

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Fonden Fristaden Christiania

Skindergade 23 4., 1159 København K

CVR-nr. 34 20 30 83

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens årsmøde den 27. juni 2024.

Knud Foldschack

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Fondsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 35 |
| Resultatopgørelse | 40 |
| Balance | 41 |
| Egenkapitalopgørelse | 43 |
| Noter | 44 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fonden Fristaden Christiania.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

København K, den 27. juni 2024

Bestyrelse

Johannes Brandt
Formand

Knud Foldschack
Næstformand

Chai Andersen
Næstformand

Hulda Mader

Ole Damsgaard

Majbrit Berlau

Klaus Danzer

Mette Prag

Lærke Hein

Pia Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Fristaden Christiania

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Fristaden Christiania for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 27. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Max Haugbyrd

statsautoriseret revisor
mne6161

Fondsoplysninger

Fonden

Fonden Fristaden Christiania
Skindergade 23 4.
1159 København K

Telefon: +45 33 44 55 66

CVR-nr.: 34 20 30 83

Stiftet: 26. september 2011

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Johannes Brandt, Formand
Knud Foldschack, Næstformand
Chai Andersen, Næstformand
Hulda Mader
Ole Damsgaard
Majbrit Berlau
Klaus Danzer
Mette Prag
Lærke Hein
Pia Nielsen

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bankforbindelser

Den Almennyttige Andelskasse Merkur
Danske Bank
Arbejdernes Landsbank

Advokatforbindelse

& Foldschack, Advokatpartnerselskab

Ledelsesberetning

REGNSKABSBERETNING

Fondens væsentligste aktiviteter

Fonden 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 forsyningsystemer i samarbejde med de aktører, som er hjemmehørende på Christianiaområdet."

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et overskud på 623 t.kr. og ved udgangen af 2023 udgør egenkapitalen 84.909 t.kr. Overordnet set har den økonomiske udvikling svaret til forventningerne.

Ledelsesberetning

Genbesøg af aftalekomplekset fra 2012

Som en væsentlig begivenhed i 2023, er der arbejdet med implementeringen af den nye tillægsaftale fra 2022. Aftalen sikrer at Christiania kan overtage de sidste områder som hidtil har været lejet. Som en del af aftalen skal opføres almene boliger på Christiania.

Herunder gengives aftalen i sin helhed:

Tillægsaftale mellem Fonden Fristaden Christiania og staten

Præambel

Indgåelsen af aftalen mellem Christiania og staten i 2011 har haft en positiv effekt på udviklingen af området og overholdelsen af den almindeligt gældende lovgivning inden for aftalens rammer. Der er stadig et stort potentiale for udvikling af området som boligområde og rekreativt område i byen inden for rammerne af Christianias særlige fællesskab.

Aftalen fra 2011 indebar oprettelse af Fonden Fristaden Christiania og købs- og lejeaftalerne fra 2012 blev indgået mellem Fonden og staten. Med denne aftale ønsker Fonden og staten at understøtte en fortsat udvikling af området til gavn for både christianitter og hovedstaden i øvrigt.

Christiania og Christianshavn er en del af den blandede hovedstad og aftalen skal være med til at sikre, at christianitterne kan bevare deres levevis samtidig med at nye beboere kan bydes velkommen i bydelen og på Christiania.

Christiania skal være et trygt sted at bo og færdes. Derfor skal det tætte samarbejde mellem Christiania og politiet fortsætte for at understøtte kriminalitetsbekæmpelse særligt i Green Light District.

Nærværende aftale er en tillægsaftale til aftalen fra 2011, hvilket betyder, at med mindre andet specifikt aftales i denne nye aftale, så gælder aftalen fra 2011 samt købs- og lejeaftaler fra 2012.

Aftalen indeholder 4 overordnede punkter, som tilsammen skal sikre en fortsat god udvikling. Den konkrete implementering af disse punkter fastlægges i underliggende implementeringsplaner senest 9. december 2022.

Ledelsesberetning

1. Nye boliger for alle

Præcisering af dette punkt fremgår af bilag 1 og 2.

Der skal etableres samlet 15.000 m² almene boliger på Røde Sols Plads og et andet område i forbindelse med Bådsmadsstræde. Fonden skal bede kommunen om at lokalplanlægge til almene boliger og derefter indgå aftale med en etableret almen boligorganisation om køb af grund og byggeret. Boligerne udlejes efter de gældende regler for almene boliger, herunder med kommunal anvisningsret. Aftalen med en almen boligorganisation skal være indgået senest 1 år efter nærværende aftale er indgået. Aftalen med den almene boligorganisation skal indgås på sædvanlige vilkår og må alene betinges fra den almene boligorganisations side med sædvanlige almene forbehold.

2. Et trygt rekreativt område i byen

Fonden Fristaden Christiania forpligter sig til et konstruktivt samarbejde med myndighederne om kriminalitetsbekæmpelse på Christiania og understøttelse af Christiania som en tryk bydel for alle borgere.

Fonden forpligter sig til at sikre, at voldanlægget fungerer som et åbent og rekreativt område for alle borgere.

Fonden skal fortsat medvirke til, at der ikke foretages ulovligt byggeri og at anvendelsen af voldanlægget sker i overensstemmelse med den almindelige lovgivning og øvrige aftaler indgået mellem Fonden og staten. Med henblik på at forberede Fondens overtagelse af voldanlægget jf. punkt 4 aftaler parterne nye og mere simple processer og retningslinjer for håndtering af eventuelle nye sager om ulovligt byggeri. Aftale herom skal udarbejdes i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen og være færdig senest 6 måneder efter denne aftales indgåelse.

Fonden udarbejder konkrete plejeplaner for voldanlægget med udgangspunkt i den nuværende aftale, fortidsmindets bevaring og øget fokus på biodiversitet, miljø og bæredygtighed. Planerne skal udarbejdes i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen og være færdige senest 1 år efter denne aftales indgåelse.

Fonden fortsætter den renovering af voldanlægget, som er aftalt jf. aftale 5 pkt. 3. Parterne forpligter sig til senest 6 måneder efter denne aftale er indgået, at indgå konkret aftale om gennemførelse af minimum et større projekt på voldanlægget. Projektet skal være gennemført inden 31.12.2023. For at muliggøre dette forlænger staten fristen for refusion i de indbetalte købsrater jf. tillægsaftale 1 til aftale 5 til 30.06.2024.

Ledelsesberetning

3. Bedre boliger og byfornyelse

Fonden Fristaden Christiania fortsætter den renovering af statens bygninger, som er aftalt jf. aftale 5 pkt. 4. Fonden skal som minimum renovere de to fredede statsbygninger Fakirskolen og Kosmiske Blomst inden 30.06.2024. For at muliggøre dette forlænger staten fristen for refusion i de indbetalte købsrater jf. tillægsaftale 1 til aftale 5 til 30.06.2024.

For at muliggøre den fortsatte genopretning af Fondens egne bygninger forlænger staten fristen for optagelse af lån med 80 pct. statsgaranti og en løbetid på 30 år fra 1.7.2022 til 1.7.2027 i medfør af statens garantitilsagn af 21. juni 2012.

For at muliggøre Fondens nybyggeri udvides anvendelsesmuligheden for statsgaranterede lån til genopretning i medfør af statens garantitilsagn af 21. juni 2012 til også at omfatte Fondens eget nybyggeri.

