

FONDEN TIL BEVARELSE AF GAMLE BYGNINGER I RANDERS KOMMUNE

VINKELSTRÆDE 5, 8900 RANDERS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 5. april 2022

Karen Lyngholm Smed

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune 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 Jørgensen Tove Sanna 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 2021 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 5. april 2022

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 Sanna 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres 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 5. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Peter Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Fondens hovedaktiviteter

Fondens hovedaktiviteter i regnskabsåret 2021, har 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 nu 10 ejendomme med i alt 45 boliglejemål, heraf 2 boliger indflytningsklar til efterår 2022, samt 12 erhvervslejemål, heraf ligeledes 3 lejemål indflytningsklar til efterår 2022. Nævnte 2 boliglejemål, samt nævnte 3 erhvervslejemål indrettes i Von Hatten Hus, som er under renovering.

Bestyrelsesmøder og aktiviteter

I 2021, 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 (Lejemålene i Von Hatten Hus er først klar til efterår 2022) lejemål. Derudover er der gennemført forskellige indberetninger til Virk.DK.

Som nævnt i forbindelse med sidste års ledelsesberetning, er der indgået aftale mellem Randers kommune og ejendomsadministration JEBA, vedrørende fremtidig ejendomsadministration af Fondens ejendomme. JEBA har således per 1. januar 2021, overtaget Fondens daglige administration fra Randers kommune. Samarbejdet med JEBA fungerer godt og bestyrelsen er glad for nævnte aftale. Det daglige samarbejde mellem sekretæren og JEBA fungerer ligeledes til begge parter tilfredshed.

Større synlighed

Arbejdet med en større synliggørelse af Fondens virke er fortsat i 2021. I forbindelse med overtagelsen af Von Hatten Hus, har der således været en række avisartikler samt indslag på TV2 Østjylland. Formanden og sekretæren har desuden holdt en række foredrag for forskellige foreninger, højskoleforeninger, private virksomheder m.m. om Fonden tilblivelse og daglige virke.

Von Hatten Hus

Efter overtagelsen af Von Hatten Hus har bestyrelsen sammen med sekretæren arbejdet med rådgiverudbud med henblik på udarbejdelse af projekt, samt beskrivelse vedrørende renoveringsarbejde. I alt har 4 rådgiver teams været inviteret til at afgive bud på rådgiveropgaven. Arkitektfirma Bang & Jeppesen har sammen med ingeniørfirma Vognsen efterfølgende fået overdraget opgaven. Der er udarbejdet projekt og udbudsmateriale vedrørende hovedentreprisen for renoveringen af Von Hatten Hus. Efter afholdt licitation er tømrerfirma Raunstrup udpeget som hovedentreprenør. Der har ligeledes været løbende dialog med Slots- og kulturstyrelsen, samt kommunen med henblik på en byggetilladelse. I mellemtiden er arbejdet påbegyndt pr. 1 september 2021, med en omfattende sikring af bygningen jævnfør tidligere afgivet påbud fra henholdsvis Slots- og kulturstyrelsen og Randers kommune. Arbejdet med sikring af bygningen kræver i denne forbindelse ikke tilladelse. Den endelige tilladelse fra Slots- og kulturstyrelsen, samt kommunen forventes modtaget i uge 45 2021. Efterfølgende sættes renoveringsarbejdet i gang, og forventes afsluttet til primo oktober 2022.

Den i ledelsesberetningen for 2020 omtalte Von Hatten Hus idégruppe har i løbet af 2021 afholdt en række møder. Idégruppens opgave er at generere idéer / forslag til mulige fremtidige lejere som passer sammen med stedets særlige ungdomsmiljø, gerne kreative ungdomsgrupper.

Som nævnt i ledelsesberetningen fra 2020, finansieres Von Hatten Hus projektet dels via byfornyelsesstøtte på i alt 4 mio., samt et rente- og afdragsfrit lån på i alt kr. 5.650.000,- fra Randers kommune. En ansøgning om støtte udarbejdet af Fondens sekretær til A.P. Møllers almennyttige fond, har givet resultat. Fonden har modtaget den glædelige besked om, at A.P. Møller Fonden støtter projektet med i alt kr. 3.mio. Slots- og kulturstyrelsen har ligeledes givet støtte på i alt kr. 691.000,-. Det betyder en samlet støtte på i alt kr. 13.341.000,-. De samlede udgifter til renovering m.m. forventes at blive ca. kr. 16 mio. I forhold til en tidligere vurdering af husets tilstand, viser det sig at huset er meget medtaget, herunder ikke mindst husets træværk. Det vil betyde flere merudgifter end beregnet. På nuværende tidspunkt skønnes ekstra omkostninger på ca. kr. 1,8 mio.

Omlægning af lån

Efter at have modtaget to tilbud fra henholdsvis Jyske Bank og RealKredit Danmark, har bestyrelsen besluttet at omlægge lån hos RealKredit Danmark. Omlægningen er nu gennemført med et provenu på i alt kr. 393.219,85.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vedligehold

Bestyrelsen har 2020 taget initiativ til 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. De nu gennemførte eftersyn viste, at mange både badeværelser og køkkener trods deres alder, fremtræder i fin stand. Bestyrelsen har derfor besluttet at en fornyelse eller udskiftning af køkkener og badeværelser kan foretages successive efter behov i forbindelse med fraflytning af de respektive lejemål.

