

Fonden Fristaden Christiania

Skindergade 23 4., 1159 København K

CVR-nr. 34 20 30 83

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens årsmøde den 26. august 2020.

Knud Foldschack

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	22
Resultatopgørelse	27
Balance	28
Egenkapitalopgørelse	30
Noter	31

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

København K, den 26. august 2020

Bestyrelse

Johannes Brandt
Formand

Knud Foldschack
Næstformand

Hulda Mader
Næstformand

Peter Ingemann

Peder Agger

Bjørn Nørgaard

Majbrit Berlau

Merete Ahnfeldt-Møllerup

Pia Bjørg Liljenbøl

Liv Jørgensen

Risenga Manghezi

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

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 26. august 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Max Haugbyrd
statsautoriseret revisor
mne6161

Allan Breiling
statsautoriseret revisor
mne35809

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
Hulda Mader, Næstformand
Peter Ingemann
Peder Agger
Bjørn Nørgaard
Majbrit Berlau
Merete Ahnfeldt-Møllerup
Pia Bjørg Liljenbøl
Liv Jørgensen
Risenga Manghezi

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Bankforbindelser

Den Almennyttige Andelskasse Merkur
Danske Bank
Arbejdernes Landsbank

Advokatforbindelse

Foldschack, Forchhammer, Dahlager & Barfod,
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 forsyningssystemer i samarbejde med de aktører, som er hjemmehørende på Christianiaområdet.”

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2019 har for Fonden været præget af blandt andet den store opgave med renovering af bygningen Fredens Ark og at den 10-årige implementeringsperiode for Fondens aftalekompleks med Staten fra 2012 snart skal afsluttes.

Status efter knap 10 år med en fondskonstruktion som ejer af Christiania må være, at der er tale om et positivt udviklingsforløb. Christiania er i dag en eksperimenterende kultur-erhverv-boligenhed i København, som er implementeret i byrummet i henhold til gældende lovgivning og hvor Fonden, i samarbejde med stat og kommune, har medtaget og udviklet de positive elementer fra Christiania før Fondens overtagelse; og samtidig masseret de udfordringer, der er fulgt med fra tidligere.

Efter knap 10 år er der selvfølgelig behov for tilpasninger i det omfattende aftalekompleks, som lå til grund for Fondens stiftelse i 2011 og overtagelse i 2012, herunder specielt vedrørende:

- Tilgængelighed
- Boligetablering
- Naturpleje/genopretning mv.

Der er derfor igangsat forhandlinger med Staten om en tillægsaftale eller lignende. Der kom i 2019 et nyt folketingsflertal, en ny regering og en ny boligminister med ansvar for Christiania.

Ledelsesberetning

Den nye boligminister er generelt optaget af, at der bliver bygget nye boliger med lave huslejer, herunder almene boliger.

Bedre mulighed for byggeri af nye boliger på Christiania vil derfor være et oplagt element i en ny tillægsaftale eller lignende.

Kommerciel offentlighed:

Det følger af aftalerne med staten fra 2012, at Christiania skal være åbent for offentligheden. Men antallet af gæster og turister er vokset i et omfang ingen havde forudset i 2012. Og der kommer nu langt flere turister end området kan kapere. Det giver problemer med fysisk nedslidning af fortidsmindet, herunder det dyre- og planteliv, der er helt unikt midt i en storby. Det giver problemer med voldsomt slid af veje, stier, toiletter mv.

Og det er en stor belastning for beboerne på Christiania, at der er så mange turister hele tiden, der nogle gange endog stiller sig op og glør ind af vinduerne, sætter sig på trappestenene mv. Altså ikke respekterer en blot minimal grænse for privatliv for christianitter.

Ligesom man i Barcelona, Venedig og andre steder er i gang med at se på regulering af turiststrømmen og turisternes adfærd, bør man også overveje det i forhold til Christiania. Det skal dog gennemføres på en måde, så det stadig sikres, at der er åben adgang for offentligheden. Kommerciel offentlig tilgængelighed bør dog evt. reguleres.

