

FONDEN TIL BEVARELSE AF GAMLE BYGNINGER I RANDERS KOMMUNE
C/O RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK, LAKSETORVET 1, 8900 RANDERS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 9. marts 2020

Karen Lyngholm Smed

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-11
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Noter.....	14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune c/o Randers Kommune Miljø & Teknik Laksetorvet 1 8900 Randers C
	Hjemmeside: gamlehuse.dk/
	CVR-nr.: 11 67 85 80
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karen Lyngholm Smed, formand Bjarne Bang Madsen Hanna Christensen Jes Weyhe Grønbæk John Holflod Jeppesen Hanne Schaumburg Sørensen Sven Nørskov Eskildsen Jan Nørskov Jørgensen Tove Sanna Laursen Peter Nielsen Christian Krogh Uffe Morten Færch
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Tronholmen 1 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Randers, den 9. marts 2020

Bestyrelse:

Karen Lyngholm Smed
Formand

Bjarne Bang Madsen

Hanna Christensen

Jes Weyhe Grønbæk

John Holflod Jeppesen

Hanne Schaumburg Sørensen

Sven Nørskov Eskildsen

Jan Nørskov Jørgensen

Tove Sanna Laursen

Peter Nielsen

Christian Krogh

Uffe Morten Færch

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 9. marts 2020

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 2019, i lighed med tidligere år, bestået af at vedligeholde Fondens fredede og bevaringsværdige bygninger med tilhørende gårdanlæg. Vedligeholdelse, tilsyn og drift, herunder udlejning m.m. af Fondens 9 ejendomme med i alt 43 boliglejemål, samt 9 erhvervslejemål er en væsentlige aktivitet for Fondens virke.

I 2019, er der afholdt i alt 7 bestyrelsesmøder, herunder e2 ekstraordinære møder, samt en besigtigelses-runde af Fondens 9 ejendomme. Besigtigelsesrunden har til formål at vurdere ejendommenes vedligeholdelsestilstand, herunder en prioritering af eventuelle renoveringsopgaver. Af øvrige aktiviteter kan nævnes en række både mindre og mere omfattende vedligeholdelsesarbejder af Fondens fredede- og bevaringsværdige ejendomme, se også under punktet "Vedligehold". Der er gennemført en række syn i forbindelse ind- og udflytninger af Fondens i alt 52 lejemål. Derudover er der gennemført forskellige indberetninger til Virk.DK.

Af andre aktiviteter kan nævnes deltagelse af Fondens formand og sekretær i et seminar for håndtering og vedligeholdelse af bindingsværk, arrangeret af Centret for Bygningsbevaring. Seminaret blev afholdt i Randers på grund af Fondens unikke bindingsværkshuse. Fondens formand og sekretær har i denne forbindelse holdt oplæg vedrørende Fondens virke og historie. Seminarets deltagere blev ligeledes guidet rundt til Fondens bindingsværksejendomme.

Bestyrelsen har 2019 arbejdet for en større synliggørelse af Fondens virke. Nogle af Fondens bestyrelsesmedlemmer har sammen med sekretæren deltaget i et arrangement kaldt "Det åbne marked", med deltagelse af en lang række foreninger, butikker, eventmager m.m. med det formål om at skabe opmærksomhed for en levende by. Turistbureauet i Randers har været tovholder på arrangementet. Fonden har bidraget med uddeling af brochurer om Fondens virke, samt med guidede rundvisninger til nogle af Fondens seværdige ejendomme. I det videre arbejde for en større synlighed af Fondens virke er der udarbejdet et nyt logo for Fonden. Ligeledes er der fremstillet 9 messingskilte med korte oplysninger om Fondens 9 ejendomme. De enkelte skilte er nu monteret synligt på Fondens respektive ejendomme med oplysning om tidspunktet for opførelse, fredning og restaurering.

Fonden har løbet af 2019 igen modtaget en række henvendelser vedrørende køb af Von Hatten Hus. I 2018 søgte Fonden Randers byråd om et rente- og afdragsfrit lån på 3 mio. Ansøgningen blev i denne forbindelse ikke behandlet og sagen blev derfor fra Fondens side stillet bero. På baggrund af før nævnte henvendelser har bestyrelsen besluttet at undersøge mulighederne for køb af ejendommen igen. I denne forbindelse er der foretaget en ny vurdering af de samlede renoveringsudgifter. Denne vurdering har vist, at udgifterne til renovering af ejendommen Von Hatten Hus er øget til 12 mio. i forhold til overslaget fra 2016, hvor de samlede udgifter blev beregnet til 8 mio. På baggrund af de nye oplysninger har bestyrelsen besluttet ansøge kommunen endnu engang om et rente- og afdragsfrit lån. På baggrund af de nye omkostningsberegninger er der i denne forbindelse søgt om 5 mio. Forligspartierne har efterfølgende bevilliget et lån på de ansøgte 5 mio.