Der har været omfattende facaderenoveringer af ejendommene Storegade 11-13 og Brødregade 25 i 2019, og større facaderenovering af ejendommen Nygade 2-6 i 2020.

I 2021 er der gennemført en udskiftning af altanen i lejligheden på 1. sal i ejendommen Vestergade 6. Bestyrelsen har desuden besluttet, at der i 2022 gennemføres en facaderenovering af ejendommen Vestergade 4-6.

Udlejning

I løbet af 2021 har der været en række ind- og udflytninger i Fondens 43 boliglejemål. Generelt lejes tomme boliglejemål hurtigt ud igen. Alle boliglejemål er pr. december 2021, udlejet. 7 ud af 9 erhvervslejemål er pt. lejet ud. Erhvervslejemålet i ejendommene Storegade 13, samt erhvervslejemålet i Vestergrave 48 er pt. ikke lejet ud. Der er i denne forbindelse indgået aftale med to ejendomsmæglere med henblik på en genudlejning af lejemålene.

Årets resultat og overskudsdisponering

Årets resultat for 2021 er kr. 682.221,-, som foreslås overført til reserveerne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I regnskabsår 2022, kan som betydningsfuld hændelse nævnes den igangværende renovering af Von Hatten Hus. Renoveringen forløber planmæssigt og forventes afsluttet primo oktober 2022. Bortset fra nævnte renovering af Von Hatten Hus, er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for Fondens finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

I 2022, forventes der fortsat udgifter i forbindelse med renovering af Von Hatten Hus, samt udgifter til en række almindelige vedligeholdelsesarbejder. Som nævnt igangsættes i 2022 facaderenovering af ejendommen Vestergade 4-6.

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. På baggrund nævnte tilstandsvurdering indledes der i 2022 en dialog med Randers kommune med henblik på en fremtidig finansiering og eventuel støtte fra kommunens side.

Renovering af Von Hatten Hus medfører at Fonden skal bidrage med ca. kr. 4.5 mio. via et nyt realkreditlån.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for uddelingspolitik

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

Fondens formål

"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, Von Hatten Hus. 7 af de i alt 10 bygninger er fredet. Alle bygninger bidrager hver for sig til fastholdelse af bygningskulturarven 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 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 eksternt 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

LEDELSESBERETNING

vedligeholdelse.”

Alle Fondens 9 ejendomme (én ejendom, Von Hatten Hus er under renovering) 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 under renovering. 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 m.m.. Sekretæren varetager en række opgaver i forbindelse med ejendommenes vedligeholdelse, aftaler med håndværker, servicering af bestyrelsen, tilsyn med vedligeholdelsesarbejder og indberetninger til Virk.DK.

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 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

LEDELSESBERETNING

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	2021 kr.	2020 kr.
NETTOOMSÆTNING.....		2.965.627	3.102.843
Andre driftsindtægter.....		45.666	353.119
Eksterne omkostninger.....		-1.673.056	-2.690.255
BRUTTORESULTAT.....		1.338.237	765.707
Af- og nedskrivninger.....		-166.235	-166.235
Andre driftsomkostninger.....		0	-73.541
DRIFTSRESULTAT.....		1.172.002	525.931
Andre finansielle indtægter.....		213.186	196.582
Andre finansielle omkostninger.....		-702.967	-409.848
RESULTAT FØR SKAT.....		682.221	312.665
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		682.221	312.665
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Vedtægtsbestemte henlæggelser.....		682.221	312.665
I ALT.....		682.221	312.665

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		36.517.344	34.560.210
Materielle anlægsaktiver.....	1	36.517.344	34.560.210
ANLÆGSAKTIVER.....		36.517.344	34.560.210
Andre tilgodehavender.....		423.580	15.450
Tilgodehavender.....		423.580	15.450
Likvider.....		2.833.841	3.687.397
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.257.421	3.702.847
AKTIVER.....		39.774.765	38.263.057
PASSIVER			
Grundkapital.....		300.000	300.000
Øvrige reserver.....		5.619.847	4.937.626
EGENKAPITAL.....		5.919.847	5.237.626
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.784.413	23.005.258
Anden gæld.....		8.010.335	7.368.661
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	30.794.748	30.373.919
Obligationslån.....		913.837	1.034.059
Konvertible gældsbreve.....		25.582	14.195
Anden gæld.....		2.120.751	1.603.258
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.060.170	2.651.512
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		33.854.918	33.025.431
PASSIVER.....		39.774.765	38.263.057
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....				48.573.071	
Tilgang.....				2.123.369	
Kostpris 31. december 2021.....				50.696.440	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....				14.012.861	
Årets afskrivninger.....				166.235	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....				14.179.096	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....				36.517.344	
 Langfristede gældsforpligtelser					 2
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	23.698.250	913.837	19.232.904	24.039.317	
Anden gæld.....	8.035.917	25.582	7.951.172	7.382.856	
	31.734.167	939.419	27.184.076	31.422.173	
 Eventualposter mv.					 3
Ingen					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for gæld til Slots- og kulturstyrelsen, realkreditinstitutter og Randers Kommune på i alt 31.734.167 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 36.517.344 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.