Christiania bruger mange penge hvert år på ekstra renhold, vedligehold, genopretning mv. pga. det store slid fra turisterne. Da en stor del af turisterne føres til Christiania af professionelle turistfirmaer fra krydstogtskibe, sightseeing busser mv. overvejes det, om der kan indføres en eller anden form for betaling fra disse kommercielle aktører. Foreløbig har Fonden Fristaden Christiania valgt at uddele midler fra Fonden til disse ekstra udgifter, der skyldes det almenyttige formål om, at Christiania skal være åbent for offentligheden.

Refusion i købesummen for renoveringer af Statens Bygninger:

Fonden har betalt hele den del af købesummen, der skulle betales kontant.

Fonden kan få refunderet dele af købesummen, såfremt der gennemføres renoveringer af de bygninger staten stadig ejer og renovering af det fredede fortidsminde.

Der er i 2019 bl.a. renoveret en trappe ved Hangaren, en regnvandsrende ved Fakirskolen og den sidste del af Dyssevejen.

Renoveringen af bygningen Hundehuset har pågået i 2019 og forventes afsluttet i 2020.

Ledelsesberetning

Der udestår stadig en hel del renoveringsopgaver på statens bygninger og på fortidsmindet. Det har vist sig, at det beløb der blev afsat ved indgåelse af aftalen i 2012, er alt for lavt til at kunne dække alle udgifter. Bl.a. fordi der flere steder er svampeskader og andre skader, der fordyrer opgaven og fordi byggepriserne generelt er steget.

En del af købesummen, 40 mio. kr., vedrører køb af byggerettigheder og berigtiges ved at Fonden i en 10 års periode fra 2012 – 2022 renoverer infrastrukturen på Christiania, dvs el-systemer, kloaker, stier, veje, Dyssebroen, genbrugsstationen, affaldsstationer mm. Denne renovering foretages fortløbende.

Køb af Okkulte Skole med henblik på nedrivning og opførelse af nye boliger:

Bygningen Okkulte Skole er en af de bygninger, staten fortsat ejede efter indgåelse af aftalen med Fonden i 2012. Og dermed en af de bygninger, hvor Fonden kan få refusion af købesummen, hvis bygningen istandsættes. Der har i flere år været forhandlet om istandsættelse af Okkulte Skole. Bygningen viste sig at være i meget dårlig stand med omfattende svampeskader.

Efter en lang og svær forhandling blev Fonden og Staten i 2019 enige om at Fonden kunne købe Okkulte Skole med henblik på nedrivning og opførelse af nye boliger. Dette kan ske i etaper. I 2020 er der underskrevet købsaftale og Fonden har købt Okkulte Skole for 1 kr. Den første etape forventes gennemført i 2020.

Partnerskab med Københavns Kommune – Renovering af Fredens Ark:

Fonden indgik i 2018 en Partnerskabsaftale med Københavns Kommune. Den første – og største – del af aftalen er en omfattende renovering af bygningen Fredens Ark. Det er Nordeuropas største bindingsværksbygning, men den var i meget dårlig stand.

Fonden købte bygningen for 1 kr. af Staten og har siden overtagelsen i 2012 arbejdet på et stort renoveringsprojekt. Allerede i forbindelse med overtagelsen blev der gennemført renovering, der sikrede at brandsikkerheden var i orden.

Som led i Partnerskabsaftalen med Københavns Kommune renoveres hele taget i tre etaper. Da der var en del svampeskader, er en del af tagkonstruktionen udskiftet, men der er heldigvis også mange af de gamle trækonstruktioner, der har kunnet bevares.

Der er siden maj 2019 arbejdet på første etape af tagrenoveringen, der forventes afsluttet i september 2020. Derefter starter anden etape af tagrenoveringen.

Som led i tagrenoveringen etableres der nye boliger under taget og nogle af de eksisterende boliger får ændret deres indretning, så de kommer til at hænge bedre sammen.