Med henblik på at prioritere og sikre en acceptabel boligstandard og forskønnelse af voldanlægget ændres aftale 3 pkt. 8 om flytning af 9 udpegede bygninger på voldanlægget senest 15. juli 2022 og 6 bygninger senest 15. april 2042 således, at Fonden udpeger mindst 6 bygninger i dårlig stand, som fjernes fra voldanlægget.

Staten skal godkende de udpegede bygninger senest 1 år efter indgåelse af nærværende aftale. De udpegede bygninger skal være fjernet senest 1 år efter, at staten har godkendt disse. Der indgås allonge om ændringerne af vilkår til aftale 3 pkt. 8.

Staten betaler for fjernelse af bygningerne i overensstemmelse med aftale fra 22. juni 2011.

Staten stiller nye delarealer af tilsvarende størrelse til rådighed til nybyggeri i de bygge- og flyttefelter på voldanlægget som fremgår af bilag 1 til "Retningslinjer for udvikling og bevaring af det fredede fortidsminde på Christiania" fra 3. maj 2019.

4. Fonden Fristaden Christiania kan blive ejer af hele Christiania

Præcisering af dette punkt fremgår af bilag 1 og 2.

Staten tilbyder, at Fonden kan købe voldanlægget og de bygninger på området, som fortsat ejes af staten. Når punkt 1-3 i denne aftale er fuldt implementeret kan Fonden således købe matrikel 697b Christianshavns Kvarter og alle bygninger på matriklen, som i dag ejes af staten. Bygningerne Carls Bastion og Frederiks Bastion indgår i salget. Fonden gives mulighed for at leje Carls Bastion og Frederiks Bastion indtil et eventuelt salg.

Fonden køber arealer og bygninger for 67 mio. kr. For at muliggøre Fondens køb udvider staten den eksisterende låneramme for statsgaranterede lån til køb svarende til købsprisen.

Der skal indgås en særskilt købsaftale mellem Fonden og staten på sædvanlige vilkår og betingelser.

Ledelsesberetning

Overdragelse af selvstændige lejeaftaler med eventuelle privatister på købstidspunktet skal sikres i købsaftalen.

Området skal fortsat være offentligt tilgængeligt efter et salg.

Ledelsesberetning

Bilag 1: Præcisering af tillægsaftale pr. 12.08.2022

Staten har i forhandlingerne med Fonden Fristaden Christiania noteret sig Christianias ønske om, at et alment byggeri, skal indpasses på og med Christiania og være bæredygtigt og grønt, herunder at etableringen af almene boliger kan ske i etaper, således at der kan medtages erfaringer fra de første etaper for så vidt angår arkitektur, materialevalg, beboersammensætning, fællesskabsinitiativer mv.

Etableringen af de nye almene boliger kan på den baggrund ske i tre faser, hvor minimum 7.500 m² skal være opført senest i 2027, mens minimum 3.500 m² skal være opført senest i 2029 og de resterende 4.000 m² almene boliger skal være opført senest i 2031. Der foretages en fælles evaluering af, hvordan processen med at indpasse de almene boliger på Christiania er forløbet senest inden igang-sættelsen af tredje fase.

Aftaleparterne noterer sig, at implementeringen af aftalen om de almene boliger, her- under udformning af byggeriet, rammer for udlejning og planprocessen m.v. sker i tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og Christiania.

Staten vil inden for lovgivningens rammer samarbejde med Christiania, Københavns Kommune og den relevante boligorganisation om ønskerne til bæredygtigt byggeri og en balanceret beboersammensætning. En aftale om udlejning og anvisning skal ifølge loven indgås mellem boligorganisationen og kommunen.

Almenboliglovens regler om bofællesskaber giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen og bygherren - senest samtidig med at kommunalbestyrelsen giver tilsagn til projektet - indgår en aftale om, hvorledes udlejningen og anvisningen skal finde sted.

Efter aftalen kan beboerne i boligafdelingen, afhængigt af de lokale forhold og under hensyntagen til det enkelte bofællesskabs egenart, få mulighed for indflydelse på beboersammensætning i bofællesskabet. Dette skal ses i sammenhæng med, at det er en væsentlig forudsætning for bofællesskabets beståen, at beboerne har betydelig indflydelse på beboersammensætning i bofællesskabet. På den anden side er det en forudsætning, at aftalen tilgodeser boligsociale hensyn og ligebe-handling af borgerne. En sådan aftale kan f.eks. gå ud på, at beboerne får indflydelse på anvisningen af ledige boliger med det formål at tilgodese en beboersammensætning, som ønsker at være en del af det særlige fællesskab på Christiania.

Indrettes almene ældreboliger som bofællesskaber, indgår kommunalbestyrelsen og boligorganisationen senest samtidig med tilsagnet aftale om, hvorledes anvisningen skal finde sted. I givet fald skal boligorganisationen sikre, at boligerne ud-lejes til ældre eller personer med handicap, som har behov for sådanne boliger. Almene ældreboliger, der indrettes som bofællesskaber, kan ud over den beretti-gede personkreds udlejes til personer, der er i familie med eller har en særlig til-knytning til den berettigede personkreds.

CHRISTIANIAS FÆLLESMØDE 000 20220828

Ledelsesberetning

Bilag 2: Christianias svar til Bolig- og Planstyrelsens forslag til en tillægsaftale og dertilhørende præciseringer.

Christiania siger ja til Statens tilbud af 1. juni 2022, med dertil hørende præcise-ring, omhandlende Christianias køb af voldanlægget, etableringen af 15.000 m² støttet boligbyggeri og diverse økonomiske og tidsmæssige tilpasninger til den gældende aftale.

Christiania har under processen udtrykt betænkelighed i forhold til realiserbarheden, både overfor mængden af byggeri, de korte frister og ambitionerne.

Christiania ønsker i etableringsfasen at arbejde for, at Christiania fortsat skal udvikle sig som et særligt kulturelt og socialt minisamfund, og være en grøn oase midt i København med en stærk sammenhængskraft og egen forvaltning. Christiania ønsker at arbejde for disse principper i forbindelse med overtagelse af vold-anlægget og etableringen af de påtænkte 15.000 m². byggeri.

Christiania noterer sig, at der er indarbejdet evaluering i byggefaserne. Christiani-as mål vil være, at man her vurderer om plan- og anlægsprocessen er forløbet i en konstruktiv dialog, at byggeriet og de nye beboere er godt integreret i Christiania, samt at byggeriet er miljømæssigt, skalamæssigt og økonomisk bæredygtigt.

Christiania har noteret sig, at der er enighed om, at plan- og planlægningsprocessen sker på og med Christiania, det vil sige i alle tre delområder. Christiania vil i planprocessen arbejde for at placere byggeriet flere steder på Christiania. Dette mener vi er essentielt, hvis Christiania fortsat skal have karakter af kaserne og kreativ landsby med åbne grønne pladsen og oaser.

Vi har noteret os, at der er villighed til at finde løsninger og standarder inden for lovgivningen med reelt bæredygtigt byggeri, materialevalg, byggesystemer, energiforbrug, varmesystemer, energifællesskaber, bofællesskaber, indflytningsregler og boligtyper, der respekterer Christianias erfaringer inde for boligformer, genbrug, med- og selvbyg.

Christiania vil i det videre forløb arbejde for at skaffe billige boliger uden personligt ejerskab eller fremtidig spekulation, hverken for de nuværende eller fremtidige boliger.

