

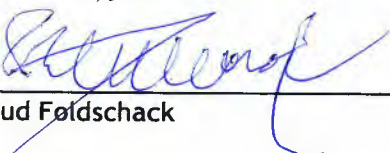
FONDEN FRISTADEN CHRISTIANIA

C/O ADVOKATERNE FOLDSCHACK & FORCHHAMMER, SKINDERGADE 23 4., 1159 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 15. maj 2019



Knud Fødschack

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-16
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	17
Balance.....	18-19
Noter.....	20-23
Anvendt regnskabspraksis.....	24-26

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Fonden Fristaden Christiania c/o Advokaterne Foldschack & Forchhammer Skindergade 23 4. 1159 København K CVR-nr.: 34 20 30 83 Stiftet: 26. september 2011 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johannes Simon Brandt, formand Knud Foldschack, næstformand Ulla Hulda Mader, næstformand Majbrit Beran Berlau Pia Bjørg Liljenbøl Liv Jørgensen Peder Winkel Agger Merete Ahnfeldt-Møllerup Bjørn Nørgaard Sørensen Peter Ingemann Hansen Risenga Manghezi
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Den Almennyttige Andelskasse Merkur Vesterbrogade 40, 1. 1620 København Danske Bank Storkunder Ejendomme, Lersø Park Allé 100 2100 København Ø
Advokat	Knud Foldschack

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Fonden Fristaden Christiania.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

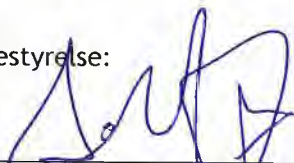
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2019


Bestyrelse:



Johannes Simon Brandt
Formand




Knud Foldschack
Næstformand




Ulla Hulda Mader
Næstformand



Majbrit Beran Berlau



Pia Bjørg Liljenbøl



Liv Jørgensen

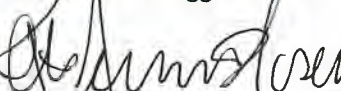


Peder Winkel Agger


Merete Ahnfeldt-Møllerup



Bjørn Nørgaard Sørensen



Peter Ingemann Hansen



Risenga Manghezi

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ledelsen i Fonden Fristaden Christiania

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Fristaden Christiania for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

København, den 15. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

REGNSKABSBERETNING

Fondens hovedaktiviteter

Fondens er en erhvervsdrivende fond.

Fondens formål er ifølge vedtægternes § 4:

"Fonden har til formål at købe/eje og/eller leje eller på anden måde administrere Christianiaområdet, med henblik på at sikre Christianiaområdets fortsatte udvikling og beståen. Fonden kan samtidig medvirke til udbredelse af bæredygtighed og Christianias værdier og muligheder, jf. stk. 2-4, til andre såvel inden som uden for Danmarks grænser.

Fonden har i forbindelse med sit virke og en yderligere administration af eventuelle tilstødende arealer, til formål at opretholde Christianiaområdet som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboergruppe.

Fonden skal sikre, at driften af fondens areal sker på et såvel økonomisk som miljømæssigt bæredygtigt grundlag, og at de på området værende arkitektoniske og kulturbærende faciliteter i videst muligt omfang bevares og udvikles.

Fonden kan derudover bl.a. fremme etableringen af alternative forsyningssystemer i samarbejde med de aktører, som er hjemmehørende på Christianiaområdet."

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden fremsendte i efteråret 2017 et statusnotat til de myndigheder Fonden er i kontakt med. I notatet gennemgik Fonden en række af de udfordringer man står med.

Blandt andet i forhold til manglende muligheder for at opnå finansiering af nybyggeri, selvom alle ønsker nybyggeri på Christiania.

Der kom flere positive reaktioner på dette statusnotat, men det lykkedes ikke i 2018 at få gennemført den evaluering af aftalerne med staten og deraf følgende justering af aftalerne, som statusnotatet lagde op til.

Der arbejdes videre i 2019 på at opnå mulighed for nybyggeri og anden udvikling på Christiania. Det vil kræve nytænkning hos alle parter.

Implementering af aftalerne med staten fra 2012:

Fonden indgik i 2012 en række aftaler med staten om køb og leje af området Christiania. Der var i aftalerne en 10-årig implementeringsfase, der således udløber i 2022.

Det meste af implementeringen er gået over al forventning og det forventes stadig at alt kan nås indenfor de 10 år. Selvom der også har vist sig uforudsete forhindringer undervejs.

Sidste rate af købesummen for Christiania er nu betalt.

Fonden skal i alt betale en købesum på 125 mio. kr. Heraf blev 51,4 mio. kr. betalt ved overtagelsen 1. juli 2012.

5,6 mio. kr. blev betalt pr. 31.12.2014

16,8 mio. kr. blev betalt pr. 31.12.2016 og

11,2 mio. kr. blev betalt pr. 31.12.2018.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Den sidste rate af købesummen for jord og bygninger blev dermed betalt i december 2018. Denne del af købesummen, der skal betales kontant er betalt med realkreditlån med 100 % statsgaranti.

Realkreditlånene skal betales tilbage over 30 år. De beløb der hvert år gives i gave til Fonden via folkeaktier anvendes til betaling på realkreditlån og dermed til frikøb af Christiania.

Den del af købesummen der vedrører byggerettigheder, 40 mio. kr., skal i henhold til aftalen betales ved at der hvert år i 10 år anvendes 4 mio. kr. på renovering af infrastrukturen på Christiania.

Dette foregår løbende og der renoveres el-systemer, kloaker, stier, veje, Dyssebroen, genbrugsstationen, affaldsstationer og meget mere.

Refusion i købesummen for renoveringer af statens bygninger:

I henhold til aftalerne med staten kan Fonden få refusion/fradrag i købesummen, såfremt de bygninger Staten fortsat ejer og fortidsmindet bliver renoveret.

