

FONDEN TIL BEVARELSE AF GAMLE BYGNINGER I RANDERS KOMMUNE

VINKELSTRÆDE 5, 8900 RANDERS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 2. maj 2023

Karen Lyngholm Smed

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-12
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14
Noter.....	15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-17

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune Vinkelstræde 5 8900 Randers C
	Hjemmeside: gamlehuse.dk/
	CVR-nr.: 11 67 85 80
	Stiftet: 16. oktober 1999
	Kommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karen Lyngholm Smed, formand Bjarne Bang Madsen Hanna Christensen Jes Weyhe Grønbæk Ole Jakobsen Hanne Schaumburg Sørensen Sven Nørskov Eskildsen Jan Nørskov Nørskov Jørgensen Tove Bakke Laursen Peter Nielsen Christian Krogh Niels Erik Christensen
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 2022 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 2. maj 2023

Bestyrelse:

Karen Lyngholm Smed
Formand

Bjarne Bang Madsen

Hanna Christensen

Jes Weyhe Grønbæk

Ole Jakobsen

Hanne Schaumburg Sørensen

Sven Nørskov Eskildsen

Jan Nørskov Nørskov Jørgensen

Tove Bakke Laursen

Peter Nielsen

Christian Krogh

Niels Erik Christensen

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 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 2. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Peter Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Fondens hovedaktiviteter

Renovering af Von Hatten Hus har i regnskabsåret 2022, været Fondens hovedaktivitet. Det omfattende renoveringsarbejde er sat i gang i efterår 2021 og forventes afsluttet til januar 2023.

Aktiviteter i øvrigt har bestået af at vedligeholde Fondens fredede og bevaringsværdige bygninger med tilhørende gårdanlæg, herunder vedligeholdelse og drift, samt udlejning m.m. af Fondens nu 10 ejendomme med i alt 43 boliglejemål.

I Von Hatten Hus er der indrettet to boliger som forventes indflytningsklar til januar 2023, hvorved Fonden pr. januar 2023 råder over 45 boliglejemål.

Vedligeholdelse, herunder tilsyn og drift omfatter også Fondens 9 erhvervslejemål. Til januar 2023 er yderligere 2 erhvervslejemål på 1. sal klar til indflytning i Von Hatten Hus. Musikcaféen Von Hatten flytter ind i deres lejemål, som omfatter sidehus, samt underetagen og stueetagen i hovedhuset. Indflytning sker pr. 1. december 2022.

Bestyrelsesmøder og aktiviteter

I 2022, er der afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder, herunder en besigtigelse af alle Fondens 10 ejendomme. 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 med ind- og udflytninger af Fondens nu i alt 57 lejemål. Derudover er der gennemført en række indberetninger til Virk.DK.

Fondens daglige administration varetages af Fondens sekretær i samarbejde med ejendomsadministrationsfirma Von Wowern, tidligere JEBA.

Som nævnt under sidste års ledelsesberetning, er der tidligere indgået aftale mellem Randers kommune og ejendomsadministration JEBA, vedrørende administration af Fondens ejendomme. Efterfølgende er JEBA overtaget af ejendomsadministration Von Wowern. Kommunen har efterfølgende godkendt overtagelsen, som betyder, at Von Wowern nu varetager administrationen af Fondens ejendomme i samarbejde med Fondens sekretær. Samarbejde mellem JEBA og efterfølgende Von Wowern og Fondens sekretær er velfungerende og giver ikke anledning til bemærkninger.

Større synlighed

Arbejdet med en større synliggørelse af Fondens virke er forsat også i 2022. Formanden og sekretæren har sammen holdt en række foredrag for forskellige foreninger, interesseorganisationer, m.m. om dels Fonden tilblivelse dels om Fondens daglige virke. I pressen og på de digitale medier er Fonden nævnt mange gange, dette ikke mindst i forbindelse med renoveringen af Von Hatten Hus. Den lokale Tv-station, TV Kronjylland har sendt et længere indslag om Fondens virke og ejendomme sammen med Fondens sekretær.

Von Hatten Hus

I september 2021 påbegyndte entreprenøren med den omfattende renovering af Von Hatten Hus. I første omgang med selve sikring af bygningen, samt efterfølgende nedbrydning af en række bygningsdele. Primo februar 2022, efter modtagelsen af byggetilladelsen, begyndte processen med selve renovering af huset. Husets bygningsmæssige tilstand har vist sig at være væsentlig dårligere end tidligere vurderet. Således har det været nødvendigt at skifte ca. 80% af alle trækonstruktioner i bygningen. Ligeledes har det været nødvendigt at forny en muret gavlen mod syd, samt selve gårdfacaden. De samlede omkostninger forventes at stige med ca. kr. 6 mio. fra i alt kr. 12 mio. til forventet kr. 18 mio.