Vi har noteret os, at voldanlægget overføres betinget ved aftalens indgåelse med deraf følgende udskydelse/modregning af den årlige lejebetaling

Christianias fællesmøde søndag d 28.august 2022.

Ledelsesberetning

Stiftelse af Christianias Boligorganisation

Fonden har som et væsentligt indsatsområde i 2023 fokuseret på at sikre grundlaget for opførelsen af de almene boligkvadratmeter, som krævet i henhold til tillægsaftalen af 2022.

Arbejderne har blandt andet omhandlet etableringen af Christianias egen boligorganisation, som i 2023 blev endeligt stiftet.

Boligorganisationen er stiftet med henholdsvis stiftelsesdokument og vedtægt. Stiftelsesdokumentet er her gengivet i fuld længde:

Ledelsesberetning

”Undertegnede

Fonden Fristaden Christiania

C/O Advokaterne Foldschack & Forchhammer Skindergade 23, 4.

Postboks 2257 1159 København K CVR-nr. 34 20 30 83

har dags dato stiftet en ny, selvstændig almen boligorganisation i henhold til almenboligloven under navnet:

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION har til formål er at udvikle og drifte boliger og fællesfaciliteter på Christiania i samarbejde med Christiania Fonden.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION er forpligtet til at indgå i et grundejerfællesskab med Christiania Fonden og evt andre aktører på Christiania om udvikling og drift af fællesfunktioner og infrastruktur på Christianiaområdet, hvor lokalt ejerskab, engagement og egen forvaltning prioriteres højt.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION skal understøtte Christiania-området fortsatte udvikling og beståen, som et alternativt bolig-, kultur- og erhvervsområde med et kulturelt socialt virkefelt og en socialt bredt sammensat beboergruppe.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION udvikler og drifter boliger, der bygger på Christianias værdier om bæredygtighed både ressourcemæssigt, energimæssig og driftsmæssigt såvel som byggesystemer og drift hvor beboerne har et medansvar og mulighed for med- og selvbyg.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION udvikler og drifter boliger med boformer der prioriterer bofællesskaber, kollektiver, naboskab og mangfoldighed.

Realiseringen af CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION sker under forudsætning af at forholdene i FORUDSÆTNINGSDOKUMENTET (bilag 1) afklares. Såfremt forholdene ikke afklares vil organisationen blive opløst.

Stiftelsen er til samtidig sikring af en rimelig konkurrence mellem boligorganisationerne i Københavns Kommune, jf. driftsbekendtgørelsens § 1, stk. 2.

Københavns Kommune skal godkende CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATIONs erhvervelse af køb af grund og byggeret i henhold til almenboliglovens § 26, stk. 1.

Det er hensigten, at CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION vil få og sikre en effektiv administration og drift af afdelinger, som oprettes i CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION .

Stiftelsen skal have retsvirkning og virkning i regnskabsmæssig hense fra den [indsæt dato].

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATIONs revisor er [indsæt virksomhed]. For boligorganisationens

Ledelsesberetning

virke gælder vedlagte vedtægter.”

Dialog med myndighederne:

Der har i 2023 været afholdt flere dialoggruppemøder. Dialogmøderne er møder med deltagelse af Bolig- og Planstyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, Københavns Kommune, Københavns Politi og Fonden Fristaden Christiania.

Der har fortsat været stor ros generelt fra de forskellige myndigheder til Christiania for den udvikling, der er. Særligt opstarten af arbejderne med forandringsplanen har været genstand for meget ros.

Forandringsplanen for Christiania

I forbindelse med Christianias målsætninger i overensstemmelse tillægsaftalen, samt et ønske fra Fællesskabet Christiania om at skabe et trygt og voldsfrit miljø på Christiania, er der i samarbejde med den danske stat og Københavns Kommune lavet en fælles aftale om forandringer af Christiania, som primært har omfattet området ”Green Light Distrikt”.

Forandringsplanen gengives i nærværende beretning, nedenfor i fuld længde:

Ledelsesberetning

Resumé

Notatet beskriver organiseringen af realisering af forandringsplanen for Pusher Street, herunder styrings- og beslutningsstruktur, finansiering og principper for disponering af midler.

Sagsfremstilling

Parterne

Parterne udgøres af Fonden Fristaden Christiania, Københavns Kommune, Social, Bolig- og Ældreministeriet, Justitsministeriet og Københavns Politi.

Formålet med forandringsplanen for Pusher Street

Forandringsplanen for Pusher Street skal over en årrække omdanne Pusher Street til et trygt og attraktivt sted på Christiania, og skal gøre op med den vold og stofhandel, der har karakteriseret gaden.

Forandringsplanen er udarbejdet af repræsentanter fra Christianias fællesskab og Fonden Fristaden Christiania. Fonden Fristaden Christiania har det overordnede ansvar for fremdrift, projektledelse, budgetoverholdelse og realisering af planen.

Kommunen og statens repræsentanter medvirker til planens realisering ift. godkendelse af projektf finansiering mv. indenfor rammerne af den finansiering der er afsat fra stat og kommune og indenfor de fastsatte bevillingsbetingelser. Denne afgrænsning er gældende for organisationsplanen som helhed, jf. i øvrigt nedenfor.

Forandringsplanen er i overordnet forstand vedtaget på Christianias Fællesmøde d. 7. marts 2024. Forandringsplanens fase 1 forventes at forløbe i 2024 og 2025.

Organisering

Realiseringen af forandringsplanen organiseres med Fonden Fristaden Christiania som udførende enhed. Christianias Fællesmøde giver mandat til Fonden Fristaden Christiania til realisering af forandringsplanen.

Organiseringsstrukturen for realisering af forandringsplanen er afbilledet på figur 1 nedenfor.

Pusher Street arbejdsgruppen

Arbejdsgruppen er nedsat i august 2023 mhp. at gennemføre et fælles arbejde med helhedsplan og forandringsplan. Arbejdsgruppen fortsættes med uændret sammensætning i regi af realiseringsarbejdet og drøfter den løbende fremdrift, tager stilling til forhold af principiel karakter for forandringsplanen, samt godkender det overordnede budget for forandringsplanen. Beslutninger med væsentlig betydning for realisering af forandringsplanen som fx afløsning, markante ændringer til projekter i forandringsplanen eller introduktion af nye projekter tages i arbejdsgruppen, i det omfang disse beslutninger er omfattet af

Ledelsesberetning

de afsatte offentlige bevilinger.

Fonden Fristaden Christiania kan frit iværksætte egne initiativer i eget regi, som dog ikke må modarbejde initiativer i regi af forandringsplanen.

Koordinationsgruppe

Der nedsættes en koordinationsgruppe, der har mandat til at godkende igangsættelse og afslutning af delprojekter indenfor temaerne i den vedtagne forandringsplan, og den vedtagne organisationsstruktur.

Koordinationsgruppen består af tre repræsentanter fra Christiania, én repræsentant fra Fonden Fristaden Christiania og to repræsentanter fra Københavns Kommune. Medlemmerne af koordinationsgruppen skal have et tydeligt mandat til at sikre fremdrift, og kan i hastende tilfælde tage beslutninger pr. mail. Godkendelse af delprojekter med offentlig medfinansiering tages i enighed i koordinationsgruppen.