Det har taget lang tid og mange forhandlinger undervejs at få afklaret, hvordan aftaler om refusionsarbejder skulle indgås og gennemføres. Der blev i 2017 indgået aftale om en forenklet procedure, der skal lette arbejdsbyrden for begge parter. Det er dog stadig kompliceret at få indgået aftaler om hver enkelt bygning.

Dette forhandlingsforløb har væsentligt forsinket arbejdet med udførelse af refusionsarbejder på statens bygninger.

I 2018 blev der konstateret omfattende svamp i Okkulte Skole og der var derefter et langt forhandlingsforløb, der er endt med en aftale om at Fonden kan nedrive bygningen og opføre nye boliger på samme sted.

Desuden har det i starten af 2019 vist sig at der også er en stor svampeskade i Hundehuset. Der forhandles derfor mellem parterne om, hvordan disse væsentlige forsinkelser af refusionsarbejder skal håndteres i forhold til de tidligere aftalte tidsfrister.

Partnerskabsaftale med Københavns Kommune:

Der er i 2018 blevet arbejdet videre med den partnerskabsaftale Fonden i 2016 (med godkendelse fra Borgerrepræsentationen i 2017) indgik med Københavns Kommune.

Fonden har i 2018 fortsat haft en ansat til at stå for arbejdet med Partnerskabet.

I foråret 2018 blev forprojektet for renovering af den store bygning Fredens Ark gennemført. Fredens Ark er den største bindingsværksbygning i Nordeuropa. Bygningen trænger kraftigt til renovering, herunder udskiftning af taget. Samtidig er der et stort ønske på Christiania om dels at udskifte gamle brændeovne mv. til moderne fællesopvarmningssystemer og dels at få opsat så mange solceller på Christiania som muligt.

Renoveringen af især tagkonstruktionen, men også nogle af de indvendige konstruktioner, vinduer mv., er planlagt til at foregå i tre etaper og vil tage et par år.

Der har været mange forhandlinger med byggemyndighederne i Københavns Kommune og det er lykkedes at nå frem til en løsning, så der i forbindelse med tagudskiftningen kan etableres solceller som en del af taget på Fredens Ark.

Ansøgning om byggetilladelse blev indleveret til Københavns Kommune i juni 2018 og der har derefter været yderligere forhandlinger. Opsætning af stillads er påbegyndt i starten af 2019 og det forventes at første etape af renoveringen gennemføres i 2019.

LEDELSEBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Desværre blev Københavns Kommune hårdere ramt af anlægsloftet i 2018 end forventet og budgetteret. Partnerskabet mellem kommunen og Fonden er derfor stillet i bero i 2019. Dette forventes ikke at få betydning for reoveringen af Fredens Ark. Kommunens del af udgiften til forprojektet er betalt i 2018. Og kommunens del af udgifterne til reoveringen forventes først at skulle betales i 2020-2021. Da pengene er bevilliget og aftalen mellem parterne indgået, forventes kommunen at overholde sin betalingsforpligtelse.

Men der kan ikke i 2019 igangsættes arbejde fra kommunens side i forhold til de øvrige dele af Partnerskabet. Det forhindrer dog ikke, at Fonden kan gå videre med forberedelserne, såfremt man måtte ønske dette.

Affaldsaftaler med Københavns Kommune:

Christiania har i mange år selv stået for håndtering af affald. Efter indgåelse af aftalerne med staten i 2012 blev der gennemført et forhandlingsforløb med Københavns Kommune, for at få afklaret rammerne for dette og Fonden indgik i 2014 et sæt aftaler med kommunen.

Aftalerne var med en løbetid på 4 år og der var derfor i 2018 et forhandlingsforløb om en ny aftaleperiode. Begge parter er meget tilfredse med aftalerne og det er derfor aftalt at forlænge aftalerne med en ny 4-årig periode med kun nogle få ændringer.

Klimareoveringer og andre miljøtiltag:

Christiania har i flere år arbejdet for at reducere sit ressourceforbrug. Der gennemføres omfattende klimareoveringer af bygningerne, således at energiforbruget kan nedsættes.

Der anvendes ofte genbrug af byggematerialer, hvilket i sig selv mindsker ressourceforbruget.

Endvidere arbejdes der løbende med at gamle brændeovne erstattes med pillefyr i nabovarmeanlæg. På længere sigt vil disse anlæg kunne omstilles til varme produceret med solceller og andre vedvarende energikilder.

Der er flere steder opsat solceller og i den store reovering af Fredens Ark er et væsentligt element, at der opsættes solceller på taget. Det er planen, at der skal opsættes solceller på en stor del af tagene på Christiania, hvor der kan opnås tilladelse og det er rentabelt.

Der gennemføres løbende reovering af elsystemet og vandforsyningen med henblik på at nedbringe ressourceforbruget. Desuden gennemføres der kampagner mv. Ligeledes arbejdes der med nedbringelse af affaldsmængden, hvilket blandt andet hænger sammen med at Christiania selv står for al affaldshåndtering.

Som næste tiltag arbejdes der på en ordning for bioaffald fra virksomhederne. Dette kræver dog stadig noget udvikling og afklaring før ordningen kan iværksættes.

Reovering af kloaknettet og løbende vedligeholdelse af de rodzoneanlæg Christiania har etableret et par steder er også en stor opgave.

Der kommer fortsat fagfolk til Christiania for at høre om nye eksperimenterende tiltag, der også kan anvendes andre steder.

Kommerciel offentlighed:

Der er fortsat et meget stort pres af gæster på Christiania. Og det er et stigende problem, som der fortsat ikke er fundet en løsning på.

