

FONDEN TIL BEVARELSE AF GAMLE BYGNINGER I RANDERS KOMMUNE

VINKELSTRÆDE 5, 8900 RANDERS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 18. maj 2021

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
	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 2020 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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Randers, den 18. maj 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 18. maj 2021

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 2020, 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 Fondens hovedaktivitet.

I 2020, er der afholdt i alt 4 bestyrelsesmøder. 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.

Der har været en række møder mellem Fondens formand / sekretær og Randers kommune vedrørende Fondens fremtidige ejendomsadministration, herunder føring af regnskab m.m. Kommunen ønsker at arbejdet fremover varetages af et privat ejendomsadministrationsvirksomhed. Begrundelsen er dels, at et nyt regnskabsprogram i kommunen ikke kan håndtere Fondens regnskab dels, at kommunen ikke har den nødvendige ekspertise til at varetage Fondens administration på et tilstrækkeligt professionelt niveau.

Fondens administration varetages derfor pr. 1.1.2021 af Jeba, en lokal ejendomsadministrationsvirksomhed. Udgifter i forbindelse med den fremtidige administration dækkes af Randers kommune. Sekretærens opgaver og arbejde for Fonden påvirkes ikke af nævnte ændring. I forbindelse med nævnte ændring har sekretæren i november og december måned været involveret i en række overdragelses- og informationsopgaver. Det meste er nu på plads og samarbejdet med Jeba fungerer godt.

Bestyrelsen har også 2020 arbejdet for en større synliggørelse af Fondens virke. Dels via avisartikler, dels via omtale for eksempel i forbindelse med købet af Von Hatten Hus (TV2 Østjylland m.fl.) Der har ligeledes været en række forespørgsler fra foreninger / virksomheder om Fondens virke. I denne forbindelse holder formanden sammen med sekretæren i 2021 en række foredrag / rundvisninger om Fondens virke og Fondens ejendomme.

Også i 2020 har Fonden arbejdet med projektet Von Hatten Hus. Efter lange og vanskelige forhandlinger er det lykkedes kommunen, på vegne af Fonden, at erhverve Von Hatten Hus pr. 1.12.2020. Det er Fondens 10. ejendom og en omfattende renovering af huset venter forud. I denne forbindelse har der været afholdt udbud på rådgiveropgaven, hvor 4 rådgivere (2 fra Aarhus og 2 fra Randers) har været inviteret. Rådgiverteam Arkitektfirma Bang & Jeppesen / Ingeniørfirma Vognsen, fra Randers har været billigst og er dermed udpeget som Fondens rådgiver til projektet. Der er nedsat en idégruppe bestående af repræsentanter fra musikforeningen Von Hatten, Randers kommune, kulturforvaltning, Fondens rådgivere, 3 af Fondens bestyrelsesmedlemmer, samt sekretæren. Idégruppens opgave er at bidrage med forslag til mulige fremtidige lejere til Von Hatten Hus, gerne med relationer til musikcaféens og stedets særlige kulturmiljø. Musikcaféen fortsætter sit lejemål uændret også efter husets renovering.

Projektet er omfattet af en byfornyelsesbeslutning, som betyder at der også skal indrettes boliger i huset. Der er udvekslet en række idéer, dels online, dels via fysisk møde med repræsentanter af Musikcaféen Von Hatten. Der er således nu udarbejdet et skitseprojekt, som grundlag til drøftelser dels med Slots- og kulturstyrelsen, dels med Randers kommunes sagsbehandler i forbindelse med en kommende byggesag. Der er på nu værende tidspunkt afholdt møde med Randers kommune, ligeledes har der været afholdt møder med Slots- og kulturstyrelsen vedrørende huset midlertidige sikring og fremtidig renovering.

Der er tidligere udarbejdet et grundigt overslag over renoveringsudgifterne, som anslås til ca. 12 mio. Fonden udgifter i forbindelse med køb af huset er på 2 mio. Projektet finansieres dels via byfornyelsesstøtte på i alt 4 mio., samt et rente- og afdragsfrit lån på i alt 5 mio. fra Randers kommune. Derudover søges der midler via fonde (der er gode kontakter til en større fond), samt ved egen finansiering. Renoveringsarbejdet forventes igangsat i juni / juli måned 2021, med en forventet afslutning til efterår 2022. Køb af Von Hatten Hus betyder at Fonden nu ejer 10 ejendomme med i alt 45 boliger og 12 erhvervslejemål.