Koordinationsgruppen kan i enighed omprioritere midler mellem delprojekter indenfor det samme tema op til 1.000.000 kr. Omprioriteringer herover, omprioriteringer med væsentlig betydning for forandringsplanen udtryk samt omprioriteringer på tværs af temaer skal godkendes i arbejdsgruppen.

Projektkontor

I regi af koordineringsgruppen etableres et projektkontor, der har til opgave at varetage den daglige byggestyring af igangsatte tiltag og delprojekter, føre dialog med rådgivere og håndværkere, udarbejde budgetter og udarbejde opfølgninger for nye delprojekter. Projektkontoret placeres som udgangspunkt ved Pusherstreet og ønskes at blive en drivkraft for facilitering af nyt liv i og omkring gaden.

Projektkontoret referer til koordinationsgruppen. Projektkontoret arbejder med igangsættelse af nye delprojekter til beslutning i koordinationsgruppen. Fonden Fristaden Christiania er ansvarlig for at sikre fremdrift i projekter, den rette bemanding på projekter og løbende afrapportering til koordinationsgruppen om såvel fremdrift, projektændringer og evt. udfordringer.

Sammensætningen af projektkontoret besluttet af koordinationsgruppen, med vægt på repræsentation fra Christiania.

Der kan aftales en anden organisering og ansvarsfordeling end ovenstående efter behov. Justeringen i organiseringen skal godkendes af koordinationsgruppen, så længe det vedr. offentligt medfinansierede arbejder.

Projektkontorets opgaver relateret til forandringsplanen delfinansieres af offentlige midler afsat til forandringsplanen. Projektkontoret kan jf. figur 1 på sigt udvides til at varetage flere opgaver vedr. udviklingen på Christiania, såfremt der kan anvises finansiering hertil.

Ledelsesberetning

Finansiering

Forandringsplanen for Pusher Street tilføres økonomi fra hver af de tre lige bidragende parter, hvor Københavns Kommune bidrager med 15,1 mio. kr., Social, Ældre- og Boligministeriet med 14,3 mio. kr., og Fonden Fristaden Christiania med hvad der svarer til 13,9 mio. kr.

Midlerne tilføres Fonden Fristaden Christiania, der er udførende enhed på arbejder mv., der udføres i forbindelse med realisering af forandringsplanen. Midlerne frigives i takt med at arbejderne udføres og dokumenteres.

De afsatte midler fra parterne skal sikre realiseringen af forandringsplanen for Pusher Street, og kan udelukkende anvendes hertil. Koordinationsgruppen udarbejder et budget for den samlede bevilling, hvori den offentlige medfinansiering fordeles på temaer, delprojekter og finansieringsparter (flere parter kan dele finansieringen af ét delprojekt). Budgettet for forandringsplanen godkendes af arbejdsgruppen.

Vedrørende de kommunale og statelige midler gælder følgende:

-Statslige og kommunale midler må udelukkende anvendes i overensstemmelse med gældende regler for anvendelse af offentlige midler.

-Kommunale midler afholdes med hjemmel i Byfornyelsesloven. Københavns Kommunes bidrag er primært finansiering af elementer forbundet med byggepladsens klargøring, renovering af Pusher Streets belægning og rørføring, åbning af facader i gaden samt projektplanlægning- og ledelse.

-Statslige midler kan anvendes til anlægsaktiviteter jf. akt. 157 af 22. marts 2024

Christianias midler er primært finansiering af elementer forbundet med kulturelle aktiviteter og inddragende byggepladsaktiviteter.

Frigivelse af midler og udførelse af arbejder

Forandringsplanen realiseres i temaer, under hvilke der indgår konkrete delprojekter. Forandringsplanen omfatter følgende temaer:

- Iværksætterier og virksomheder, herunder byggeri og transformation
- Infrastruktur mm
- Kunst og Kultur
- Byrum og grønt

Under hvert tema ligger en række delprojekter. Disse beskrives nærmere i samarbejde mellem koordineringsgruppen og projektkontoret i forbindelse med planlægning og projektering. Hertil kommer renovering af Stjerneskipet, hvortil der evt. søges ekstern fondsfinansiering.

Principperne for disponering og frigivelse af midler til enkelte delprojekter indebærer bl.a. at:

Ledelsesberetning

-Projektkontoret udarbejder budget for planlagte delprojekter og indstiller til koordinationsgruppen, der beslutter igangsætning.

-Udgifterne ved det enkelte delprojekt for de forskellige parter aftales for enkelte leverancer og for delprojektet som helhed

-Arbejder udføres som udgangspunkt efter en fastprisaf tale, dog således at koordinationsgruppen vurderer hvorvidt opgaven er prissat markedskonformt.

-Fonden Fristaden Christiania er som udgangspunkt udførende for tiltag. Ved planlægning af tiltag skal tidsaspektet vægtes højt og der skal inddrages eksterne håndværkere, såfremt Christianias egne håndværkerteams ikke har ressourcer tidsmæssigt, eller ikke ønsker at løse en opgave.

-Der kan i særlige tilfælde foretages aconto-udbetalinger fra Københavns Kommune efter aftale vilkår til nærmere aftalte opgaver

-Ved aflevering af en udført opgave, skal der fremlægges regnskab og den fornødne dokumentation for udførelse forud for at midlerne kan frigives til Fonden.

Ledelsesberetning

Partnerskab med Københavns Kommune - renovering af Fredens Ark:

Finden indgik i 2018 en partnerskabsaftale med Københavns Kommune indeholdt en række tiltag til renovering af Christiania, aftalen indeholder således mulighed for at foretage renovering af Bygninger, byrum og energi. Aftalen udløber i 2024, men med mulighed for at afslutte igangværende projekter i 2025.

Partnerskabet har som følge af aftalen igangsat renovering af Langgaden, hjørneindgangen, der begge bliver færdige i 2024.

Videre er der gennemført en energianalysen: ”Fyr op for bæredygtigheden. Sammen holder vi varmen” der peger på renoveringsbehov for bygningerne, samt et oplæg til hvordan Christiania kan blive en selvforsynende bydel i forhold til energiforsyning, opvarmning med termonet, sø- og jordvarme og solceller.

Det er formålet, at energiplanen skal medvirke til at nedbringe Christianias CO2-forbrug med 90%. Under udarbejdelsen har der været dialog med HOFOR. Analysen og forslaget er gennemført i tæt samarbejde med eksterne energi- og bygningsrådgivere ligesom at HOFOR har været inviteret med.

Som den første og største del af aftalen, en omfattende renovering af Fredens Ark, der er Nordeuropas største bindeværksbygning. Ejendommen var i meget dårlig stand, og derfor blev overdraget fra staten til fonden for en købesum på 1 kr.

Fonden har siden overtagelsen i 2012 arbejdet på renoveringsprojektet og startede med en renovering, der sikrede, at brandsikkerheden var på plads.

Det blev aftalt med Københavns Kommune som del af partnerskabsaftalen, at hele taget på Fredens Ark blev renoveret i tre etaper, herunder med ny isolering mv., som del af en klimarenovering.

Der var desværre en del svampeskader i taget, så noget af tagkonstruktionen er udskiftet, men der er heldigvis mange af de gamle trækonstruktioner, der er blevet bevaret.

Første etape blev afsluttet i slutningen af 2020. Det blev lidt forsinket på grund af corona. Anden etape af tagrenoveringen er afsluttet i april 2023.