Der er behov for at sikre tryghed for såvel Christianias "brugere" som beboere, bl.a. i forhold til en sondring mellem den kommercielle offentlighed (krydstogtguider og andre kommercielle turistaktører) og den generelle offentlighed, som skal beskyttes i forhold til den menige gæst. Ligesom der er behov

LEDELSEBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat) for at sikre hensynet til beboere og natur på Christiania.

Christiania har meget store udgifter til at håndtere den store mængde gæster, udgifter som normalt ville kunne udløse fradrag i skat, moms, afgifter mv. Fonden har valgt at uddele af sit overskud, til at dække en del af disse udgifter, bl.a. offentlige toiletter, konstant oprydning, genopretning af naturen, renovering af veje og stier mv.

Byggesager:

Generelt er der en god og konstruktiv dialog mellem Christiania og myndighederne, når der søges om byggetilladelser. Der har dog været nogle udfordringer undervejs, dels pga jævnlig udskiftning af relevante medarbejdere i Københavns Kommune og dels pga den udfordring der er i samspillet mellem beboernes ønsker til at få tidssvarende boliger og Slots- og Kulturstyrelsens ønsker i forhold til fortidsmindet.

Der er således et forbedringspotentiale i forhold til at få en tidlig dialog med myndighederne, så det hurtigt kan afklares, hvad der kan opnås tilladelse til. Her vil det særligt være en hjælp, hvis der i forhold til fortidsmindet kom en større afklaring af mulighederne.

Der har også i 2018 været henvendelser fra myndighederne om opstilling af låger, hegn, Christianicykler, brænde, containere, mindre byggesager mv., hvor der ikke er søgt tilladelse på forhånd. Der bliver som regel hurtigt iværksat en dialog og fundet en løsning. Og i nogle tilfælde viser det sig, at det slet ikke er beboere på Christiania, men andre der fx har opstillet en båd på fortidsmindet ud mod Refshalevej.

Realkreditlån:

Fonden har tidligere optaget de realkreditlån med 100 % statsgaranti til betaling af købesum, der kan optages i henhold til aftalerne med staten.

Der er desuden indtil nu optaget to lån til brug for renovering af bygninger for i alt ca. 56 mio.kr. Fonden har mulighed for at låne op til 130 mio. kr. yderligere til renoveringer.

Der er i henhold til aftalerne med staten 80 % statsgaranti på disse lån. Det har desværre været nødvendigt for Fonden at stille garanti i form af deponerede obligationer for de resterende 20 % af lånene, da det ikke har været muligt at opnå realkreditlån, medmindre der var 100 % sikkerhed for lånene.

En sådan løsning med deponering af obligationer til sikkerhed løser det akutte problem her og nu, så Fonden kan låne til de påtrængende byggearbejder. Men på længere sigt er det ikke en holdbar løsning, da det væsentligt nedsætter det beløb, Fonden samlet kan låne og dermed muligheden for finansiering af de samlede nødvendige renoveringsopgaver.

De beløb der lånes til renovering, indsættes på en klausuleret konto og kan først frigives, når staten har godkendt at der er gennemført et renoveringsarbejde på en tidligere statsbygning.

Renovering af bygninger:

Der bliver fortsat renoveret en del bygninger på Christiania. Værdien af disse renoveringer gives som gave til Fondens grundkapital. Renoveringerne giver dels forbedringer for beboerne, dels nedsætter de energiforbruget og dels forbedrer de bygningernes værdi og forlænger deres levetid. Det er således en klar succeshistorie, hvor aftalerne med staten har levet op til formålet.

Forsikring:

Fonden har i 2018 fortsat forhandlingerne om brandforsikring af Fondens bygninger på Christiania, men det er endnu ikke lykkedes at finde en tilfredsstillende løsning. Fonden stiller derfor fortsat en bankgaranti over for Staten.

LEDELSEBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Fonden arbejder videre på at finde en forsikringsløsning.

Dialog med myndighederne:

Også i 2018 har Fonden og myndighederne afholdt jævnlige dialogmøder. På disse dialogmøder deltager Bygningsstyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, Københavns Kommune, Københavns Politi og Fonden Fristaden Christiania.

Der er fortsat generelt stor tilfredshed og ros fra alle myndighederne omkring udviklingen på Christiania.

Der er dog også fortsat stor bekymring omkring Pusherstreet, ikke mindst fra Christiania og Fondens egen side. Men i forhold til hele den øvrige del af myndighedsindsatsen og samarbejdet i forhold til Christiania er der en god udvikling, og det går fremad.

Tryghedsvandringerne på Christiania, der blev igangsat som opfølgning på den tragiske skudepisode i august 2016 har også fundet sted i 2018. På disse tryghedsvandring deltager Københavns Politi, Bygningsstyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, Københavns Kommune, Christianias Naboer, Christiania og Fonden Fristaden Christiania.

Formålet med tryghedsvandringerne er at drøfte indsatsen for at øge trygheden for såvel beboere og gæster på Christiania, som for naboerne til Christiania. Det gælder både i forhold til utryghed omkring kriminalitet og utryghed i forhold til trafik mv.

Desværre er Københavns Kommune hårdt ramt af anlægsloftet og det forprojekt om ændret trafikregulering og cykelsti på Refshalevej, der ellers var besluttet, efter flere års pres fra mange sider, er nu foreløbig sat i bero.

Heller ikke trafikregulering af Prinsessegade ser ud til at komme på dagsordenen i den nærmeste fremtid.

Kriminalitet:

Der er endnu ikke politisk iværksat en undersøgelse af fordele og ulemper ved en legalisering, selvom dette efter såvel fondsbestyrelsens som mange andres opfattelse reelt er den eneste langsigtede løsning for at forebygge hashkriminaliteten på Christiania.

Det giver dog håb at dansk landbrug er i gang med at dyrke hash til medicinsk brug, hvilket kan være med til at bane vej for en generel legalisering, så hash kan sælges med statskontrol i stedet for bandekontrol.

