

FONDEN TIL BEVARELSE AF GAMLE BYGNINGER I RANDERS KOMMUNE

VINKELSTRÆDE 5, 8900 RANDERS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 30. april 2024

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.....	13-14
Noter.....	15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-17

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune Vinkelstræde 5 8900 Randers C
	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 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 2023 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 30. april 2024

Bestyrelse:

Karen Lyngholm Smed
Formand

Bjarne Bang Madsen

Hanna Christensen

Jes Weyhe Grønbæk

Ole Jakobsen

Hanne Schaumburg Sørensen

Sven Nørskov Eskildsen

Jan 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 30. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Peter Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Fondens hovedaktiviteter

Fortsættelsen af den omfattende renovering af Von Hatten Hus har i regnskabsåret 2023, været Fondens hovedaktivitet. Renoveringsarbejde er sat i gang i efterår 2021 og afsluttet nu i maj måned 2023. Von Hatten Hus omfatter i alt 7 lejemål hvoraf de 5 er erhvervslejemål, mens resterende to lejemål er boliglejemål. Huset omfatter tre erhvervslejemål, beliggende dels i underetagen, dels i stueetagen. Alle tre lejemål er udlejet pr. 1. december 2022, med musikcaféen Von Hatten som lejer. Et erhvervslejemål, 1. sal TV. er udlejet pr. 1. december 2023, mens 1. sal TH. på nuværende tidspunkt ikke er lejet ud. På 2. sal er et boliglejemål er udlejet pr. 1. februar 2023, mens det andet boliglejemål er udlejet pr. 1 maj 2023. Aktiviteter i øvrigt har bestået af at vedligeholde Fondens fredede og bevaringsværdige bygninger med tilhørende gårdanlæg, herunder vedligeholdelse, drift, samt udlejning m.m. af Fondens 10 ejendomme. De 10 ejendomme omfatter i alt 45 boliglejemål og 14 erhvervslejemål. I forhold til sidste års ledelsesberetning hvor der nævnes 43 boliglejemål og 9 erhvervslejemål er der således i 2023, via Von Hatten Hus, kommet dels 2 boliglejemål, dels 5 erhvervslejemål til.

Finansiering af Von Hatten Hus

Projektet er som nævnt under sidste års ledelsesberetning finansieret, dels via byfornyelsesstøtte på i alt 4 mio., samt et bidrag på i alt kr. 3 mio. fra AP. Møller Fonden. Slots- og kulturstyrelsen bidrager med i alt kr.

2

691.000,-, og Randers kommune bidrager med to rente- og afdragsfrie lån på henholdsvis kr. 5.650.000, og kr. 2 mio. Det betyder en samlet støtte på i alt kr. 15.341.000,-. Det endelige resultat for renoveringen af Von Hatten Hus landede på kr. 18.614.031,69 det gælder inklusive køb af ejendom. Det betyder at Fonden skal bidrage med i alt kr. 3.273.031,69. Efter forhandlinger med Sparekassen Kronjylland, lykkedes det at finansiere nævnte beløb via en kassekredit, hvori Fondens kontante beholdning på godt kr. 1,2 mio. er indgået. Det betyder at det ikke har været nødvendigt at optage realkreditlån.

Bestyrelsesmøder og aktiviteter

I 2023, er der afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder. Derudover er der afholdt en besigtigelsesrunde 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 59 lejemål. Derudover er der gennemført en række indberetninger til Virk.DK. Skat m.m. Fondens daglige administration varetages af Fondens sekretær i samarbejde ejendomsadministrationsfirma Von Wowern.

Ejendomsadministrationsfirma Von Wowern varetager Fondens regnskaber, samt udarbejdelse af lejekontrakter, ind og udflyttesyn, samt kontakt til lejere. Sekretæren servicerer bestyrelsen, holder tilsyn med ejendommene, laver aftaler med myndigheder, ejendomsmæglere, håndværkere og lejere m.m. Samarbejde mellem Von Wowern og Fondens sekretær fungerer godt og giver ikke anledning til bemærkninger.