Projektet finansieres dels via byfornyelsesstøtte på i alt 4 mio., samt et bidrag på i alt kr. 3 mio. fra AP. Møller Fonden. Randers kommune bidrager med to rente- og afdragsfrie lån på henholdsvis kr. 5.650.000, og kr. 2 mio. Slots- og kulturstyrelsen bidrager med i alt kr. 691.000,-. Det betyder en samlet støtte på i alt kr. 15.341.000,-. Restsummen forventes finansieret via realkreditlån. Det endelige byggeregnskab forventes først afsluttet til januar 2023.

Undervejs i processen har der været nedsat en idégruppe bestående af, dels en repræsentant fra kommunens kulturforvaltning, dels repræsentanter fra det kreative ungemiljø, samt repræsentanter fra Fondens bestyrelse suppleret med Fondens sekretær. Gruppen har arbejdet med idéer til anvendelse af husets 1. sal til kreative unge eventuelt i samarbejde med selve Musikcaféen Von Hatten, herunder det særlige ungdomsmiljø som holder til på stedet. Samarbejdet med ungemiljøet er efterfølgende desværre gået i stå, men formanden og sekretæren er nu i en god dialog med kommunens

LEDELSESBERETNING

Fondens hovedaktiviteter (fortsat)

kulturforvaltning med henblik på mulige fremtidige løsninger til anvendelse af husets 1. sal.

Huset underetage, sidehus, samt stueetagen lejes af Musikcaféen. Der er skrevet lejekontrakt med caféen og indflytning er sket pr. 1. december 2022. Som nævnt arbejdes der med mulige lejere til 1. sal. På 2. sal er den ene lejlighed, som nævnt udlejet. Den anden forventes udlejet i januar måned 2023.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vedligehold

I to lejemål i ejendommen Storegade 11-13, er der i 2022, sket udskiftning af to køkkener. Det videre arbejde med fornyelser af køkkener og badeværelser tager udgangspunkt i den i 2020 udarbejdede tilstandsvurdering af køkkener og badeværelser.

På grund af en vandskade i en lejlighed i Storegade 13, er der sket en fornyelse af lejemålets badeværelset. Omkostningerne hertil blev dækket af Fondens forsikringselskabet.

Mindre vedligeholdelsesarbejder er gennemført i løbet af 2022.

Udlejning

I løbet af 2022 har der været en række ind- og udflytninger i Fondens 43 boliglejemål. Generelt lejes tomme boliglejemål hurtigt ud igen. Bortset fra pt. en enkelt boliglejemål i Storegade 13, er alle boliglejemål pr. december 2022, udlejet. 8 ud af 9 erhvervslejemål er pt. lejet ud. Der arbejdes fortsat med at udleje Erhvervslejemålet i Storegade 13. I efteråret 2022, er der således indgået en aftale med en ejendomsmægler med henblik på en intensivering af udlejning af lejemålet.

Årets resultat og overskudsdisponering

Årets resultat for 2022 er kr. 1.159.596, før nedskrivning af ejendommenes værdiansættelse. En genberegning af ejendommenes værdiansættelse pr. 31.12.2022 har dog resulteret i, at der grundet ændringer i markedets afkastgrad nedskrives 3.250.000 kr. Den endelige resultat bliver som følge heraf et underskud på kr. (2.097.596), som reducere fondens egenkapital til kr. 3.829.443.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I regnskabsår 2022, kan som en betydningsfuld hændelse nævnes den fortsat igangværende renovering af Von Hatten Hus. Renoveringen forventes afsluttet primo januar 2023. Bortset fra nævnte renovering af Von Hatten Hus, er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for Fondens finansielle status.

Forventninger til fremtiden

I 2023, forventes der udgifter på baggrund af bestyrelsens prioritering af kommende større vedligeholdelsesarbejder. I forbindelse med ledelsesberetning for 2021, blev ejendommen Vestergade 4-6 nævnt som et aktuelt projekt. Nævnte facaderenovering blev ikke udført i 2022, men forventes at blive udført i 2023.

Fremover forventes der dels udgifter til en etapevis fornyelse, eller udskiftning af badeværelser og køkkener som nævnt under afsnit Vedligehold. Ligeledes forventes at flere af Fondens ejendomme skal facaderenoveres. Dette vil ske på baggrund af en tilstandsvurdering af hver enkelt ejendom, herunder på baggrund af de tidligere udarbejdede vedligeholdelsesplaner.