Der er desværre stadig mange der vælger at købe hash i Pusherstreet på trods af Christianias opfordring til, at man bør købe det andet sted. Og på trods af den massive politiindsats med gentagne razziaer.

Der har også i 2018 været mange situationer, hvor der er skabt stor utryghed blandt både christianitter, gæster og naboer.

Fonden har fastholdt at man ønsker at bevare den store landvinding, der kom efter den tragiske skudepisode i 2016, da Fællesskabet Christiania iværksatte en fysisk aktion, hvor man fjernede boderne i Pusherstreet. Og samtidig fjernede fotoforbuddet og forbød maskering.

Folkeaktier:

Der bliver stadig givet støtte til Fonden i form af køb af folkeaktier, hvor der i 2018 indkom 100.908 kr., der er gået til Fondens grundkapital.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Ejendommens værdi:

I bestyrelsens beretning i årsrapporten for 2013 skrev bestyrelsen:

"Fondens bestyrelse overvejer, at regulere værdien af Fondens ejendom på baggrund af den udvikling, der har været siden Fondens overtagelse den 1. juli 2012. Købesummen på 124.968.751 kr. blev i aftalen af 22. juni 2011 fastsat på baggrund af den markedsmæssige værdi af ejendommen på dette tidspunkt, med de mange forpligtelser der fulgte med. Der var samtidig en klar forventning i aftalen, som senere blev indlagt i det store aftalekompleks, der udmøntede 22. juni aftalen, om at der skulle ske en udvikling på en række områder.

Såfremt købsprisen for ejendommen skulle fastsættes med den nuværende viden om de forventninger, der allerede er indfriet og de forventninger, der klart ser ud til at blive indfriet, så ville købesummen kunne fastsættes til et beløb, der er 237.539.061 kr. højere, svarende til det beløb Fonden skal investere i renoveringsprojekter de kommende år, jf. statsgarantien for realkreditlån. Fondens bestyrelse overvejer derfor at foretage en sådan regulering, således at den samlede værdi af ejendommen fremover fastsættes til 362.507.812 kr."

Dette overvejer bestyrelsen fortsat.

Bestyrelsesmøder:

Fonden har i 2018 afholdt 5 bestyrelsesmøder, den 30. januar, 11. april, 15. maj, 13. juni og 10. oktober.

Administration og sekretariat:

Fonden bliver fortsat administreret hos advokatkontoret Foldschack, Forchhammer, Dahlager & Barfod. Ligesom advokatkontoret har mandat til at forhandle med myndighederne på vegne Fonden Fristaden Christiania.

Fællesskabet Christiania har et sekretariat for Fonden med to ansatte, der løser en del af sekretariatsopgaverne.

Uddelingspolitik:

Fonden har besluttet, at Fondens uddelinger skal gå til almennyttigt arbejde på Christiania, herunder bl.a. Christianias øgede udgifter pga den omfattende offentlige adgang til Christiania, der følger af aftalerne med staten.

Forinden uddeling af midlerne er det blevet gennemgået, hvad midlerne konkret anvendes til.

Der er i 2018 uddelt 3,6 mio. kr. til dette formål. Midlerne er uddelt til Foreningen Fristaden Christiania cvrn: 31444322.

Fremtidsønsker:

Fonden skrev i beretningen for 2013:

"Der ligger fortsat mange store arbejdsopgaver foran Fonden og Christiania. Der skal renoveres for mange millioner i de kommende år. Der skal udvikles nye løsninger for byøkologi, klimarenoveringer, affaldshåndteringer. Der skal skabes endnu bedre rammer for kulturelle aktiviteter, debatter, udvikling af alternative virksomheder, socialøkonomiske virksomheder og meget mere.

Det bliver afgørende for den videre udvikling, at der løbende er en god dialog med både myndigheder og politikere. En dialog der er baseret på et gensidigt ønske om at sikre Christianias fortsatte udvikling og beståen som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboergruppe."

Det er i høj grad stadig relevant og dækkende for Fondens opgaver.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for fondens finansielle stilling.

Redegørelse for uddelingspolitik

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

Fonden har besluttet, at Fondens uddelinger skal gå til almennyttigt arbejde på Christiania, herunder bl.a. Christianias øgede udgifter pga. den omfattende offentlige adgang til Christiania.

Redegørelse for god fondsledelse mv.

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

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
1.1. Det anbefales , at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem der kan og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	X	Der er valgt et forretnings-udvalg der udtaler sig på vegne af fonden. Derudover skal bestyrelsen sikre, at væsentlige oplysninger, herunder i hvilket omfang fonden efterlever anbefalingerne for god fondsledelse, indgår i årsrapporten. Under hvert møde skriver referenten en protokol der offentliggøres i Ugespejlet - Christianias ugentlige avis.
2. Bestyrelsens opgaver og ansvar		
2.1 Overordnede opgaver og ansvar		
2.1.1 Det anbefales , at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.	Delvis	Bestyrelsen udarbejder et årshjul der sikrer at bestyrelsen får behandlet bl.a. følgende emner: - Mindst en gang årligt gennemgås fondens overordnede strategi - Mindst en gang hvert 2. år gennemgås fondens uddelingspolitik. Der er i nogle tilfælde valgt hvert 2. år da fonden ønsker en reel drøftelse og ikke en rituel gennemgang.
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		
2.2.1 Det anbefales , at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.	X	Bestyrelsen konstituerer sig med en formand og 2 næstformænd, der tilsammen udgør et forretningsudvalg, der varetager formandens og næstformandens opgaver i fonden. Forretningsudvalget vælges for en periode på et år. Forretningsudvalget er ansvarlig for at formaliteter vedrørende vedtægter og protokoller er i orden, ligesom de sørger for at bestyrelsen får lejlighed til at tage stilling til de væsentligste forhold vedrørende fonden.
2.2.2 Det anbefales , at hvis bestyrelsen - ud over formandshvervet - undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.	X	Der er i forretningsordenen fastlagt, hvilke opgaver der er henlagt til forretningsudvalget, hvilke opgaver der varetages i den daglige drift samt hvilke opgaver den samlede bestyrelse skal varetage.
2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering		
2.3.1 Det anbefales , at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.	X	Bestyrelsen skal minimum 1 gang hvert 2. år, og i forlængelse af årsregnskabs-mødet, foretage en evaluering af bestyrelsesarbejds gennemførelse. I denne evaluering skal indgå de konkrete medlemmers bidrag til bestyrelsesarbejdet i løbet af året. Der skal foretages en vurdering af hvilke kompetencer bestyrelsen har behov for fremadrettet, samt en vurdering af om de siddende bestyrelsesmedlemmer tilsammen besidder disse kompetencer.