Ledelsesberetning

Der er sideløbende med tagrenoveringen gennemført en ændring af opvarmningen, så de gamle brændeovne udskiftes med et fælles varmesystem. Desuden har en del af beboerne valgt at få udskiftet deres vinduer. Det indgår i projektet, at man ønsker at få solceller på taget, der kan bidrage til egen elproduktion på Christiania.

Fonden har ansat en projektleder og flere håndværkere til at gennemføre renoveringen. Desuden benyttes der eksterne håndværkere i det omfang, der er behov for det til specialopgaver.

Der har været flere besøg på byggepladsen og stor ros for såvel arbejdets høje håndværksmæssige kvalitet, som byggepladsens arbejdsmiljø, hvor der er pænt og ryddeligt. Da der eksperimenteres med forskellige bæredygtige byggematerialer, bl.a. i forhold til isolering, er der indgået et samarbejde med forskere om at evaluere disse byggematerialer.

Renovering af øvrige bygninger:

Beboere og virksomheder på Christiania renoverer løbende bygninger på Christiania. Som følge af de mange års usikkerhed om fremtiden har der været et stort vedligeholdelseefterslæb, herunder på bygninger, der allerede trængte til renovering, da militæret forlod bygningerne.

Renoveringerne indeholder ofte en renovering af klimaskærmen, så energiforbruget nedsættes. Desuden kommer der en forbedring af bygningens værdi. Både for brugerne og økonomisk.

Den økonomiske værdiforbedring gives som gave til Fonden Fristaden Christiania og er med til at forøge Fondens grundkapital.

Renoveringerne er et godt eksempel på, at aftalerne med staten har levet op til formålet.

Klimarenoveringer og andre miljøtiltag:

Christiania har i mange år arbejdet med specielle løsninger og udviklet egne kompetencer, som man løbende videregiver til andre både i Danmark og i andre lande.

Der er et stort klima- og miljømæssigt efterslæb i bygningsmassen og især i forhold til opvarmning, hvor en del stadig anvender brændeovne til opvarmning. Der har derfor i de senere år pågået et stort arbejde med at indføre nabovarmeanlæg. I første omgang er brændselskilden pillefyr, men når der er tilstrækkelig kapacitet i solcelleproduktion eller anden bæredygtig elproduktion, vil anlæggene nemt kunne omstilles til dette.

For nogle af de huse, der ligger langt fra andre, er det ikke rentabelt, hverken økonomisk eller klimamæssigt, at de bliver koblet på nabovarmeanlæg. I stedet kan de skifte til eldrevne varmepumper. Det kræver dog at el systemet har den tilstrækkelige kapacitet og dette arbejdes der derfor på. Flere steder på Christiania er el systemet udbygget, bl.a. med en ny transformerstation, og der arbejdes på at få de mest fjerntliggende dele af Christiania med i løbet af en kort årrække.

Ledelsesberetning

I byggeriet, både ved større og mindre byggeopgaver, anvendes ofte genbrugsbygge materialer og miljømæssigt bæredygtige byggematerialer, bl.a. til isolering. Ikke mindst i forhold til de fredede bygninger og en gammel bygning som Fredens Ark har Christiania en høj faglighed i forhold til at anvende byggematerialer, der passer til de gamle bygninger.

Forsikring:

Fonden har siden indgåelse af aftalen med Staten i 2012 arbejdet på at få forsikring. I 2019 lykkedes det endelig at få forsikret en del af bygningsmassen. Fonden stiller derfor ikke længere bankgaranti overfor staten.

Der er foreløbig tegnet brandforsikring på en række af Fondens store bygninger, på det areal Fonden ejer. Dog ikke de fredede bygninger.

Desuden er der tegnet bygningsansvarsforsikring for Fredens Ark.

Dialog mellem Christiania og Fonden:

Der er løbende dialog mellem Christiania og Fonden. Dels deltager de fem bestyrelsesmedlemmer, der er valgt af Christiania, i en række møder på Christiania, dels afholdes der ca. hver anden måned forretningsudvalgsmøde på Christiania, hvor der deltager dels flere bestyrelsesmedlemmer fra Fonden og dels et varierende antal christianitter. På disse møder drøftes en række af de emner, der behandles i bestyrelsen.