Større synlighed

Også i 2023, er der arbejdet med synliggørelse af Fondens virke. Formanden og sekretæren har afholdt en række foredrag for forskellige foreninger, interesseorganisationer, m.m. dels om renovering af Von Hatten Hus, dels om Fonden tilblivelse og Fondens daglige virke. Den omfattende renovering af Von Hatten Hus har været med til at skærpe interessen for Fonden. I pressen og på de digitale medier nævnes Fonden ofte, dette ikke mindst, som nævnt i forbindelse med renoveringen af Von Hatten Hus, men også på de sociale medier med billeder af Fondens mange smukke ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vedligehold

I 2023, er der gennemført en række bygningsreparationer, herunder nogle facaderenoveringer. Eventuelle skader på Fondens bygninger repareres løbende efter behov. Som nævnt under "Hovedaktiviteter" lykkedes det at finansiere renoveringen af Von Hatten Hus uden optagelse af Realkredit lån. Det betyder at ejendommen giver overskud. I 2024 forventes der, efter bestyrelsens prioritering, nogle facaderenoveringer, samt løbende vedligeholdelsesarbejder.

Udlejning

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

I løbet af 2023 har der været en række ind- og udflytninger i Fondens 45 boliglejemål. Generelt lejes tomme boliglejemål hurtigt ud igen. Bortset fra en enkelt boliglejemål i Vestergade 35, er alle boliglejemål pr. december 2023, udlejet. 11, af i alt 14 erhvervslejemål er pr. 1. december 2023, lejet ud. I maj måned 2023, lykkedes at leje det tidligere Niels Ebbesens Spisehus i Storegade 13, ud. Der er pr. ultimo december 2023, 2 ledige erhvervslejemål i Brødregade 25, samt et enkelt erhvervslejemål i Von Hattenstræde 7. I denne forbindelse er der aftalt en rammeaftale med EDC Trio mæglerne, som varetager udlejningen af nævnte lejemål.

Årets resultat og overskudsdisponering

Årets resultat for 2023 er kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Den afsluttende renovering af Von Hatten Hus, må betegnes som en betydningsfuld hændelse i regnskabsår 2023. Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for Fondens finansielle status.

Forventninger til fremtiden

I 2024, venter der fornyelse af en række realkreditlån, som vil medføre ekstra udgifter for Fonden på grund af forventede rentestigninger. Ligeledes vil der være større udgifter på baggrund af bestyrelsens prioritering af kommende af kommende facaderenoveringer. Som aktuelle projekter kan nævnes Adelgade 10, delvis påbegyndt, Vestergade 4-6, delvis påbegyndt i 2023, Vestergade 35 og Vestergrave 42. Fremover forventes der dels udgifter til en etapevis fornyelse, eller udskiftning af badeværelser og køkkener som nævnt under afsnit "Vedligehold".

Redegørelse for uddelingspolitik

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

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 forfalden og i dårlig vedligeholdelses tilstand, som sidste aktuel eksempel kan her nævnes Von Hatten Hus. Efterfølgende renoveringsudgifter er så omfattende, at ingen private investorer vil købe sådanne ejendomme. Ligeledes er der store omkostninger i forbindelse med ejendommenes drift.

Hovedformål ifølge vedtægterne er, som nævnt at erhverve bevaringsværdige eller fredede bygninger, med henblik på omfattende renovering og på denne måde bidrage til at sikre og bevare unikke bygninger. 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", 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 14 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. Udgifter til renoverings- og vedligeholdelsesarbejder kan 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

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 bestyrelsen og 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". Dette sker dels via køb af forfaldne, men bevaringsværdige bygninger, som efterfølgende gennemgår en omfattende renovering. Bygningerne sikres på baggrund af et omfattende tilsyn og vedligeholdes løbende efter et vurderet behov. Alle Fondens 10 ejendomme er renoveret med delvis 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, bidrager på denne måde at fastholde og bevare Randers' historiske bymidte. 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 klima, mangfoldig og en levende by.