LEDELSESBERETNING

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.3.2 Det anbefales , at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.	X	De bestyrelsesposter, som Christiania skal udpege til, udpeges på et fællesmøde på Christiania, der indkaldes via Ugespejlet. Og hvor hvert af Christianias områder på forhånd har drøftet, hvem de ønsker at udpege. De eksterne bestyrelsesmedlemmer udpeges af bestyrelsen efter en høring af Christianias fællesmøde og skal godkendes af Statens resortmyndighed for Christiania.
2.3.3 Det anbefales , at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse - sammenholdt med behovet for kontinuitet - og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.	X	Bestyrelsen skal mindst hvert 2. år evaluere bestyrelsesarbejdet og bestyrelsens kompetencer. Og i den forbindelse drøftes, hvilke kompetencer, der måtte være behov for at bestyrelsen bliver suppleret med. Desuden ses der ved udpegnings af nye bestyrelsesmedlemmer på, hvordan der kan sikres mangfoldighed og såvel kontinuitet, som fornyelse.
2.3.4 Det anbefales , at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer: <ul style="list-style-type: none"> den pågældendes navn og stilling, den pågældendes alder og køn, dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode, medlemmets eventuelle særlige kompetencer, den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver, hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder mv., og om medlemmet anses for uafhængigt. 	Stort set.	Bestyrelsens sammensætning fremgår af ledelsesberetningen i årsrapporten, herunder bestyrelsesmedlemmernes: -navn, alder og stilling-dato for indtræden, genvalg og udløb af valgperiode -hvilke der er udpeget af Christiania og hvilke der er udpeget af Fonden. Oplysninger om særlige kompetencer og ledelseshverv medtages dog kun i begrænset omfang, da det ellers kan blive en meget omfattende oversigt.
2.3.5 Det anbefales , at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.	X	Dette er ikke relevant for Fonden da der ikke eksisterer dattervirksomheder.
2.4 Uafhængighed		
2.4.1 Det anbefales , at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis den pågældende: <ul style="list-style-type: none"> er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos eksternt 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. 	X	Der er ikke en direktion i Fonden. De seks eksterne bestyrelsesmedlemmer skal være uafhængige af personer og virksomheder hjemmehørende på Christianiaområdet. Man kan højst sidde i bestyrelsen i 12 år.
2.5 Udpegningsperiode		
2.5.1 Det anbefales , at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.	X	Bestyrelsesmedlemmerne har en funktionsperiode på 4 år. Der kan ske genudpegnings 2 gange, dog 3 gange ved udpegningsløbet af en funktionsperiode.
2.5.2 Det anbefales , at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	X	Bestyrelsesmedlemmerne har en funktionsperiode på 4 år. Der kan ske genudpegnings 2 gange, dog 3 gange ved udpegningsløbet af en funktionsperiode.
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		

LEDELSESBERETNING

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
2.6.1 Det anbefales , at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.	Delvist	Bestyrelsen skal minimum 1 gang hvert andet år i forlængelse af årsregnskabs-mødet, foretage en evaluering af bestyrelsesarbejds gennemførelse. I denne evaluering skal indgå de konkrete medlemmers bi-drag til bestyrelsesarbejdet i løbet af året. Der skal foretages en vurdering af hvilke kompetencer bestyrelsen har behov for fremadrettet, samt en vurdering af om de siddende bestyrelsesmedlemmer til-sammen besidder disse kompetencer.
2.6.2 Det anbefales , at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.	Delvist	Der er ingen direktion i Fonden. Forretningsudvalget står for det meste af den daglige drift og dette arbejde evalueres sammen med resten af bestyrelsen. Administrationsaftalen skal drøftes i bestyrelsen mindst hvert 4. år.
3. Ledelsens vederlag		
3.1.1 Det anbefales , at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.	X	Bestyrelsesarbejdet er uløn-net, men der kan godtgøres bestyrelsesforsikring og rimelige udgifter til transport. Der er ingen direktion.
3.1.2 Det anbefales , at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.	X	Bestyrelsen modtager ikke veder-lag. Der er ingen direktion. Et medlem af bestyrelsen er ad-vokat og der oplyses i årsrapporten om advokathono-rarets størrelse for de opgaver, advokaten udfører for fonden.

Bestyrelsesoversigt pr. februar 2019

Bestyrelsen består af 11 medlemmer, som udpeges på følgende måde:

Fem af bestyrelsens medlemmer udpeges blandt Christianias beboere (interne bestyrelsesmedlemmer) for derigennem at tilstræbe at sikre en bred repræsentation for så vidt angår beboere samt kulturelle-, sociale- og erhvervs-mæssige virksomheder på Christianiaområdet. De udpeges af det til enhver tid værende øverste beboerorgan på Christiania (pt fællesmødet).