På Fonden sidste bestyrelsesmøde i 2019, besluttede bestyrelsen således, at formanden og sekretæren i samarbejde med kommunen kan påbegynde de indledende købsforhandlinger vedrørende Von Hatten Hus. Betingelsen for dette er dog, at såfremt der er en anden privat køber som bevarer caféen m.m. i sin nuværende form, er Fonden ikke en interesseret køber af Von Hatten Hus.

På nuværende tidspunkt foreligger der ingen oplysninger om der er en seriøs privat køber på banen, derfor afventes der en tilbagemelding fra ejendomsmægleren inden Fonden gør mere ved sagen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vedligehold

På ejendommen Niels Ebbesens Hus, Storegade 11-13, samt Brødregade 25, er der i 2019 gennemført omfattende facaderenoveringsarbejder af forhusene. Der er tale om facaderenoveringer af forhusenes facader imod henholdsvis Storegade og Brødregade. Renovering af Niels Ebbesens Hus er afsluttet i 2019, mens renovering af Brødregade 25 forventes afsluttet i forår 2020. Der er søgt om støtte til renoveringsarbejdet hos Slots- og Kulturstyrelsen, som i denne forbindelse har bevilliget kr. 100.000,- til støtte for renovering af ejendommen Storegade 11-13, samt kr. 230.000,- til støtte for renovering af ejendommen Brødregade 25.

Fonden har ligeledes fået tilsagn fra Slots- og kulturstyrelsen om lån på henholdsvis kr. 175.000,- og

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

kr. 400.000,- til dækning af dele af de forventede samlede renoveringsudgifter på i alt ca. kr. 1.076.382,-. Bestyrelsen har endnu ikke taget stilling til eventuelle bygningsrenoveringer i 2020.

Udlejning

I løbet af 2019 har der været en række ind- og udflytninger i Fondens 43 boliglejemål. Generelt lejes tomme boliglejemål hurtigt ud igen. Alle 9 erhvervslejemål er pt. lejet ud. Pr. 1.1.2020, har Fonden dog modtaget en opsigelse af det store erhvervslejemål i Storegade 13, Niels Ebbesens Spisehus. Det lykkedes at finde en ny lejer, som har overtaget lejemålet i henhold til bestemmelserne i lejekontrakten efter den forrige lejer. Det betyder alle Fonden erhvervslejemål er lejet ud pr. 31.12.2019.

Årets resultat og overskudsdisponering

Årets resultat for 2019 er kr. 439.006,-, 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 2020, forventes der udgifter til en række almindelige vedligeholdelsesarbejder. Som nævnt har bestyrelsen endnu ikke taget stilling til nye mere omfattende vedligeholdelsesarbejder.

På sigt forventes der større økonomiske udfordringer ikke mindst på baggrund af de tidligere udarbejdede vedligeholdelsesplaner. Der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for alle Fondens 9 ejendomme som viser at der fremover kan forventes større vedligeholdelsesudgifter, for eksempel i forbindelse med udskiftning af køkkener og badeværelser. Flere af Fondens ejendomme er gennemgribende renoveret for 30 år siden. Derfor forventes der at en række køkkener og badeværelser på et tidspunkt skal fornyes. Indtil nu har der dog ikke været problemer med udlejning af boliger med ældre køkkener og badeværelser.

Omkostninger i forbindelser med fornyelser af køkkener og badeværelser vil ikke kunne dækkes ind via lejeindtægter. Derfor vil der være behov for at tilføre Fonden ekstra kapital. Bestyrelsen arbejder derfor fortsat med at tilføre Fonden flere økonomiske midler. I 2019 har der været en række drøftelser vedrørende Fonden fremtidige økonomiske situation dels med kommunens borgmester, dels med kommunens embedsværk. Bestyrelsen vil også fremover arbejde videre med at undersøge muligheder for støtte eller undersøge mulighederne for optagelse af lån.