Renovering af Von Hatten Hus medfører at Fonden skal bidrage med ca. kr. 3.5 mio. via et nyt realkreditlån.

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 køb af bevaringsværdige / fredede bygninger, som efterfølgende renoveres, hovedsageligt til boligformål. De renoverede bygninger vedligeholdes efterfølgende løbende. Alle Fondens nu 10 ejendomme er tidligere renoveret på baggrund af en række byfornyelsesbeslutninger. Ejendommene har ofte været i meget dårlig tilstand, som ofte har betydet at ingen private investorer vil købe disse ejendomme, dette ikke mindst på grund af store udgifter til renovering og efterfølgende drift.

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

"Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune", 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 tidssvarende bolig- og erhvervsjendomme. På denne måde tilføres, disse ofte forladte bygninger, nyt liv og fremtræder efterfølgende som levende huse igen. Bygningerne er inden renoveringen ofte ret medtagne og forfaldne og derfor også dyre at renovere.

Er der tale om fredede huse, kræves det, at renoveringerne udføres historisk korrekt, hvilket igen betyder store udgifter til renoveringsarbejde. 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 10 ejendomme med i alt 45 boliglejemål og 12 erhvervslejemål. Af Fondens 10 ejendomme, er de 7 fredet, mens resterende er bevaringsværdigt. Fondens bygninger er således med til at bidrage og fastholdelse bygningskulturarven i Randers' middelalder bykerne.

Bevaring og vedligeholdelse af Fondens 10 ejendomme er som nævnt ret udgiftskrævende. Ekstra udgifter til vedligeholdelse kan som nævnt ikke dækkes ind via lejeindtægterne. Det betyder, at alle Fondens midler bruges til at drive og vedligeholde Fondens 10 ejendomme. Fonden råder derfor ikke over kapital til nogen form for kontant støtte, herunder direkte pengeuddelinger til andre bevaringsværdige ejendomme eller til eksterne bevaringsformål.

LEDELSESBERETNING

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. 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 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 fredede og bevaringsværdige bygninger m.v., mod at bygningernes bevarelse sikres, enten via tinglyst deklaration, eller på anden betryggende måde, for eksempel løbende vedligeholdelse."

Alle Fondens 10 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 bygningskultur i Randers kommune. Fondens 10 ejendomme, hvoraf de 7 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 10 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 formand, herunder Fondens sekretær varetager i samarbejde med ejendomsadministrationsvirksomhed JEBA, Fondens daglige administration. JEBA er i 2022, overtaget af ejendomsadministration Von Wowern, som nu varetager de daglige administrative opgaver vedrørende Fondens 10 ejendomme. Sekretæren varetager opgaver i forbindelse med ejendommenes vedligeholdelse, aftaler med håndværker, servicering af bestyrelsen, udarbejdelse af ledelsesberetning, tilsyn med vedligeholdelsesarbejder og indberetninger til Virk.DK.

Sekretærens opgaver varetages p.t. af kommunens tidligere Stadsarkitekt efter aftale med, dels Fondens bestyrelse, dels Randers kommune. Opgaverne løses i tæt samarbejde med formanden, samt

LEDELSESBERETNING

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 Foreningen for By- og Landskabskultur i Randers, 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. Et medlem repræsenterer Museum Østjylland.

Ifølge Fondens vedtægter udpeger bestyrelsen Fondens 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.

Efter aftale med bestyrelsen og Randers kommune varetages sekretærfunktionen pt. som nævnt af kommunens tidligere Stadsarkitekt. Sekretæropgaverne varetages på frivillig basis med et årligt vederlag der dækker sekretærens omkostninger. Opgaverne løses i tæt samarbejde med ejendomsadministrationsvirksomhed Von Wowern (tidligere JEBA).

Fondens bestyrelse har som det fremgår ovenfor, en bred repræsentation af en række forskellige 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 ledelseserhverv, samt uafhængighed, er indberettet via Virk.dk, og fremgår delvis også af Fondens hjemmeside.