De seks øvrige bestyrelsesmedlemmer skal være uafhængige af personer og virksomheder hjemmehørende på Christianiaområdet (eksterne bestyrelsesmedlemmer).

De eksterne bestyrelsesmedlemmer er selvsupplerende, således at nye eksterne bestyrelsesmedlemmer, efter høring på Christiania udpeges af de eksterne bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. De eksterne bestyrelsesmedlemmer skal godkendes af ressortmyndigheden for Christianiaområdet, så længe en sådan forefindes.

De eksterne bestyrelsesmedlemmer udpeges ud fra den forudsætning, at hvert af de seks medlemmer via deres uddannelse, arbejde eller beskæftigelse i øvrigt, besidder indsigt i et af følgende kompetence områder og at de seks bestyrelsesmedlemmer som helhed besidder indsigt inden for alle disse områder:

1. Det bygningstekniske område
2. Det erhvervs-økonomiske område
3. Det kulturelle område
4. Det sociale område
5. Det juridiske område
6. Miljø og bæredygtighed

LEDELSESBERETNING

Bestyrelsens sammensætning:

Medlem	Bestyrelsen	Kompetencer	Bestyrelsesposter	Uafhængig
Produktionsleder Johannes Brandt, (formand) Født 1980 Udpeget til bestyrelsen af Christiania	Indtrådt 19. september 2013 Genvalgt 30.08.2017 Nuværende valgperiode udløber den 30.08.2021	Kendskab til Christiania	Med i Christianias Kontaktgruppe	Ja
Advokat Knud Foldschack (næstformand) Født 1952 Advokat hos Foldschack, Forchhammer, Dahlager & Barfod Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 19. september 2013 Genvalgt 30.08.2017 Nuværende periode ud- løber 30.08.21. Der kan ikke ske genudpegning.	Det juridiske område og det erhvervs- økonomiske område	Bestyrelsesformand og -medlem i en række fonde og virksomheder. Advokat for Fonden Fristaden Christiania og en lang række andre fonde, virksomheder mv.	Ja
Psykiater Ulla Hulda Mader (Næstformand), Født 1947 Udpeget til bestyrelsen af Christiania	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Kendskab til Christiania	Koordinator for Christianias kontaktgruppe, ansat i Christianias sekretariat for Fonden	Ja
Socialrådgiver Majbrit Berlau Født 1977 Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Det sociale område	Næstformand i Fagbevægelsens Hovedorganisation	Ja
Socialrådgiver Pia Bjørg Liljenbøl Født 1956 Udpeget til bestyrelsen af Christiania	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Kendskab til Christiania	Socialrådgiver og Merkonom i Organisation og Strategi, Systemisk Familierapeut, ansat i Christianias beboerrådgivning HOV, Områdekasserer i Psyk., med i Christianias Kontaktgruppe.	Ja
Udviklingskonsulent Liv Jørgensen Født 1977 Udpeget til bestyrelsen af Christiania	Indtrådt 2. september 2014 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Kendskab til Christiania	Udviklingskonsulent hos BL- Danmarks Almene Boliger, med i Christianias Kontaktgruppe	Ja
Professor emeritus Peder Agger Født 1940 Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 19. september 2013 Genvalgt 30.08.2017 Nuværende valgperiode udløber den 30.08.2021, der kan ikke ske genudpegning	Natur, miljø og bæredygtighed	Medlem af Danmarks Naturfredningsforenings planfaglige udvalg og repræsentantskab, 1. maj fondens bestyrelse.	Ja
Arkitekt Merete Ahnfeldt- Møllerup Født 1963 Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Det bygningstekniske område	Medlem af Akademirådet	Ja
Billedhugger og professor Bjørn Nørgaard Født 1947 Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 19. september 2013 Genvalgt 30.08.2017 Nuværende og sidste valgperiode udløber den 30.08.2021	Det kulturelle område og det bygningstekniske område	Ingen andre	Ja
Musiker og revisor Peter Ingemann Født 1943 Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Det kulturelle område og det erhvervs- økonomiske område	Revisor for bl.a. en række personer og virksomheder indenfor kulturens verden	Ja
Risenga Manghezi Født 1974	Indtrådt 30. august 2017 Nuværende valgperiode udløber den 30. august 2021	Kendskab til Christiania	Leder af Christiania Smedie, med i Christianias Kontaktgruppe	Ja

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
NETTOOMSÆTNING		8.945.789	8.954
Ejendomsomkostninger.....		-8.477.676	-8.128
BRUTTORESULTAT		468.113	826
Personaleomkostninger.....	1	-272.218	0
Administrationsomkostninger.....		-1.323.078	-988
Andre driftsindtægter.....		4.697.499	4.547
DRIFTSRESULTAT		3.570.316	4.385
DRIFTSRESULTAT		3.570.316	4.385
Andre finansielle indtægter.....	2	485.776	1.007
Andre finansielle omkostninger.....		-3.902.610	-3.686
RESULTAT FØR SKAT		153.482	1.706
Udskudt skat af årets resultat.....	3	531.494	-110
ÅRETS RESULTAT		684.976	1.596
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Uddeling.....		3.600.000	2.000
Henlæggelser til uddelinger, ramme.....		0	3.600
Overført resultat.....		-2.915.024	-4.004
I ALT		684.976	1.596

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		150.641.549	141.398
Bygninger på lejet grund.....		20.398.647	20.468
Materielle anlægsaktiver.....	4	171.040.196	161.866
Tilgodehavender.....		9.647.640	9.864
Finansielle anlægsaktiver.....	5	9.647.640	9.864
ANLÆGSAKTIVER.....		180.687.836	171.730
Tilgodehavender.....		572.473	176
Tilgodehavender.....		572.473	176
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		10.373.656	10.858
Værdipapirer.....		10.373.656	10.858
Likvide beholdninger.....		21.456.245	40.381
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		32.402.374	51.415
AKTIVER.....		213.090.210	223.145