Der har desuden flere gange, bl.a. i 2019, været afholdt et heldagsseminar med bestyrelsen og ca. 50 christianitter.

Bestyrelsen deltager meget gerne i flere møder på Christiania, hvis det ønskes.

Dialog med myndighederne:

Der er fortsat dialogmøder ca. 3 gange årligt med deltagelse af Bygningsstyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, Københavns Kommune, Københavns Politi og Fonden Fristaden Christiania.

De forskellige myndigheder har gennem alle årene generelt haft stor ros til Christiania for udviklingen, der løbende skrider fremad.

Dog er der stor bekymring i forhold til Pusher Street, ikke mindst fra Christiania og Fondens egen side. Der er også fortsat tryghedsvandringer med deltagelse af Københavns Politi, Københavns Kommune, Bygningsstyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, Christianias Naboer, Christianshavns Lokaludvalg, Christiania og Fonden Fristaden Christiania.

Der er på vandringerne fokus på indsatser, der kan øge trygheden for beboere og gæster på Christiania og for naboerne til Christiania.

Ledelsesberetning

Der kom i 2019 intet nyt om det for projekt vedrørende ændret trafikregulering og cykelsti på Refshalevej, der blev besluttet i 2018, men derefter sat i bero på grund af det kommunale anlægsloft. Heller ikke trafikregulering af Prinsessegade kom der nyt om i 2019.

Realkreditlån:

Fonden har i 2019 omlagt to realkreditlån til lån med en lavere rente.

Fonden har dels to realkreditlån med 100 % statsgaranti, der er optaget til betaling af købesummen, der er fuldt betalt.

Dels er der optaget to realkreditlån med 80 % statsgaranti til brug for renovering af bygninger, der tidligere har tilhørt staten. Der er optaget lån til dette formål for ca. 56 mio. kr. Fonden kan låne op til yderligere 130 mio. kr. til renoveringer.

Desværre har de 80 % statsgaranti for disse lån ikke været tilstrækkeligt og Fonden har derfor stillet yderligere garanti i form af deponerede obligationer. Denne løsning med deponering af obligationer har foreløbigt løst problemet, men på længere sigt er det nødvendigt at finde en mere holdbar løsning. For når Fonden, hver gang der optages et realkreditlån, samtidig skal låne yderligere 20 % for at kunne købe obligationer, der kan ligge til sikkerhed, så nedsætter det væsentligt det samlede beløb, Fonden kan låne til finansiering af de nødvendige bygningsrenoveringer.

Når Fonden får udbetalt et realkreditlån, indsættes pengene på en klausuleret bankkonto og kan først frigives, når staten overfor banken har bekræftet, at der er gennemført et renoveringsarbejde på en tidligere statsbygning.

Byggesager:

Der er generelt en god og konstruktiv dialog mellem Christiania, Fonden og de forskellige myndigheder, når der søges om byggetilladelser. Der er dog jævnligt udfordringer i samspillet mellem på den ene side beboernes ønsker om velfungerende og tidssvarende boliger og på den anden side de hensyn myndighederne skal varetage.

Der er løbende henvendelser fra Staten til Fonden om opstilling af cykler, både, hegn, brænde, containere, mv. og forskellige andre mindre sager, hvor der ikke er søgt tilladelse på forhånd. I de fleste tilfælde fører en dialog hurtigt til en løsning. Og i de tilfælde hvor det slet ikke er Christiania, der har opstillet fx en båd på fortidsmindet ud mod Refshalevej, må myndighederne på anden vis forsøge at finde ejeren og få fjernet genstanden.

I de få sager hvor der ikke findes en løsning pålægges Fonden et lejetillæg, der betales indtil sagen, er løst. Det er aftalt mellem Fonden og Christiania, at Fonden videresender disse lejetillæg til betaling hos Christiania.