LEDELSESBERETNING

Fondens hovedaktiviteter (fortsat)

I 2020, har Fonden modtaget en henvendelse fra Jyske Bank, som gerne vil markere sig, dels lokalt, dels i forbindelse med historiske bygninger i byen. Formanden og sekretæren har været til nogle møder med Banken. I denne forbindelse udarbejdede banken et oplæg vedrørende Fondens økonomi, herunder muligheden for at omlægge Fondens nuværende realkreditlån. Bestyrelsen er informeret om sagen og har bedt sekretæren om at kontakte RealKredit Danmark, med henblik på omlægning af Fondens nuværende lån, herunder eventuelle besparelser i forhold til Jyske Banks tilbud. Formanden og sekretæren arbejder videre med sagen med henblik på en beslutning i bestyrelsen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vedligehold

Bestyrelsen har i år taget initiativ til en nærmere eftersyn af køkkener og badeværelser i alle Fondens 43 boliglejemål. Flere af Fondens ejendomme er renoveret for over 30 år siden og trænger på sigt til, enten til en fornyelse eller udskiftning. Derfor har Fondens rådgiver arkitekt Bjarne Bang, sammen med sekretæren synet alle badeværelser og køkkener i Fondens 43 boliglejemål, med henblik på en vurdering af køkkener og badeværelsernes tilstand. Efterfølgende udarbejdes der en prioritering med henblik på en fremtidig fornyelse. De nu gennemførte eftersyn viste, at mange både badeværelser og køkkener trods deres alder, fremtræder i fin stand. Det betyder at en fornyelse eller udskiftning kan foretages successive efter behov, eller i forbindelse med fraflytning.

Efter omfattende facaderenoveringer af ejendommene Storegade 11-13 og Brødregade 25, i 2019, er der i år gennemført en større facaderenovering af ejendommen Nygade 2-6.

Udlejning

I løbet af 2020 har der været en række ind- og udflytninger i Fondens 43 boliglejemål. Generelt lejes tomme boliglejemål hurtigt ud igen. Alle boliglejemål er pr. december 2020, udlejet. 7 ud af 9 erhvervslejemål er pt. lejet ud. Her i efteråret har Fonden modtaget en opsigelse af det store erhvervslejemål i Storegade 13, Potten & Panden, tidligere Niels Ebbesens Spisehus. Der er indgået aftale med to ejendomsmæglere med henblik på en genudlejning af lejemålet. Det er stort lejemål som i disse tider er vanskeligt at leje ud. Måske skal en opdeling af lejemålet overvejes. Lejemålet Vestergrave 48, en kombineret bolig- og erhvervsjendom er pt. ligeledes ledigt. Der arbejdes på en genudlejning.

Årets resultat og overskudsdisponering

Årets resultat for 2020 er kr. 312.665,-, som foreslås overført til reserveverne.

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 2021, forventes der udgifter i forbindelse med renovering af Von Hatten Hus, samt udgifter til en række almindelige vedligeholdelsesarbejder. På nuværende tidspunkt har bestyrelsen endnu ikke taget stilling til eventuel nye mere omfattende vedligeholdelsesarbejder. Dette vil blive vurderet i løbet af 2021.

På sigt forventes der udgifter til en successive fornyelse eller udskiftning af badeværelser og køkkener som nævnt under afsnit Vedligehold. De tidligere udarbejdede vedligeholdelsesplaner vil blive ajourført med henblik på en fremtidig prioritering af vedligeholdelsesarbejde. Nævnte udfordringer vedrørende badeværelser og køkkener er tidligere drøftet med Randers kommune. Kommunen har i denne forbindelse bedt om en tilstandsvurdering. Når vurderingerne med tilhørende prioriteringer foreligger, skal sagen igen drøftes med kommunen med henblik på mulig finansiering med eventuel støtte fra kommunens side.

Som tidligere nævnt har Fonden købt Von Hatten Hus. Fondens udgift i denne forbindelse har været på i alt kr. 2 mio. På baggrund af en tidligere ansøgning i forbindelse med byrådets budgetforhandlinger for 2020, har Fonden fået bevilliget et rente- og afdragsfrit lån på i alt kr. 5 mio.. I forbindelse med budgetforhandlingerne for 2021 er der yderligere bevilliget et beløb på i alt kr. 650.000,-. Udgifter til

LEDELSESBERETNING

Forventninger til fremtiden (fortsat)

renovering af Von Hatten Hus anslås til ca. kr. 12 mio., her til kommer selve købesummen på kr. 2 mio. Ejendommen er omfattet af en byfornyelsesbeslutning som betyder at der gives tilskud til renovering på i alt kr. 4 mio. Den samlede støtte udgør således i alt kr. 9 mio. der er tidligere sendt en ansøgning på 3 mio. til en af de større fonde i DK. Ansøgningen behandles i løbet af december 2020, januar 2021. Der foreligger en tilkendegivelse om mulig støtte. Der er ligeledes gode muligheder for at søge støtte til renovering hos Slots- og kulturstyrelsen.