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grundkapital.....		45.094.411	37.690
Overført overskud.....		3.518.032	6.434
Henlæggelse til uddelinger, ramme.....		3.600.000	3.600
EGENKAPITAL.....	6	52.212.443	47.724
Hensættelse til udskudt skat.....		1.062.666	1.594
Hensættelse til forpligtelser vedrørende reovering m.v.....	7	14.000.000	18.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		15.062.666	19.594
Realkredit Danmark, prioritetsgæld.....		130.007.597	131.721
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	130.007.597	131.721
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	2.219.770	13.279
Bevilgede uddelinger.....		5.027.826	2.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.701.462	1.681
Anden gæld.....		11.821	0
Periodeafgrænsningsposter.....		6.846.625	7.146
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.807.504	24.106
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		145.815.101	155.827
PASSIVER.....		213.090.210	223.145
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 0)			
Løn og gager.....	272.218	0	
	272.218	0	
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsens medlemmer.			
Andre finansielle indtægter			2
Rente af udlån til Fællesskabet Christiania.....	299.792	292	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	185.984	715	
	485.776	1.007	
Udskudt skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-531.494	110	
	-531.494	110	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Bygninger på lejet grund	
Kostpris 1. januar 2018.....	143.550.230	20.837.920	
Tilgang.....	10.348.050	0	
Kostpris 31. december 2018.....	153.898.280	20.837.920	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	2.153.059	369.813	
Årets afskrivninger	1.103.672	69.460	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	3.256.731	439.273	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	150.641.549	20.398.647	
I henhold til pkt. 13 om gevinstklausul i aftale af 26. juni 2012 kan det oplyses, at fondens købesum for de tidligere statsejede bygninger og jorden under dem androg og at fonden siden da har afholdt forbedringer, foreløbigt opgjort til	68.391.501		
Hertil kommer P/L regulering	48.476.808		
Hvorefter foreløbigt P/L regulerede beløb udgør	2.796.169		
	119.664.478		

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

	Tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	9.863.674
Årets modtagne afdrag.....	-216.034
Kostpris 31. december 2018.....	9.647.640
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	9.647.640

Egenkapital

6

	Grundkapital	Henlæggelser		I alt
		Overført til uddelinger, overskud	ramme	
Egenkapital 1. januar 2018.....	37.689.845	6.433.056	3.600.000	47.722.901
Kapitalforhøjelse.....	7.404.566			7.404.566
Uddelt.....			-3.600.000	-3.600.000
Forslag til resultatdisponering.....		-2.915.024	3.600.000	684.976
Egenkapital 31. december 2018.....	45.094.411	3.518.032	3.600.000	52.212.443

Hensættelse til forpligtelser vedrørende reovering m.v.

7

0-1 år.....	4.000.000	4.000.000
-------------	-----------	-----------

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Realkredit Danmark, prioritetsgæld.....	132.227.367	2.219.770	124.694.122	145.000.463	2.079.323
Anden gæld.....	0	0	0	11.200.000	11.200.000
	132.227.367	2.219.770	124.694.122	156.200.463	13.279.323

Kurstab og låneomkostninger på kr. 7.448.076, der amortiseres, er medtaget i gæld til realkreditinstitutter.

Realkreditlån er ydet med statsgaranti.

NOTER

Note

Eventualposter mv.

9

Eventualforpligtelser

Der verserer løbende sager og påbud vedrørende diverse hegn, byggematerialer, skurvogne mv. der i kortere eller længere perioder er opstillet uden forudgående tilladelser. Disse sager løses som regel ret hurtigt. Men enkelte gange medfører en sag et huslejetillæg til Staten.

Kontraktlige forpligtelser

Lejeforpligtelser

Fonden har indgået lejeaftaler vedrørende grunde og bygninger. For grunde er der indgået tidsubegrænset lejeaftale, der kan opsiges af lejer og udlejer med 9 års forudgående varsel. For bygninger, hvoraf en del er omfattet af bygningsfredning, er der indgået tidsbegrænset lejeaftale på 30 år og med 30 års uopsigelighed for lejer og udlejer. Der er for begge lejeaftaler bestemmelser om regulering af lejen efter Finansministeriets generelle pris- og lønindeks (pl-regulering). Lejeforpligtelserne kan - uden fremtidig pl-regulering - opgøres til følgende i den fremtidige 9 års periode for grunde og fremtidige 23½ års periode for bygninger:

	Grunde DKK	Bygninger DKK	I alt DKK
Inden for 1 år	3.287.432	2.200.161	5.487.593
Mellem 1 og 5 år	13.149.729	8.800.644	21.950.373
Efter 5 år	13.149.729	40.702.978	53.852.707
I alt	29.586.891	51.703.783	81.290.673

Øvrige forpligtelser

Fonden er forpligtet til at forestå renovering m.v., vedligeholdelse, renholdelse og forsyning m.v. i Christianiaområdet, og at medvirke til flytning af en række selvbyggerhuse inden for henholdsvis 10 og 30 år fra medio 2012.

Hensættelse til forpligtelse vedrørende renovering m.v. af fællesarealer, veje, belysning og forsyningsnet m.v. på dele af de samlede områder er i årsrapporten afsat med t.DKK 14.000.

For de af fonden erhvervede ejendomme er der pålagt gevinstklausul ved videresalg, hvorved en nærmere opgjort eventuel gevinst tilfalder Staten. En del af de erhvervede bygninger er omfattet af bygningsfredning

Udskudt skat, der hviler på fondens ejendomme udgør 686 t.kr. Beløbet er ikke medtaget i årsregnskabet.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for realkreditlån på t.DKK 139.675 er der foretaget pantsætning af fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 150.642.