Ledelsesberetning

Folkeaktier:

Der bliver stadig givet støtte til Fonden i form af køb af folkeaktier, hvor der i 2019 indkom 73.211 kr., der er gået 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 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.”

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.

Valuar Gottlieb & Partnere har ansat værdien til 586 mio. kr. og i vurderingsgrundlaget taget højde for de specielle aftalevilkår, som blev indgået med staten i 2012.

Fondens bestyrelse vil i 2020/21 afklare med Erhvervsstyrelsen, 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 stadens udvikling i øvrigt, helt afhængig af, at de særlige aftalevilkår med staten ikke er begrænsende 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.

Bestyrelsesmøder:

Fonden har i 2019 afholdt 5 bestyrelsesmøder, den 25. januar, 20. marts, 15. maj, 2. oktober og 11. december.

Ledelsesberetning

Desuden deltog bestyrelsen den 16. november 2019 i et heldagsseminar med deltagelse af ca. 50 christianitter. Der blev på seminaret drøftet en række emner i forhold til den fremtidige udvikling.

Administration og sekretariat:

Fonden bliver fortsat administreret hos advokatpartnerselskabet 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. Indsatsområdet vil i fremtiden også være volden.

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

Der er i 2019 uddelt 3,2 mio. kr. til dette formål. Midlerne er uddelt til Foreningen Fristaden Christiania cvr.nr: 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, affaldshåndtering. 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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det gælder for Fonden Fristaden Christiania som for alle andre, at det endnu ikke vides, hvad Corona-Krisen kommer til at betyde.

I den første tid efter nedlukningen af en stor del af samfundet, blev der ved at være alt for mange mennesker der kom i Pusher Street og dermed ikke overholdt myndighedernes retningslinjer for at mindske smittefare.

Politiet opfordrede gentagne gange Christiania til at lukke Pusher Street, men da Christiania lige så lidt kan udføre den politimæssige opgave, at lukke Pusher Street, som befolkningen på Nørrebro kan udføre den politimæssige opgave, at lukke hashhandlen i Nørrebro Parken, valgte Christiania at lukke hele Christiania med hegn og vagter. Der bor mange udsatte mennesker på Christiania og man ønskede ikke at have den store daglige smittefare.

Virksomhederne på Christiania har store økonomiske problemer ligesom virksomheder i resten af samfundet. Spillesteder, restauranter og cafeer har holdt helt lukket og er kun langsomt kommet i gang igen, og andre virksomheder, som fx Den Grønne Hal, har stærkt nedsat omsætning. Også mange beboere på Christiania har fået en indkomstnedgang.

Christianias struktur/fællesskab har i væsentligt omfang begrænset adgangen til hjælpepakker og støtte i øvrigt. Derudover har Corona-krisen omfattet den udfordring, at der har været større behov for Christianias direkte deltagelse i en større grad af selvforvaltning bl.a. og ikke mindst i forhold til Pusher Street, hvilket har været gennemført med et positivt resultat.

Det er på tidspunktet for afgivelse af denne ledelsesberetning uklart, hvad der bliver de langsigtede konsekvenser af nedlukningen.

REDEGØRELSE FOR GOD FONDSLEDELSE MV.

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

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 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. Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

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.

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.

Fonden følger denne anbefaling.

- 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.

Fonden følger denne anbefaling.

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.

Fonden følger denne anbefaling.

- 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.

Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

- 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.
- 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,
 - hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
 - om medlemmet anses for uafhængigt.
- 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, 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. 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.

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. Bestyrelsen skal minimum 1 gang hvert andet år i forlængelse af årsregnskabsmødet, foretage en evaluering af bestyrelsesarbejdets 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.
- 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier. 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.

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.
- Bestyrelsesarbejdet er ulønnet, 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.
- Fonden følger denne anbefaling.