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 9 ejendomme er tidligere 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 renovering og på denne måde 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", 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 tilføres, disse ofte forladte bygninger, nyt liv og fremtræder som levende historiske 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 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 9 bygninger med i alt 43 boliglejemål og 9 erhvervslejemål. I december 2020, har Fonden, som tidligere nævnt, erhvervet yderligere en fredet ejendom. 7 af de i alt 10 bygninger er fredet. Alle bygninger bidrager hver for sig til fastholdelse af bygningens kulturarven i Randers' middelalder bykerne.

Bevaring og vedligeholdelse af Fondens nu 10 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 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

Redegørelse for god fondsledning mv.

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

Fonden er omfattet af anbefalinger for god fondsledning.

"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 fondsledning. Bestyrelsen i en erhvervsdrivende fond skal forholde sig til anbefalingerne for god fondsledning.

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

Fonden er omfattet af anbefalinger for god fondsledning.

LEDELSESBERETNING

"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 fondsledning. Bestyrelsen i en erhvervsdrivende fond skal forholde sig til anbefalingerne for god fondsledning.

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

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 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 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 9 ejendomme. Ejendommen Von Hatten Hus er endnu ikke renoveret. 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 sammen med ejendomsadministrationsvirksomhed Jeba, de daglige opgaver med hensyn til administration af Fondens 10 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, som nævnt en ejendomsadministrationsvirksomhed, Jeba, som sammen med sekretæren varetager de løbende opgaver, herunder regnskab m.m..

Sekretæropgaven varetages p.t. af kommunens tidligere Stadsarkitekt i samarbejde med ejendomsadministrationsvirksomhed Jeba. 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

LEDELSESBERETNING

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.

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 som nævnt 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 ejendomsadministrationsvirksomhed Jeba.

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 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 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	2020 kr.	2019 kr.
NETTOOMSÆTNING		3.102.843	3.010.837
Andre driftsindtægter.....		353.119	148.471
Eksterne omkostninger.....		-2.690.255	-2.324.846
BRUTTORESULTAT		765.707	834.462
Af- og nedskrivninger.....		-166.235	-166.234
Andre driftsomkostninger.....		-73.541	-1.759
DRIFTSRESULTAT		525.931	666.469
Andre finansielle indtægter.....		196.582	191.866
Andre finansielle omkostninger.....		-409.848	-419.329
RESULTAT FØR SKAT		312.665	439.006
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		312.665	439.006
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Vedtægtsbestemte henlæggelser.....		312.665	439.006
I ALT		312.665	439.006

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		34.560.210	32.057.541
Materielle anlægsaktiver.....	1	34.560.210	32.057.541
ANLÆGSAKTIVER.....		34.560.210	32.057.541
Andre tilgodehavender.....		15.450	113.635
Tilgodehavender.....		15.450	113.635
Likvider.....		3.687.397	1.294.232
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.702.847	1.407.867
AKTIVER.....		38.263.057	33.465.408
PASSIVER			
Grundkapital.....		300.000	300.000
Øvrige reserver.....		4.937.626	4.624.961
EGENKAPITAL.....		5.237.626	4.924.961
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.005.258	24.050.952
Anden gæld.....		7.368.661	1.810.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	30.373.919	25.860.952
Obligationslån.....		1.034.059	976.825
Gældsbreve.....		14.195	0
Anden gæld.....		1.603.258	1.702.670
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.651.512	2.679.495
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		33.025.431	28.540.447
PASSIVER.....		38.263.057	33.465.408
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....				45.904.164	
Tilgang.....				2.668.907	
Kostpris 31. december 2020.....				48.573.071	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....				13.846.626	
Årets afskrivninger.....				166.235	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....				14.012.861	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....				34.560.210	
 Langfristede gældsforpligtelser					 2
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	24.039.317	1.034.059	18.620.699	25.027.777	
Anden gæld.....	7.382.856	14.195	7.316.697	1.810.000	
	31.422.173	1.048.254	25.937.396	26.837.777	
 Eventualposter mv.					 3
Ingen					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for gæld til Slots- og kulturstyrelsen, 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 2020 udgør 34.560.210 kr.					
 Medarbejderforhold					 5
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.