I forbindelse med tagrenoveringen er der samtidig blevet mulighed for at indrette nogle nye boliger under taget, og der gennemføres en ændring af nogle af de eksisterende boliger, så de får en bedre sammenhæng.

Adskilt fra tagrenoveringen ved et sideløbende projekt, er der gennemført en ændring af opvarmningssystemet, så man får et fælles varmesystem i Fredens Ark, i stedet for de gamle brændeovne. Desuden etableres der store solpaneler på taget, der kan være med til at bidrage med egen elproduktion på Christiania.

Ledelsesberetning

Endvidere har en del af beboerne valgt at få udskiftet deres vinduer, hvilket også medvirker til at nedbringe energiforbruget.

Der er i fonden ansat en projektleder og flere håndværkere til at gennemføre renoveringen. Det skifter noget, hvor mange håndværkere, der er ansat, afhængig af de konkrete arbejdsopgaver. Til specialopgaver benyttes der eksterne håndværkere i det omfang, der er behov for det.

Der har været mange besøg på byggepladsen, herunder fra både kommunale og statslige myndigheder, og det har udløst stor ros for såvel den høje håndværks-mæssige kvalitet af arbejdet, som af arbejdsmiljøet på byggepladsen, da der er meget pænt og ryddeligt. I starten af 2021 har arbejdstilsynet været på tilsynsbesøg og har tildelt en grøn smiley, samtidig med at de mundtligt udtrykte, at de var meget imponerede af det gode arbejdsmiljø, hvor der er pænt og ryddeligt på byggepladsen.

I renoveringsprojektet indgår eksperimenter med forskellige bæredygtige byggematerialer, herunder isoleringsmaterialer, og der er indgået et samarbejde om at evaluere disse byggematerialer med forskellige forskere.

Renovering af øvrige bygninger:

Der foregår løbende renovering af en række bygninger på Christiania, som iværksættes af beboere og virksomheder. Der var ved fondens overtagelse af Christianiaområdet et meget stort vedligeholdelseefterslæb, herunder på bygninger som militæret havde efterladt, og som allerede på det tidspunkt trængte kraftigt til vedligeholdelse og renovering. Det store efterslæb fra Christianias tid skyldes i høj grad de mange års usikkerheder om, hvorvidt man snart ville blive ryddet, eller om man fik lov til at fortsætte med at benytte området og bygningerne.

Renoveringerne omfatter ofte renovering af klimaskærmen, der nedsætter energiforbrug og dermed CO₂-udslip, og der sker samtidig en indholdsmæssig forbedring af bygningerne til glæde for beboerne. Den økonomiske værdiforbedring der ligger i mange af renoveringerne bliver givet som gave til fonden, og er dermed med til at forøge fondens grundkapital.

Dette løbende arbejde med renovering af bygningerne er et af de mange eksempler på den positive udvikling, der har været som følge af aftalerne med staten.

Ledelsesberetning

Klimareoveringer og andre miljøtiltag:

Christiania har mange års erfaring med specielle løsninger i forhold til byggeri, herunder anvendelse af genbrugsbygge materialer, miljømæssige bæredygtige byggematerialer, bl.a. til isolering mv., som kan komme både Christiania og mange andre til gavn. Christiania videregiver derfor ofte viden og erfaringer til andre, både i Danmark og i andre lande.

Det viser sig tydeligt, at Christiania har en høj grad af faglighed i forhold til at anvende byggematerialer og byggemetoder, der passer til de gamle bygninger. Ikke mindst i forhold til de fredede bygninger og en bygning som Fredens Ark, der ikke er fredet, men er af ældre dato og har en helt særlig trækonstruktion,

Det er en stor udfordring for Christiania med det store klima- og miljømæssige efterslæb i bygningsmassen og i forhold til opvarmning. Der er fortsat en del bygninger på Christiania, der bliver opvarmet med brændeovne. Christiania har i flere år arbejdet med at indføre nabovarmeanlæg for en del af bygningerne. Der etableres i første omgang pille fyr, hvorfra varmen så fordeles til flere forskellige bygninger. De anlæg der installeres vil senere kunne omstilles til solcelleproduktion eller anden bæredygtig elproduktion, når der er tilstrækkelig kapacitet der.

Det er dog ikke rentabelt, hverken økonomisk eller klimamæssigt, at lave nabovarmeanlæg for de bygninger, der ligger som enkeltstående huse. Derfor arbejdes der i stedet på, at de kan få installeret eldrevne varmepumper. Dette forudsætter, at der er den tilstrækkelige kapacitet i el systemet, og det er derfor en væsentlig prioritet for Christiania at få udbygget el systemet, bl.a. med ny transformerstation, der kom for få år siden. Der arbejdes særligt på at få mere kapacitet på elnettet til de mest fjerntliggende dele af Christiania.

Det forventes at der i løbet af 2024-25 kan laves en energireovering i samarbejde med Københavns Kommune, som kan sikre en bedre og mere miljørigtig opvarmning i bydelen, men også for de enkelte bo enheder på Christiania.

Ledelsesberetning

Kommerciel offentlighed:

Der har i 2023 været en forøget tilstrømning af turister til Christiania.

Der er derfor fortsat behov for at finde en løsning i forhold til de store udfordringer, det giver med det store og voksende antal gæster og turister. Omfanget er vokset gennem årene, siden aftalen blev indgået i 2012, til et sådant omfang, at der nu er flere gæster og turister end Christianiaområdet kan kapere.

Christiania rummer et dyre- og planteliv, der er helt unikt midt i en storby, men det er under voldsomt pres fra de alt for mange turister. Det giver også alt for stor fysisk nedslidning af fortidsmindet, veje, stier, toiletter mv.

For de mange beboere på Christiania er det også svært at håndtere, at der er så mange turister, hvoraf en stor del ikke respekterer bare en minimal privatlivs-grænse, men stiller sig op og glor ind ad vinduerne, sætter sig på trappestene mv., så Christianitterne har svært ved at være i deres hjem.

Det koster Christiania rigtig mange penge hvert år, at man skal sørge for at rydde op efter de mange turister, at man skal lave ekstraordinært vedligehold og genopretning af fortidsmindet, naturen, veje, stier, toiletter mv. på grund af det store pres.

Det er en del af aftalen fra 2012 med staten, at Christiania skal være åbent for offentligheden. Men ligesom man i andre storbyer som fx Barcelona og Venedig er i gang med at regulere turiststrøm og turisternes adfærd, bør det også være en del af fremtiden for Christiania, at man ser på, hvordan man kan få en balance mellem på den ene side at have den åbne offentlige adgang, og på den anden side at finde en regulering af den kommercielle offentlighed, hvor professionelle turistfirmaer fra krydstogtskibe, sightseeing busser mv. kører turister ind i store mængder. Herunder kan man overveje, om der skal være en eller anden form for betaling fra disse kommercielle aktører.

Ledelsesberetning

Refusion i købesummen for renovering af statens bygninger:

Hele den del af købesummen, der skulle betales kontant i henhold til aftalerne med staten, er betalt af fonden.

Det er samtidig en del af aftalen med staten, at såfremt fonden gennemførte renoveringer af de bygninger, som staten stadigvæk ejer, og renovering af det fredede fortidsminde, så kan fonden få refunderet en del af købesummen.

I 2023 er der gennemført renoveringen af Fakirskolen, samt planlagt en renovering og oprensning af Magasindammen i Bjørnekloen. De planlagte arbejder i Magasindammen skulle have været gennemført primo 2024, men er pt udsat pga. manglende miljøgodkendelser.