Værdipapirer til kursværdi t.DKK. 10.374 samt likvidebeholdninger på t.DKK 484 er stillet til sikkerhed for realkreditlån. Endvidere er t.DKK 2.357 af de likvide beholdninger stillet til sikkerhed for Statens garanti for det kommende års prioritetsydelse, idet fondens ejendomme ikke er forsikrede. Endvidere er bankindestående på t.kr. 9.049 klausuleret til renovering mv.

NOTER

Note

Nærtstående parter

11

Med henvisning til årsregnskabslovens § 70 oplyses det, at fonden foretager udlejning af sine faste ejendomme til Fællesskabet Christiania og at fondsvedtægten foreskriver, at det skal sikres, at de som til enhver tid er hjemmehørende på Christianiaområdet bl.a. får størst mulig indflydelse på områdets aktuelle brug og udvikling, og at fondens drift i videst muligt omfang sker ved inddragelse af områdets beboere, virksomheder, administrationsenhed og dets selv- forvaltning m.v.

Der er i 2018 transaktioner mellem fonden og Fællesskabet Christiania i form af huslejeindtægt på 8.850 t.kr. i fonden fra Fællesskabet Christiania. Lånene mellem fonden og Fællesskabet Christiania er med en rente på 3% p.a. og årlig ydelse på 5% af hovedstolen samt uden sikkerhedsstillelse. Pr. 31. december 2018 udgør restgælden 9.648 t.kr. Hertil kommer, at Fællesskabet Christiania har ydet gaver til fonden svarende til værdien af de forbedringer på 7.304 t.kr., der er foretaget på ejendommene.

Derudover udgøres fondens nærtstående parter af fondens bestyrelse. Der har i årets løb været ydet juridisk bistand af Advokatpartnerselskabet Foldschack, Forchhammer, Dahlager & Barfod, hvori bestyrelsens næstformand advokat Knud Foldschack er partner, for 851 t.kr., heraf vedrører 136 t.kr. ydelser i forbindelse med fondens partnerskab med Københavns Kommune. Af det fakturerede beløb vedrører 383 t.kr. administration og bogføring af fonden og juridisk bistand 332 t.kr. Der faktureres på normale markedsmæssige vilkår.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fonden Fristaden Christiania for 2018 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

Nettoomsætningen består af lejeindtægt vedrørende fondens ejendomme samt indlejede grunde og bygninger. Nettoomsætningen indtægtsføres efter periodiseringsprincippet. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, hvorved forpligtelse på 40 mio. kr. til renovering m.v. indregnes lineært over 10 år som udtryk for den gennemsnitlige afvikling af forpligtelsen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, lejeomkostninger for indlejede grunde og bygninger, renovationsafgift og afskrivninger på bygninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration, herunder omkostninger til advokat og revisor samt mødeomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Uddelinger

Faktiske uddelinger for regnskabsåret vises i resultatdisponeringen, når disse er besluttet af bestyrelsen, og fonden dermed har en juridisk forpligtelse over for modtageren.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 på lejet grund.....	30 år	90 %
Øvrige overtagne bygninger.....	30 år	90 %
Nybygninger.....	30 år	30 %

For de af fonden ejede ejendomme skønner ledelsen, at grundværdierne er væsentlige, hvorfor de herpå værende bygninger indgår med mindre beløb, som gør at restværdien kan ansættes til 90%.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter udlån der måles til amortiseret kostpris, med fradrag til nedskrivning til imødegåelse til tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Fondens bundne kapital indeholder den vedtægtsbestemte grundkapital, som blev indskudt i forbindelse med fondens stiftelse samt eventuelle vedtægtsbestemte reserver.

Under egenkapitalen angives den ramme, bestyrelsen har vedtaget for uddelinger for det kommende år.

Gaver og arv, hvorom giver har bestemt, at beløbene skal tilgå fonden som grundkapital eller konsolidering, posteres direkte på grundkapitalen. Gaver og arv, der modtages som disponibel kapital, indregnes i resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til forpligtelse vedrørende reovering m.v. omfatter reovering m.v. af fællesarealer, veje, belysning og forsyningsnet m.v. på dele af de samlede områder, hvor fonden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse hertil. Hensættelsen afvikles i takt med reoveringens udførelse. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af den resterende forpligtelse på balancedagen.

Skat og udskudt skat

Fonden er underlagt skattelovgivningen for fonde, og den skattepligtige indkomst opgøres i overensstemmelse hermed. Skattelovgivningen for fonde tillader skattemæssige fradrag for hensættelser til senere uddelinger. Som følge heraf har fonden muligheden for at reducere en eventuel skattepligtig positiv indkomst til nul. Det skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling tillades ikke indregnet regnskabsmæssigt, hvorfor der opstår en udskudt skatteforpligtelse herpå. Denne skatteforpligtelse indgår i beregningen af den udskudte skat.

Da fondens formål bl.a. omfatter at erhverve, eje og drive ejendommen, er det ikke sandsynligt, at skatteforpligtelsen, der hviler på ejendommene, fremover vil blive aktuel. Derfor hensættes denne skatteforpligtelse ikke i årsregnskabet.

Udskudt skat vedrørende forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser indregnes som hovedregel i årsregnskabet. Der foretages imidlertid en vurdering af fondens mulighed for som følge af de skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling at disponere den skattepligtige indkomst til nul for regnskabsåret og kommende regnskabsår. Denne vurdering kan medføre, at der ligeledes ikke i årsregnskabet indregnes udskudt skat på forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Bevilgede uddelinger

Bevilgede uddelinger, ført under kortfristede gældsforpligtelser, består af foretagne uddelinger, der er disponeret, både hvad angår formål/modtager som beløb og tidspunkt, men som på statustidspunktet endnu ikke er betalt.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.