Som nævnt ovenfor undersøger Fonden igen muligheden for at købe Von Hatten Hus, med henblik på at indrette det til et slags ungdommens musikhus. Det er mere end 10 år siden, at Fonden har erhvervet en byfornyelsesejendom. Von Hatten Hus er en unik ejendom med et unikt musikspillested, som drives af unge mennesker på frivillig basis. Huset har været til salg de sidste 5 år og siden da er flere interesserede købere sprunget fra på grund problemer med at indrette boliger og musikspillested i samme ejendom. Spillestedet kan kun overleve såfremt boligerne placeres i den øverste etage. Dette har samtidigt betydet at private købere ikke er interesseret i at investere i ejendommen.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for uddelingspolitik

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

Fondens formål

Ifølge Fondens vedtægter, er Fondens 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. Alle Fondens 9 ejendomme er renoveret på baggrund af en byfornyelsesbeslutning. Ejendommene har ofte været i meget dårlig tilstand, som igen har betydet at ingen private investorer vil købe disse ejendomme.

Hovedformål ifølge vedtægterne er at erhverve unikke bevaringsværdige eller fredede bygninger, med henblik på omfattende restaurering og dermed sikre og bevare bygningerne fremover. Fonden kan tillige gennem oplysende virksomhed søge at stimulere borgenes byhistoriske og æstetiske interesser.

Fondens uddelingspolitik

"Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune", (Fonden), giver støtte gennem erhvervelse af truede kulturhistoriske og bevaringsværdige bygninger beliggende i Randers kommune. Renovering og istandsættelse af sådanne bygninger sker som regel på baggrund af en byfornyelsesbeslutning således, at bygningerne efterfølgende fremtræder som moderne og tidssvarende bolig- og erhvervsjendomme. På denne måde sikres de bevaringsværdige gamle bygninger og der tilføres samtidig liv i disse, ofte forladte huse.

Bygningerne er inden renoveringen ofte ret medtagne og forfaldne og derfor dyre at renovere.

Er der tale om fredede huse, kræves det, at renoveringerne udføres historisk korrekt, hvilket igen betyder store udgifter til renoveringerne. Der er således tale om store investeringer som efterfølgende ikke kan dækkes ind via huslejen. Fonden betragter disse investeringer som bidrag / uddelinger i henhold til Fondens formål.

I Fondens levetid har Fonden erhvervet og renoveret i alt 9 bygninger med i alt 43 boliglejemål og 9 erhvervslejemål. 6 af de 9 bygninger er fredet. Alle bygninger bidrager hver for sig til fastholdelse af bygningsskulturarven i Randers' middelalder bykerne.

Bevaring og vedligeholdelse af Fonden "BGB's" 9 ejendomme er udgiftskrævende. Ekstra udgifter til vedligeholdelse kan som nævnt ikke dækkes ind via lejeindtægterne. 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 pengeuddelinger til andre bevaringsværdige ejendomme eller til eksterne bevaringsformål.

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 gøre rede 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 www.gamlehuse.dk

Åbenhed og kommunikation

Der er ikke udarbejdet specifikke retningslinjer for ekstern kommunikation for Fonden "BGB.RK". Ekstern kommunikation foretages af Fondens formand i samarbejde med Fondens sekretær. Fonden har desuden en hjemmeside: www.gamlehuse.dk, med oplysninger om Fondens virke m.m. På Fondens

LEDELSESBERETNING

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

Fondens overordnede opgaver og ansvar fremgår af Fondens formålsparagraf;

"Fondens formål er 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."

Alle Fondens 9 ejendomme er renoveret med økonomisk støtte via byfornyelsesmidler.

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, www.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, samt gode erhvervslejemål af høj standard. Fonden bidrager desuden gennem oplysende virksomhed til bygnings- og byhistorisk kendskab. Fonden fremmer på denne måde forståelsen for værdien i at bevare gamle historiske bygninger til gavn for en mangfoldig og levende by.

Formanden og næstformanden

Fondens sekretariatet, herunder Fondens sekretær varetager de daglige opgaver med hensyn til administration af Fondens 9 ejendomme. Det gælder for eksempel udlejning, ind- og udflyttersyn, aftaler med håndværker, samt tilsyn med vedligeholdelsesarbejder og indberetninger til Virk.DK. Sekretæren servicerer derudover Fondens bestyrelse.

Udover sekretæren er der tilknyttet en administrativ medarbejder ansat i Randers kommune, Udvikling, Miljø og Teknik, Ejendomsservice, som varetager en række administrative opgaver, herunder regnskab m.m..

Sekretæropgaven varetages p.t. af kommunens tidligere Stadsarkitekt i samarbejde med kommunens ejendomsservice. Opgaverne løses i tæt samarbejde med formanden, samt ved større opgaver i samarbejde med hele bestyrelsen.