Den 30. juni 2021 udløb fristen for at få refusion i købesummen for udført arbejde på de bygninger, som staten stadig ejer. Heldigvis er det nu lykkedes at få fristen forlænget, så der er mulighed for at bruge alle de afsatte midler.

Det har desuden vist sig, at det beløb der blev afsat ved indgåelse af aftalen med staten i 2012 til renovering af statens bygninger og fortidsmindet, var alt for lavt til at kunne dække de mange udgifter, der har vist sig at være, herunder de mange svampeskader. Desuden er udgifterne på byggemarkedet steget voldsomt, og det påvirker naturligvis også priserne i forhold til Christiania.

Refusionsbetingelserne er reguleret i aftalen med staten af 7. oktober 2022.

Dialog mellem Christiania og fonden:

Der har i løbet af 2023 været afholdt en del bestyrelsesmøder og forretningsudvalgsmøder i fonden

På møderne mellem Christiania og fonden er der drøftet en række emner, der også drøftes i bestyrelsen, og hvor man ønsker at brede drøftelsen ud til flere på Christiania. Det kan nævnes at vi er i gang med at genbesøge grundlaget for leje-aftalerne for Christiania.

Bestyrelsen har flere gange i årets løb igen understreget, at man meget gerne deltager i flere møder på Christiania, såfremt det ønskes.

Ledelsesberetning

Affaldshåndtering

Christiania varetager, i modsætningen til andre bydele i København, selv deres affoldshåndtering. Der er således tidligere været indgået et mangeårigt samarbejde mellem Københavns Kommune og Christiania.

Aftaleforholdet med Københavns Kommune udløb i 2023 og en ny aftale blev genforhandlet. Væsentligt for den nye aftale var en større mulighed for løbende dialog med Københavns Kommune i forbindelse med ændringer til aftalen og de faktiske arbejder, men mest af alt at aftalen blev udarbejdet uden tidsbegrænsning, hvorfor Christiania er sikret en aftale indtil denne opsiges.

Folkeaktier:

Der er også i 2023 indkommet støtte til fonden via indsamlingen om køb af ”folkeaktier”. Der er i 2023 indkommet 1.674.000,00 kr. der er indgået til fondens grundkapital.

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 har 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 237.539,61 højere, svarende til det beløb, fonden skal investere i 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 fast-sættes til 362.507.812 kr. ”

Ledelsesberetning

Bestyrelsen har i forlængelse af ovennævnte, og i ønsket om at fremvise et korrekt beløb vedrørende fondens værdier, i 2020 fået et professionelt valuarfirma til at fastsætte markedsværdien for fondens ejendom mv. I 2021 er valuarfirmaet blevet bedt om at opdatere denne vurdering, så den er tidssvarende.

Valuar Gottlieb & Partnere har i 2022 ansat værdien til kr. 675.000. Der er i vurderingsgrundlaget taget højde for de specielle aftalevilkår, som blev indgået med staten i 2012.

Fondens bestyrelse vil i 2023 samtidigt med implementering af aftalen af 7. oktober 2022 afklare, hvorledes denne retvisende værdi af ejendommen kan implementeres i fondens årsrapport og dermed danne grundlag for realkreditbelåning mv. på vilkår, som er gældende i det øvrige samfund.

Christiania er i den fremtidige proces vedrørende bl.a. boligbyggeri og opretholdelsen af fristadens udvikling i øvrigt helt afhængig af, at de særlige aftalevilkår med staten ikke er begrænset i forhold til de vilkår, som andre samfundsgrupper lever under. Ønskes fx flere boliger på Christiania, skal det samtidig sikres, at Christianias alternative fælles værdier kan bevares.

Administration og sekretariat:

Fonden bliver fortsat administreret hos advokatpartnerselskabet & Foldschack, ligesom advokatkontoret har mandat til at forhandle med myndigheder på vegne af Fonden Fristaden Christiania.

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

Der er således i øjeblikket et sekretariat bestående af to personer, der ikke indgår i fondens bestyrelse, men deltager i bestyrelsesmøder, forretningsudvalgsmøder mv.

Fremtidsønsker:

Fonden skrev i beretningen for 2013:

”Der ligger fortsat mange store arbejdsopgaver foran fonden og Christiania. Der skal renoveres for mange millioner kr. 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.”

Ledelsesberetning

Det er i høj grad stadig relevant og dækkende for fondens opgaver. Aftalen af 7. oktober 2022 med staten synes at imødekomme flere af de ønskede forhold, ligesom at forandringsplanen indeholder muligheder for yderligere understøttelse heraf.

Christiania vil i det kommende år arbejde med at styrke en række områder på fristaden. Der vil således i 2024 blive arbejdet særligt med at fremme kunst og kultur, virksomheder, nye boliger, renovering, den sociale indsats, juridisk arbejde og organisationsudvikling.

Det er således ønsket for 2024, at der foretages en afklaring af Christianias kunst- og kulturliv, herunder rammerne for up-coming kunstnere.

Videre skal der arbejdes med at fremme forholdene for socialøkonomisk virksomhed på Christiania, samt arbejdes med, hvordan de socialøkonomiske virksomheder kan bidrage til at skabe rammerne for et nyt kultur- og erhvervsliv på Christiania.

I forbindelse med etableringen af almene boliger på Christiania vil der blive arbejdet med at afdække nye boformer med fokus på fællesskab.

Videre vil der blive arbejdet med at afsøge mulighederne for at sikre, at den gamle bygningsmasse på Christiania kan blive grønnere ved at transformere de gamle bygninger med moderne teknologi.

I forhold til den sociale indsats på Christiania vil der i det kommende år blive arbejdet med at sikre en øget inklusion af udsatte borgere og brugere. Dette bl.a. ved at der arbejdes med at sikre leve- og boforhold, som skal understøttes af Christianias principper om ”plads til alle”.

Desuden arbejdes der i 2024 med at sikre Christiania et solidt juridisk fundament, til understøttelse af de forestående forandringer, der følger af at planlægges opført alment boligbyggeri, som vil betyde drift af egen boligorganisation, lokalplanlægning og gennemførelsen af entrepriser.

Overtagelse af Volden

Slutteligt har der i 2023 pågået omfangsrige forhandlinger med den danske stat om overtagelse af volden, som fortsat er lejet. Det er væsentligt i denne forbindelse at fremhæve, at overtagelsen alle kan effektueres som følge af at Christiania opfylder en række betingelser, herunder ved opførelsen af almennyttet boligbyggeri.

Christiania har som følge af de stadigt pågående forhandlinger bevæget sig væsentligt nærmere en endelig overtagelse af volden.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

1 Åbenhed og kommunikation

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold. | Fonden følger denne anbefaling. |
|---|---------------------------------|

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. | Fonden følger denne anbefaling. |
|--|---------------------------------|

- | | |
|--|---------------------------------|
| 2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt. | Fonden følger denne anbefaling. |
|--|---------------------------------|

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. | Fonden følger denne anbefaling. |
|--|---------------------------------|

Ledelsesberetning

- 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, 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.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering**
- 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 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.
- Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

- 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:
- 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,
 - hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
 - hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
 - om medlemmet anses for uafhængigt.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.
- Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

2.4 Uafhængighed

- 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Fonden følger denne anbefaling.

Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af:

- op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,
- mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller
- ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige, og så fremdeles.