Bestyrelsesoversigt pr. marts 2020

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 kompetenceområder 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

Ledelsesberetning

4.Det sociale område

5.Det juridiske område

6.Miljø og bæredygtighed

	Johannes Brandt	Knud Foldschack	Hulda Mader	Peter Ingemann
Stilling	Produktionsleder	Advokat	Psykoteraapeut	Musiker og revisor
Alder	Født 1980	Født 1952	Født 1947	Født 1943
Køn	Mand	Mand	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	19.09.2013	26.09.2011	26.09.2011	26.09.2011
Genvalg har fundet sted?	30.08.2017	19.09.2013 og 30.08.2017	16.12.2015	16.12.2015
Udløb af valgperiode	30.08.2021	30.08.2021	Nuværende valgperiode udløber den 16.12.2019. Foreløbig forlænget i henhold til vedtægterne.	Nuværende valgperiode udløber den 16.12.2019. Foreløbig forlænget i henhold til vedtægterne.
Medlemmets særlige kompetencer	Kendskab til Christiania	Det juridiske område og det erhvervs-økonomiske område	Kendskab til Christiania	Det kulturelle område og det erhvervs-økonomiske område
Øvrige ledelseserhverv	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.	Koordinator for Christianias kontaktgruppe, ansat i Christianias sekretariat for Fonden	Revisor for bl.a. en række personer og virksomheder indenfor kulturens verden
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja

Ledelsesberetning

	Peder Agger	Bjørn Nørgaard	Majbrit Berlau	Merete Ahnfeldt-Møllerup
Stilling	Professor emeritus	Billedhugger og professor	Socialrådgiver	Arkitekt
Alder	Født 1940	Født 1947	Født 1977	Født 1963
Køn	Mand	Mand	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	26.09.2011	26.09.2011	26.09.2011	26.09.2011
Genvalg har fundet sted?	19.09.2013 og 30.08.2017	19.09.2013 og 30.08.2017	16.12.2015	16.12.2015
Udløb af valgperiode	30.08.2021	30.08.2021	Nuværende valgperiode udløber den 16.12.2019. Foreløbig forlænget i henhold til vedtægterne.	Nuværende valgperiode udløber den 16.12.2019. Foreløbig forlænget i henhold til vedtægterne.
Medlemmets særlige kompetencer	Natur, miljø og bæredygtighed	Det kulturelle område og det bygningstekniske område	Det sociale område	Det bygningstekniske område
Øvrige ledelseserhverv	Medlem af Danmarks Naturfredningsforenings planfaglige udvalg og repræsentantskab, 1. maj fondens bestyrelse.	Ingen andre	Næstformand i Fagbevægelsens Hovedorganisation	Medlem af Akademirådet
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja

Ledelsesberetning

	Pia Bjørg Liljenbøl	Liv Jørgensen	Risenga Manghezi
Stilling	Socialrådgiver	Udviklings- konsulent	
Alder	Født 1956	Født 1977	Født 1974
Køn	Kvinde	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrelsen den	26.09.2011	02.09.2014	30.08.2017
Genvalg har fundet sted?	16.12.2015	16.12.2015	
Udløb af valgperiode	Nuværende valgperiode udløber den 16.12.2019. Foreløbig forlænget i henhold til vedtægterne.	Nuværende valgperiode udløber den 16.12.2019. Foreløbig forlænget i henhold til vedtægterne.	30.08.2021
Medlemmets særlige kompetencer	Kendskab til Christiania	Kendskab til Christiania	Kendskab til Christiania
Øvrige ledelseserhverv	Socialrådgiver og Merkonom i Organisation og Strategi, Systemisk Familierapeut, ansat i Christianias beboerrådgivning HOV, Områdekasserer i Psyak., med i Christianias Kontaktgruppe	Udviklingskonsulent hos BL-Danmarks Almene Boliger, med i Christianias Kontaktgruppe	Leder af Christiania Smedie
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja

REDEGØRELSE FOR FONDENS UDDELINGSPOLITIK**Lovpligtig redegørelse for 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Administrationsomkostninger

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

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.

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

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 fremadrettet 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.

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	30 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle som finansielle 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 inden for hvilken uddelinger foretages.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Fondsskat 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 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.