Der er 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 ligeledes til Fondens vedtægter, samt forretningsorden, ligesom der henvises til Fondens sekretærfunktion.

Bestyrelsens sammensætning og organisation

Ifølge Fondens vedtægter ledes Fonden af en styrelse på i alt 12 medlemmer, hvoraf 2 medlemmer er udpeget af Randers byråd, 2 medlemmer er udpeget af bestyrelsen for Foreningen for By- og Landskabskultur, 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 arkitektforeningen, 1 medlem er udpeget af Advokatforeningen for Randers og omegn, 1 medlem er udpeget af Handelsråd i Randers, 1 medlem er udpeget af Turistforeningen i Randers, 1 medlem er udpeget af Randers Cityforening og 1 medlem repræsenterer Museum Østjylland.

Styrelsen udpeger sekretær blandt personalet i forvaltningen "Udvikling, Miljø og Teknik" i Randers kommune, Plankontor (tidligere Stadsarkitektens kontor), som fungerer som sekretariat for Fonden. Sekretæren arbejder med 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 administrativ

LEDELSESBERETNING

medarbejder ansat i Randers kommune, Udvikling, Miljø og Teknik, Ejendomsservice.

Fondens bestyrelse har som der fremgår ovenfor, en bred repræsentation af en række institutioner, interesseorganisationer og foreninger. De enkelte organisationer, foreninger og institutioner udpeger hver deres repræsentanter til bestyrelsen på baggrund af medlemmernes 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 til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune (BGB.RK), en selvstændig fond

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune, 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 på i alt 4 år. Valgperioden følger perioden for valg til byrådet. Bestyrelsen for Fonden har en bred sammensætning med hensyn til kvalifikationer, fordeling af køn, samt aldersspredning. Fonden nyder godt af ældre bestyrelsesmedlemmer kundskaber og erfaring indenfor bygningskulturarv. Derfor ønskes der ikke nogen fastsættelse af aldersgrænse for Fondens bestyrelsesmedlemmer.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
NETTOOMSÆTNING.....		3.010.837	3.092.951
Andre driftsindtægter.....		148.471	52.232
Eksterne omkostninger.....		-2.324.846	-2.532.806
BRUTTORESULTAT.....		834.462	612.377
Af- og nedskrivninger.....		-166.234	-166.234
Andre driftsomkostninger.....		-1.759	-88.476
DRIFTSRESULTAT.....		666.469	357.667
Andre finansielle indtægter.....		191.866	191.232
Andre finansielle omkostninger.....		-419.329	-475.096
RESULTAT FØR SKAT.....		439.006	73.803
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		439.006	73.803
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Vedtægtsbestemte henlæggelser.....		439.006	73.803
I ALT.....		439.006	73.803

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		32.057.541	32.223.776
Materielle anlægsaktiver.....	1	32.057.541	32.223.776
ANLÆGSAKTIVER.....		32.057.541	32.223.776
Andre tilgodehavender.....		113.635	74.506
Tilgodehavender.....		113.635	74.506
Likvider.....		1.294.232	1.679.397
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.407.867	1.753.903
AKTIVER.....		33.465.408	33.977.679
PASSIVER			
Grundkapital.....		300.000	300.000
Øvrige reserver.....		4.624.961	4.185.955
EGENKAPITAL.....	2	4.924.961	4.485.955
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.860.952	26.829.475
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	25.860.952	26.829.475
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	976.825	960.000
Anden gæld.....		1.702.670	1.702.249
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.679.495	2.662.249
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		28.540.447	29.491.724
PASSIVER.....		33.465.408	33.977.679
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note		
Materielle anlægsaktiver			1		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2019.....		45.904.164			
Kostpris 31. december 2019.....		45.904.164			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		13.680.389			
Årets afskrivninger.....		166.234			
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		13.846.623			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		32.057.541			
Egenkapital			2		
	Grundkapital	Øvrige reserver	I alt		
Egenkapital 1. januar 2019.....	300.000	4.185.955	4.485.955		
Forslag til resultatdisponering.....		439.006	439.006		
Egenkapital 31. december 2019.....	300.000	4.624.961	4.924.961		
Langfristede gældsforpligtelser			3		
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	26.837.777	976.825	21.888.749	27.789.475	960.000
	26.837.777	976.825	21.888.749	27.789.475	960.000
Eventualposter mv.					4
Ingen					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og Randers Kommune på i alt 26.837.777 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 32.057.540 kr.					
Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 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 til bygningsvedligeholdelse.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer, renovation, kontingenter, annoncer, møder, kurser mv. og revision mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder tab på debitorer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre 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 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 %

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.