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. Fonden følger denne anbefaling.

- 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside. Fonden følger denne anbefaling.

2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

- 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. Fonden følger denne anbefaling.

- 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. Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

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. Fonden følger denne anbefaling.
- 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte. Fonden følger denne anbefaling.

Bestyrelsesoversigt

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 erhvervmæssige 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

Ledelsesberetning

kompetenceområder og at de seks bestyrelsesmedlemmer som helhed besidder indsigt inden for alle disse områder:

1. Det bygningstekniske område
2. Det erhvervsøkonomiske område
3. Det kulturelle område
4. Det sociale område
5. Det juridiske område
6. Miljø og bæredygtighed:

| | Johannes Brandt | Knud Foldschack | Chai Andersen | Hulda Mader | Ole Damsgaard |
|--------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Stilling | Produktionsleder | Advokat | Socialrådgiver | | |
| Alder | Født 1980 | Født 1952 | Født 1983 | Født 1947 | Født 1950 |
| Køn | Mand | Mand | Kvinde | Kvinde | Mand |
| Indtrådt i bestyrelsen den | 19.09.2013 | 26.09.2011 | 02.12.2020 | 27.06.2024 | 27.06.2024 |
| Genvalg har fundet sted? | 17.11.2021 | 30.08.2017 | | | |
| Udløb af valgperiode | 07.11.2025 | 31.12.2023 | 02.12.2024 | 27.06.2028 | 27.06.2028 |
| Medlemmets særlige kompetencer | Kendskab til Christiania | Det juridiske område og det erhvervsøkonomiske område | Kendskab til Christiania | Kendskab til Christiania | Natur, miljø og bæredygtighed |
| Øvrige ledelseshverv | Med i Christianias Kontaktgruppe | Bestyrelsesformand og –medlem i en række fonde og virksomheder. Advokat for Fonden Fristaden Christiania og en lang række andre fonde, virksomheder mv. | | | |
| Anses medlemmet for uafhængigt | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |

Ledelsesberetning

| | Majbrit Berlau | Klaus Danzer | Mette Prag | Lærke Hein | Pia Nielsen |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Stilling | Generalsekretær | | | | |
| Alder | Født 1977 | Født 1965 | Født 1964 | Født 1982 | Født 1964 |
| Køn | Kvinde | Mand | Kvinde | Kvinde | Kvinde |
| Indtrådt i bestyrelsen den | 26.09.2011 | 02.12.2020 | 17.11.2021 | 01.10.2023 | 01.10.2023 |
| Genvælg har fundet sted? | 01.10.2023 | | | | |
| Udløb af valgperiode | 01.10.2027 | 02.12.2024 | 17.11.2025 | 01.10.2027 | 01.10.2027 |
| Medlemmets særlige kompetencer | Det sociale område | Kendskab til Christiania | Kendskab til Christiania | Det kulturelle område | Det byggetekniske og juridiske område |
| Øvrige ledelseshverv | Generalsekretær i Sex & Samfund | | | | |
| Anses medlemmet for uafhængigt | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |

Fondens uddelingspolitik

Lovpligtig redegørelse for uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens §77b

Ifølge vedtægterne har fonden et almennyttigt formål, og bestyrelsen sikrer Fondens formål og interesse, som almennyttig virksomhed, ved at evt. overskud reinvesteres i Fondens virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Fristaden Christiania er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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. rabatter.

Ejendomsomkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Administrationsomkostninger

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Uddelinger

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------------------|----------|-----------|
| Bygninger på lejet grund | 30 år | 90 % |
| Øvrige overtagne bygninger | 30 år | 90 % |
| Nybygninger | 30 år | 90 % |

For de af fonden oprindeligt erhvervede og 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 eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Fondens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter udlån, der måles til amortiseret kostpris med fradrag til nedskrivning til imødegåelse til tab.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel finansielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

Fondsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Fonden er underlagt skattelovgivningen for fonde, og den skattepligtige indkomst opgøres i overensstemmelse hermed. Skattelovgivningen for fonde tillader skattemæssige fradrag for hensættelse 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 ejendommene, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 15.485.756 | 13.725.739 |
| Ejendomsomkostninger | -11.937.061 | -11.049.900 |
| Bruttoresultat | 3.548.695 | 2.675.839 |
| Administrationsomkostninger | -2.297.693 | -1.848.626 |
| Andre driftsindtægter | 709.198 | 2.538.669 |
| Driftsresultat | 1.960.200 | 3.365.882 |
| Finansielle indtægter | 1.908.055 | 1.324.161 |
| Finansielle omkostninger | -3.244.969 | -3.821.645 |
| Resultat før skat | 623.286 | 868.398 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | 623.286 | 868.398 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 868.398 |
| Uddelinger | 5.000.000 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | -4.376.714 | 0 |
| Disponeret i alt | 623.286 | 868.398 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 186.207.785 | 172.862.460 |
| 3 Bygninger på lejet grund | 27.959.439 | 28.231.253 |
| 4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 6.036.850 | 15.640.622 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>220.204.074</u> | <u>216.734.335</u> |
| 5 Andre tilgodehavender | 51.904.898 | 43.198.796 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>51.904.898</u> | <u>43.198.796</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>272.108.972</u> | <u>259.933.131</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 6.368 | 6.618 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 2.324 |
| Tilgodehavender i alt | <u>6.368</u> | <u>8.942</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.264.324 | 1.260.316 |
| Værdipapirer i alt | <u>1.264.324</u> | <u>1.260.316</u> |
| Likvide beholdninger | 20.255.605 | 25.480.672 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>21.526.297</u> | <u>26.749.930</u> |
| Aktiver i alt | <u>293.635.269</u> | <u>286.683.061</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| Egenkapital | | |
| Grundkapital | 74.542.089 | 71.582.389 |
| Henlagt til uddelinger | 6.600.000 | 1.600.000 |
| Overført resultat | 3.767.317 | 8.144.031 |
| Egenkapital i alt | 84.909.406 | 81.326.420 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 145.645.805 | 151.395.811 |
| Modtagne forudbetalinger vedrørende renoveringsandel, Fredens Ark | 27.081.300 | 26.008.127 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 172.727.105 | 177.403.938 |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 6.154.110 | 6.064.044 |
| Gæld til pengeinstitutter | 12 | 994.739 |
| Bevilgede uddelinger | 8.227.826 | 8.227.826 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 4.045.337 | 1.829.022 |
| Anden gæld | 3.785.428 | 349.276 |
| Periodeafgrænsningsposter | 13.786.045 | 10.487.796 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 35.998.758 | 27.952.703 |
| Gældsforpligtelser i alt | 208.725.863 | 205.356.641 |
| Passiver i alt | 293.635.269 | 286.683.061 |

1 Medarbejderforhold

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

| | Grundkapital | Hensat til udde- linger | Overført resultat | I alt |
|----------------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 71.388.826 | 1.600.000 | 7.275.633 | 80.264.459 |
| Kapitaludvidelse | 193.563 | 0 | 0 | 193.563 |
| Henlagt af årets resultat | 0 | 0 | 868.398 | 868.398 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 71.582.389 | 1.600.000 | 8.144.031 | 81.326.420 |
| Kapitaludvidelse | 2.959.700 | 0 | 0 | 2.959.700 |
| Henlagt af årets resultat | 0 | 5.000.000 | -4.376.714 | 623.286 |
| | 74.542.089 | 6.600.000 | 3.767.317 | 84.909.406 |