Andre 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.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, anført under passiver

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsætning	12.937.845	8.945.788
Ejendomsomkostninger	-9.794.669	-8.477.676
Bruttoresultat	3.143.176	468.112
Administrationsomkostninger	-1.249.174	-1.595.295
Andre driftsindtægter	4.480.325	4.697.499
Driftsresultat	6.374.327	3.570.316
2 Finansielle indtægter	682.291	485.776
Finansielle omkostninger	-7.536.117	-3.902.610
Resultat før skat	-479.499	153.482
3 Skat af årets resultat	533.126	531.494
Årets resultat	53.627	684.976
Forslag til resultatdisponering:		
Uddelinger	3.200.000	3.600.000
Årets ændring uddelingsramme	-2.000.000	0
Disponeret fra overført resultat	-1.146.373	-2.915.024
Disponeret i alt	53.627	684.976

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	154.065.859	150.641.549
5	Bygninger på lejet grund	22.218.253	20.398.647
6	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	4.248.274	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>180.532.386</u>	<u>171.040.196</u>
7	Andre tilgodehavender	18.365.621	9.647.640
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>18.365.621</u>	<u>9.647.640</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>198.898.007</u>	<u>180.687.836</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.500	0
	Andre tilgodehavender	1.673.192	572.473
	Periodeafgrænsningsposter	53.153	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.898.845</u>	<u>572.473</u>
	Andre værdipapirer	5.788.905	10.373.656
	Værdipapirer i alt	<u>5.788.905</u>	<u>10.373.656</u>
	Likvide beholdninger	18.977.286	21.456.242
	Omsætningsaktiver i alt	<u>26.665.036</u>	<u>32.402.371</u>
	Aktiver i alt	<u>225.563.043</u>	<u>213.090.207</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
	Grundkapital	50.164.650	45.094.411
	Ramme for uddelinger	1.600.000	3.600.000
	Overført resultat	2.371.659	3.518.032
	Egenkapital i alt	<u>54.136.309</u>	<u>52.212.443</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	529.540	1.062.666
8	Andre hensatte forpligtelser	<u>10.000.000</u>	<u>14.000.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.529.540</u>	<u>15.062.666</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>132.065.963</u>	<u>130.007.597</u>
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>132.065.963</u>	<u>130.007.597</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	2.309.357	2.219.770
	Bevilgede uddelinger	8.227.826	5.027.826
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.904.381	1.701.459
	Anden gæld	600.087	11.821
	Periodeafgrænsningsposter	<u>15.789.580</u>	<u>6.846.625</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.831.231</u>	<u>15.807.501</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>160.897.194</u>	<u>145.815.098</u>
	Passiver i alt	<u>225.563.043</u>	<u>213.090.207</u>
1	Medarbejderforhold		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		
12	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Grundkapital	Ramme for uddelinger	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	37.689.845	3.600.000	6.433.056	47.722.901
Kapitaludvidelse	7.404.566	0	0	7.404.566
Henlagt af årets resultat	0	3.600.000	-2.915.024	684.976
Årets uddelinger	0	-3.600.000	0	-3.600.000
Egenkapital 1. januar 2019	45.094.411	3.600.000	3.518.032	52.212.443
Kapitaludvidelse	5.070.239	0	0	5.070.239
Henlagt af årets resultat	0	1.200.000	-1.146.373	53.627
Årets uddelinger	0	-3.200.000	0	-3.200.000
	50.164.650	1.600.000	2.371.659	54.136.309

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Medarbejderforhold		
Lønninger og gager	2.058.734	272.218
Andre omkostninger til social sikring	<u>21.280</u>	<u>4.236</u>
Personaleomkostninger i alt	2.080.014	276.454
Personaleomkostninger overført til aktiver	<u>-2.080.014</u>	<u>-276.454</u>
	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>17</u>	<u>1</u>
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsesmedlemmer.		
2. Finansielle indtægter		
Renter af udlån til Fællesskabet Christiania	347.823	299.792
Øvrige finansielle indtægter	<u>334.468</u>	<u>185.984</u>
	682.291	485.776
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-533.126</u>	<u>-531.494</u>
	-533.126	-531.494