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune, en selvstændig fond

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune, er en selvstændig Fond uden nogen form for dattervirksomhed o.l. Fonden er 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 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

LEDELSESBERETNING

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. Udpegningsperioden 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	2022 kr.	2021 kr.
NETTOOMSÆTNING		3.065.574	2.965.627
Andre driftsindtægter.....		31.151	45.666
Eksterne omkostninger.....		-1.476.484	-1.673.056
BRUTTORESULTAT		1.620.241	1.338.237
Af- og nedskrivninger.....		-3.416.235	-166.235
DRIFTSRESULTAT		-1.795.994	1.172.002
Andre finansielle indtægter.....		424.214	213.186
Andre finansielle omkostninger.....		-718.624	-702.967
RESULTAT FØR SKAT		-2.090.404	682.221
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-2.090.404	682.221
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Vedtægtsbestemte henlæggelser.....		-2.090.404	682.221
I ALT		-2.090.404	682.221

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		41.100.370	36.517.344
Materielle anlægsaktiver.....	1	41.100.370	36.517.344
ANLÆGSAKTIVER.....		41.100.370	36.517.344
Andre tilgodehavender.....		924.816	423.580
Tilgodehavender.....		924.816	423.580
Likvider.....		2.964.402	2.833.841
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.889.218	3.257.421
AKTIVER.....		44.989.588	39.774.765
PASSIVER			
Grundkapital.....		300.000	300.000
Øvrige reserver.....		3.529.443	5.619.847
EGENKAPITAL.....		3.829.443	5.919.847
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.012.120	22.784.413
Anden gæld.....		7.984.165	8.010.335
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	29.996.285	30.794.748
Obligationslån.....		905.583	913.837
Konvertible gældsbreve.....		20.011	25.582
Anden gæld.....		10.238.266	2.120.751
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.163.860	3.060.170
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		41.160.145	33.854.918
PASSIVER.....		44.989.588	39.774.765
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....				36.517.344	
Tilgang.....				7.999.261	
Kostpris 31. december 2022.....				44.516.605	
Nedskrivning.....				3.250.000	
Årets afskrivninger				166.235	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....				3.416.235	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....				41.100.370	
 Langfristede gældsforpligtelser					 2
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	22.917.703	905.583	18.319.067	23.698.250	
Anden gæld.....	8.004.176	20.011	7.925.590	8.035.917	
	30.921.879	925.594	26.244.657	31.734.167	
 Eventualposter mv.					 3
Ingen					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for gæld til Slots- og kulturstyrelsen, realkreditinstitutter og Randers Kommune på i alt 30.921.879 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 41.100.371 kr.					
 Nærtstående parter					 5
Fondens nærtstående parter omfatter følgende:					
 Bestemmende indflydelse					
Fondens bestyrelse er eneste parter med bestemmende indflydelse.					
 Øvrige nærtstående parter, som fonden har haft transaktioner med					
Fonden har ingen øvrige nærtstående parter med bestydelig indflydelse.					
 Transaktioner med nærtstående parter					
Fonden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.					
 Medarbejderforhold					 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	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.

PENNEO

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

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

Ole Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4ae7d8ae-fc82-4cb2-a44e-bf4e1b4a27fa

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-05-03 06:27:23 UTC



Hanne Schaumburg Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b5c90f69-a29e-4375-a906-a67b99719a73

IP: 185.46.xxx.xxx

2023-05-03 07:35:56 UTC



Jes Weyhe Grønbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e67df33e-8298-4d7f-ba6a-0c331fac78a6

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-05-03 08:20:58 UTC



Karen Lyngholm Smed

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3d83c0bb-d145-41c1-a1cf-c154808783b3

IP: 176.21.xxx.xxx

2023-05-03 14:50:26 UTC



Niels Erik Kjær Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3d5f0783-8caa-4135-a67d-7a16f1e609d6

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-05-03 17:04:11 UTC



Jan Nørskov Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 72d6a30f-f2f6-48ff-9345-f34d0ef0e172

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-05-04 07:53:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8TQOT-ZCPSX-M0M3Z-VPGPX-E41QT-KVNE5

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

PENNEO

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

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

Hanna Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c4cf0675-ddae-4765-9467-b1456028bee4

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-05-04 12:45:32 UTC



Christian Krogh

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dd8efcdd-095e-4c77-92a3-a30601ed1f60

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-05-05 10:19:54 UTC



Bjarne Bang Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b6413c2c-82f6-4c67-84b9-27433ba32712

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-05-05 12:26:35 UTC



Peter Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 80c1605e-2920-4062-87ca-a4f7007b422c

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-06 07:36:31 UTC



Sven Nørskov Eskildsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a7434fec-032c-4d59-bf95-ab43435cc1b2

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-07 07:05:36 UTC



Tove Sanna Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8a826a4c-0c09-4519-8d24-2e869ee1bf06

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-09 07:28:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8TQOT-ZCPSX-M0M3Z-VPGPX-E41QT-KVNE5

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

Penneo

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

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

Søren Peter Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:55948911

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-05-09 08:58:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8TQOT-ZCPSX-M0M3Z-VPGPX-E41QT-KVNE5

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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