valgperioden følger byrådsvalget. Bestyrelsen for Fonden BGB.RK, har en bred sammensætning med hensyn til kvalifikationer, fordeling af køn, samt aldersspredning. Fonden nyder godt af ældre bestyrelsesmedlemmer hviden og erfaring indenfor bygningskulturarv. Derfor ønskes der ikke fastsættelsen af aldersgrænse for Fondens bestyrelsesmedlemmer.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
NETTOOMSÆTNING.....		3.129.649	3.171.558
Andre driftsindtægter.....		307.086	12.055
Eksterne omkostninger.....		-2.142.191	-2.023.184
BRUTTORESULTAT.....		1.294.544	1.160.429
Af- og nedskrivninger.....	1	-166.234	-166.234
Andre driftsomkostninger.....		-40.590	0
DRIFTSRESULTAT.....		1.087.720	994.195
Andre finansielle indtægter.....		190.109	246.652
Andre finansielle omkostninger.....		-486.257	-605.513
RESULTAT FØR SKAT.....		791.572	635.334
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		791.572	635.334
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Vedtægtsbestemte henlæggelser.....		791.572	635.334
I ALT.....		791.572	635.334

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		32.390.010	32.556.245
Materielle anlægsaktiver.....	1	32.390.010	32.556.245
ANLÆGSAKTIVER.....		32.390.010	32.556.245
Andre tilgodehavender.....		507.957	256.329
Tilgodehavender.....		507.957	256.329
Likvider.....		1.927.438	2.652.542
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.435.395	2.908.871
AKTIVER.....		34.825.405	35.465.116
PASSIVER			
Grundkapital.....		300.000	300.000
Øvrige reserver.....		4.112.152	3.320.581
EGENKAPITAL.....	2	4.412.152	3.620.581
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.738.284	28.673.745
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	27.738.284	28.673.745
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	959.586	937.574
Anden gæld.....		1.715.383	2.233.216
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.674.969	3.170.790
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		30.413.253	31.844.535
PASSIVER.....		34.825.405	35.465.116
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		45.904.164	
Kostpris 31. december 2017.....		45.904.164	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		13.347.920	
Årets afskrivninger.....		166.234	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		13.514.154	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		32.390.010	
 Egenkapital			 2
	Grundkapital	Øvrige reserver	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	300.000	3.320.580	3.620.581
Forslag til årets resultatdisponering.....		791.572	791.572
Egenkapital 31. december 2017.....	300.000	4.112.152	4.412.152
 Langfristede gældsforpligtelser			 3
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	29.611.319	28.697.870	959.586
	24.007.882		
	29.611.319	28.697.870	959.586
			24.007.882
 Eventualposter mv.			 4
Ingen			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og Randers Kommune på i alt 28.697.870 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 32.390.010 kr.			
 Medarbejderforhold			 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune er en erhvervsdrivende fond, hvorfor regnskabet er aflagt i henhold til Årsregnskabsloven med de fravigelser og tilpasninger, der følger af fondens særlige forhold.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægten udgøres af de beløb, der svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger er periodiseret og udgiftsført således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger er periodiseret og udgiftsført således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat

Fonden har efter ansøgning opnået skattefritagelse ifølge fondsbeskatningslovens § 15, stk. 3. Fonden er hermed blevet fritaget for at udarbejde selvangivelse. Der skal i stedet afgives en årlig erklæring om, at hele fondens overskud anvendes til formålet ifølge vedtægterne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-20 år	0-20 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.