Noter

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2019	153.898.280	143.550.230
Tilgang i årets løb	4.714.095	10.348.050
Kostpris 31. december 2019	158.612.375	153.898.280
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-3.256.731	-2.153.059
Årets afskrivninger	-1.289.785	-1.103.672
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-4.546.516	-3.256.731
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	154.065.859	150.641.549
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	67.279.891	
Hvorefter foreløbigt P/L regulerede beløb udgør	7.817.519	
	143.488.911	

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.

5. Bygninger på lejet grund

Kostpris 1. januar 2019	20.837.920	20.837.920
Tilgang i årets løb	1.911.365	0
Kostpris 31. december 2019	22.749.285	20.837.920
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-439.273	-369.813
Årets afskrivninger	-91.759	-69.460
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-531.032	-439.273
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	22.218.253	20.398.647

6. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Tilgang i årets løb	4.248.274	0
Kostpris 31. december 2019	4.248.274	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	4.248.274	0

Noter

	31/12 2019	31/12 2018		
7. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar 2019	9.647.640	9.863.674		
Tilgang i årets løb	9.000.000	0		
Afgang i årets løb	-282.019	-216.034		
Kostpris 31. december 2019	18.365.621	9.647.640		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	18.365.621	9.647.640		
8. Andre hensatte forpligtelser				
Andre hensatte forpligtelser til renovering m.v.	10.000.000	14.000.000		
	10.000.000	14.000.000		
Heraf kortfristet	4.000.000	4.000.000		
9. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
	31/12 2019	fristet gæld	31/12 2019	31/12 2019
Gæld til realkreditinstitutter	134.375.320	2.309.357	132.065.963	122.626.693
	134.375.320	2.309.357	132.065.963	122.626.693

Kurstab og låneomkostninger på kr. 5.651.831, der amortiseres, er medtaget i gæld til realkreditinstitutter.

Realkreditlån er ydet med statsgaranti.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån på t.DKK 140.027 er der foretaget pantsætning af fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 152.437.

Værdipapirer til kursværdi t.DKK. 5.789 samt likvide beholdninger på t.DKK 5.301 er stillet til sikkerhed for realkreditlån. Endvidere er t.DKK 7.365 af de likvide beholdninger klausuleret til renovering mv.

Noter

11. Eventualposter

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 hviler på fondens ejendomme udgør 382 t.kr. Beløbet er ikke medtaget i årsregnskabet.

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 22½ års periode for bygninger:

	Grunde DKK	Bygninger DKK	I alt DKK
Inden for 1 år	3.437.340	2.353.978	5.791.318
Mellem 1 og 5 år	13.749.360	9.415.912	23.165.272
Efter 5 år	13.749.360	41.194.616	54.943.976
I alt	30.936.060	52.964.506	83.900.566

Øvrige forpligtelser

Fonden er forpligtet til at forestå reovering 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 reovering m.v. af fællesarealer, veje, belysning og forsyningsnet m.v. på dele af de samlede områder er i årsrapporten afsat med t.DKK 10.000.

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

Noter

12. 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 selv- forvaltning m.v.

Der er i 2019 transaktioner mellem fonden og Fællesskabet Christiania i form af huslejeindtægt på 11.772 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. Der er i 2019 ydet nye lån på 9.000 tkr. og modtaget afdrag på 282 tkr. og rente på 348 tkr. Pr. 31. december 2019 udgør restgælden 18.366 t.kr. Hertil kommer, at Fællesskabet Christiania har ydet gaver til fonden svarende til værdien af de forbedringer på 5.070 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 1.182 t.kr., heraf vedrører 169 t.kr. ydelser i forbindelse med fondens partnerskab med Københavns Kommune. Af det fakturerede beløb vedrører 390 t.kr. administration og bogføring af fonden og juridisk bistand 623 t.kr. Der faktureres på normale markedsmæssige vilkår.