Noter

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Lønninger og gager | 2.680.043 | 3.859.114 |
| Pensioner | 185.441 | 253.573 |
| Andre omkostninger til social sikring | 34.930 | 77.257 |
| | 2.900.414 | 4.189.944 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 7 | 9 |
| | | |
| Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsesmedlemmer. | | |
| | | |
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 182.783.595 | 182.783.595 |
| Overførsler | 15.640.622 | 0 |
| Kostpris 31. december 2023 | 198.424.217 | 182.783.595 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | -9.921.135 | -7.990.786 |
| Årets afskrivninger | -2.295.297 | -1.930.349 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | -12.216.432 | -9.921.135 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 186.207.785 | 172.862.460 |
| | | |
| 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 | 68.391.501 | |
| og at fonden siden da har afholdt forbedringer, foreløbigt opgjort til | 117.091.732 | |
| Hertil kommer P/L regulering | 23.901.636 | |
| Hvorefter foreløbigt P/L regulerede beløb udgør | 209.384.868 | |

Der er tegnet forsikring for hovedparten af de bygninger, der er tidligere statsbygninger, og som ikke er fredet. Bygningerne ligger på det område, som Fonden ejer. =

Noter

| | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| 3. Bygninger på lejet grund | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 29.510.257 | 29.510.257 |
| Kostpris 31. december 2023 | 29.510.257 | 29.510.257 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | -1.279.004 | -1.007.190 |
| Årets afskrivninger | -271.814 | -271.814 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | -1.550.818 | -1.279.004 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 27.959.439 | 28.231.253 |
| 4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 15.640.622 | 8.660.279 |
| Tilgang i årets løb | 6.036.850 | 6.980.343 |
| Overførsler | -15.640.622 | 0 |
| Kostpris 31. december 2023 | 6.036.850 | 15.640.622 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 6.036.850 | 15.640.622 |
| 5. Andre tilgodehavender | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 43.198.796 | 43.587.186 |
| Tilgang i årets løb | 9.923.578 | 630.000 |
| Afgang i årets løb | -1.217.476 | -1.018.390 |
| Kostpris 31. december 2023 | 51.904.898 | 43.198.796 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 51.904.898 | 43.198.796 |
| Andre tilgodehavender | 51.904.898 | 43.198.796 |
| | 51.904.898 | 43.198.796 |

Noter

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2023 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2023 | Restgæld efter 5 år |
|--|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 151.799.915 | 6.154.110 | 145.645.805 | 124.655.660 |
| Modtagne forudbetalinger vedrørende renoveringsandel, Fredens Ark | 27.081.300 | 0 | 27.081.300 | 27.081.300 |
| | 178.881.215 | 6.154.110 | 172.727.105 | 151.736.960 |

Kurstab og låneomkostninger på t.DKK 4.555, der amortiseres, er medtaget i gæld til realkreditinstitutter.

Realkreditlån er ydet med statsgaranti.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån på t.DKK 156.355 er der foretaget pantsætning af fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 186.208.

Værdipapirer til kursværdi t.DKK. 1.264 samt likvidebeholdninger på t.DKK 15.232 er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Ikke indregnet udskudt skatteaktiv i årsregnskabet udgør TDKK 1.904.

Negativ ejendomsavanceskat på TDKK 3.029 der, i tilfælde af salg af fondens ejendomme m.v., kan modregnes i positiv ejendomsavanceskat. Beløbet er ikke indregnet i årsregnskabet.

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.

Udskudt skat, der i tilfælde af salg hviler på fondens ejendomme m.v., udgør TDKK -3.434. Beløbet er ikke indregnet i årsregnskabet.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser

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 19½ års periode for bygninger:

| | Grunde DKK | Bygninger DKK | I alt DKK |
|------------------|---------------|------------------|--------------|
| Inden for 1 år | 4.282.395 | 2.295.779 | 6.578.174 |
| Mellem 1 og 5 år | 17.129.582 | 9.183.114 | 26.312.696 |
| Efter 5 år | 17.129.582 | 26.786.849 | 43.916.430 |
| I alt | 38.541.559 | 38.265.741 | 76.807.300 |

Øvrige forpligtelser

Fonden er forpligtet til at forestå renovering m.v., vedligeholdelse, renholdelse og forsyning m.v. i Christianiaområdet.

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.

Noter

9. Nærtstående parter

Transaktioner

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 selvforvaltning m.v.

Der er i 2023 transaktioner mellem fonden og Fællesskabet Christiania i form af huslejeindtægt på 15.150 t.kr. i fonden fra Fælleskabet Christiania. Lånene mellem fonden og Fælleskabet Christiania er med en rente på 3% p.a. og årlig ydelse på 5% af hovedstolen. Der er i 2023 ydet nye lån på 9.924 tkr. og modtaget afdrag på 1.217 tkr. og rente på 1.514 tkr. Pr. 31. december 2023 udgør restgælden 51.905 t.kr. Til sikkerhed for udlånene har fonden i henhold til erklæring af juni 2023 modtaget transport i Fællesskabet Christianias tilgodehavender hos Christianitterne.

Derudover udgøres fondens nærtstående parter af fondens bestyrelse. Der har i årets løb været ydet juridisk bistand af & Foldschack, Advokatpartnerselskab, hvori bestyrelsens næstformand advokat Knud Foldschack er partner, for 1.723 t.kr., heraf vedrører 225 t.kr. ydelser i forbindelse med fondens partnerskab med Københavns Kommune. Af det fakturerede beløb vedrører 543 t.kr. administration og bogføring af fonden og juridisk bistand 955 t.kr. Der faktureres på normale markedsmæssige vilkår.

PENNEO

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

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

Knud Foldschack

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-07-03 12:46:24 UTC



Klaus Danzer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8a38a49d-1732-438f-be19-6af13d46cd92

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-07-03 14:21:12 UTC



Ole Damsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 25e2a5ec-7db2-4dbf-b9c7-ac41b3f3ea94

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-07-03 16:54:09 UTC



Hulda Mader

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e71f7ebd-4c21-44db-96f6-8a312d366bf8

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-03 21:37:55 UTC



Majbrit Beran Berlau

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7610768f-c222-40f2-80e1-4d21fdde3d94

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-07-04 08:10:04 UTC



Johannes Simon Brandt

Bestyrelsesformand

Serienummer: 367569b0-a793-4139-bf77-e699c0f03438

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-07-05 13:44:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZE218-EYXIL-OUFOE-7G0A0-X5GLW-OBWBA

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

PENNEO

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

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

Mette Prag

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d3803f7f-2473-4efc-834c-2fda1ec0d651

IP: 80.63.xxx.xxx

2024-07-05 18:26:08 UTC



Chai Alvilda Lentz Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ad461db4-9808-464e-804c-89496391f4d6

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-07-08 07:35:58 UTC



Lærke Hein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0d048f23-5513-4618-81c2-164eb075b9f0

IP: 109.56.xxx.xxx

2024-07-08 09:07:49 UTC



Jens Max Haugbyrd

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 47f72b50-2d0d-46f6-8ac3-1ef59a35687f

IP: 83.92.xxx.xxx

2024-07-10 16:24:54 UTC



Knud Foldschack

Dirigent

Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-07-11 06:26:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZE218-EYXIL-OUFOE-7G0AO-X5GLW-OBWBA

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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