Formanden og næstformanden

Fondens formand og Fondens sekretær varetager Fondens daglige virke i samarbejde med ejendomsadministration Von Wowern. Sekretæren servicerer bestyrelsen, varetager opgaver i forbindelse med ejendommens renovering og vedligeholdelse, herunder aftaler med håndværkere, kontakt til lejere, udarbejdelse af ledelsesberetning, tilsyn med vedligeholdelsesarbejder og indberetninger til Virk.DK. Skat m.m.

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 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.

LEDELSESBERETNING

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). Sekretæren fungerer som sekretariat for Fonden og 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.

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. Dette sker 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 erhvervsdrivende non-profit 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 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	2023 kr.	2022 kr.
NETTOOMSÆTNING		3.204.852	3.065.574
Andre driftsindtægter.....		4.797.702	31.151
Eksterne omkostninger.....		-2.126.605	-1.476.484
BRUTTORESULTAT		5.875.949	1.620.241
Af- og nedskrivninger.....		-4.727.581	-3.416.235
DRIFTSRESULTAT		1.148.368	-1.795.994
Andre finansielle indtægter.....		0	424.214
Andre finansielle omkostninger.....		-843.943	-718.624
RESULTAT FØR SKAT		304.425	-2.090.404
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		304.425	-2.090.404
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Vedtægtsbestemte henlæggelser.....		304.425	-2.090.404
I ALT		304.425	-2.090.404

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		37.028.404	41.100.370
Materielle anlægsaktiver.....	2	37.028.404	41.100.370
ANLÆGSAKTIVER.....		37.028.404	41.100.370
Andre tilgodehavender.....		50.411	924.816
Tilgodehavender.....		50.411	924.816
Likvider.....		27.280	2.964.402
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		77.691	3.889.218
AKTIVER.....		37.106.095	44.989.588

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grundkapital.....		300.000	300.000
Øvrige reserver.....		3.833.869	3.529.443
EGENKAPITAL.....		4.133.869	3.829.443
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.220.059	22.012.120
Anden gæld.....		7.984.121	7.984.165
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	29.204.180	29.996.285
Gæld til realkreditinstitutter.....		968.801	905.583
Gæld til pengeinstitutter.....		1.117.180	0
Konvertible gældsbreve.....		12.704	20.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		137.741	0
Anden gæld.....		1.531.620	10.238.266
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.768.046	11.163.860
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.972.226	41.160.145
PASSIVER.....		37.106.095	44.989.588
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Materielle anlægsaktiver			2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		50.696.440		
Tilgang.....		8.654.876		
Kostpris 31. december 2023.....		59.351.316		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		17.595.331		
Nedskrivning.....		4.500.000		
Årets afskrivninger		227.581		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		22.322.912		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		37.028.404		
Langfristede gældsforpligtelser			3	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	22.188.860	968.801	18.156.878	22.917.703
Anden gæld.....	7.996.825	12.704	7.926.018	8.004.176
	30.185.685	981.505	26.082.896	30.921.879
Eventualposter mv.			4	
Fonden har ingen eventualposter.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5	
Til sikkerhed for gæld til Slots- og kulturstyrelsen, Realkreditinstitutter og Randers Kommune på 30.185.685 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 37.028.404 kr.				
Nærtstående parter			6	
Fondens nærtstående parter omfatter følgende:				
Bestemmende indflydelse				
Fondens bestyrelse er eneste parter med bestemmende indflydelse				
Transaktioner med nærtstående parter				
Fonden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C og de særlige tilpasninger som følge af, at der er tale om en erhvervsdrivende fond.

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%

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet 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 lånoptagelsestidspunktet.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.