

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

**Den Selvejende Institution
Fredensborghusene
Bakkedraget 43
3480 Fredensborg**

CVR-nr. 10302714

Årsrapport 2022/23

Penneo dokumentnøgle: 3EKQB-GISU6-NFM54-WIQYL-TH4VO-DKUMZ

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på institutionens ordinære årsmøde den 5. december 2023

Jens Gottlieb
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	17
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	23
Noter	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Den Selvejende Institution Fredensborghusene.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til årsmødets godkendelse.

Fredensborg, den 29. november 2023

Bestyrelse

Viggo Nedergaard Jensen
bestyrelsesformand

Jacob Christian Saxild
næstformand

Susanne Østergård Lundby

Jens Torben Nielsen

Vivian Birgitte Barnekow

Leif Jensen

Jette Møller Botes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Den Selvejende Institution Fredensborghusene

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023, samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 institutionen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 for 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 institutionens 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 institutionen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af institutionens interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om institutionens 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 institutionen 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.

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.

Helsingør, den 29. november 2023

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Jacob Ulrikkeholm Klinkby

statsautoriseret revisor

mne45875

Virksomhedsoplysninger

Institutionen	Den Selvejende Institution Fredensborghusene Bakkeøret 43 3480 Fredensborg CVR-nr. 10302714 Stiftelsesdato 4. januar 1989 Regnskabsår 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	Viggo Nedergaard Jensen, formand Jacob Christian Saxild, næstformand Susanne Østergård Lundby Jens Torben Nielsen Vivian Birgitte Barnekow Leif Jensen Jette Møller Botes
Administratører	Pál Jauernik, Fredensborghusene ADVODAN, Helsingør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264
Bank	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1560 København V

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Den selvejende Institution Fredensborghusene, der er registreret som erhvervsdrivende fond og hvis hjemsted er Fredensborg kommune, er stiftet af Dansk Samvirke, nu Danes Worldwide (DW), med det hovedformål at hjælpe hjemvendte udlandsdanskere til en god helårsbolig i Danmark.

Institutionen er ejer af og administrerer 77 helårsboliger, et center med restaurant, selskabslokaler og 9 gæsteværelser. Bebyggelsen, der blev opført i begyndelsen af 1960'erne, er tegnet af arkitekt Jørn Utzon og internationalt kendt som arkitektonisk kulturarv. Bebyggelsen blev i sin helhed fredet i 1987, hvorved institutionens formål tillige omfatter en fuldstændig bibeholdelse af det fredede for eftertiden.

Året 2022/23 i Fredensborghusene: turbulente energipriser

Fredensborghusene opvarmes med gas. Derfor slog de stigende energipriser igennem straks efter Ruslands invasion af Ukraine i februar 2022. Priserne fortsatte med at stige gennem sommeren og toppede i efteråret 2022 (til et niveau, der var mere end 4 gange så højt som det normale). Nu er markedet normaliseret og priserne er de samme som for et par år siden.

Udfordringen for Fredensborghusene har været at tilpasse a conto-betalingerne til de stærkt svingende priser. Kontrakten er med et af de store energiselskaber med Advodan som administrator. Administrationen og bestyrelsen er således ikke direkte part i udviklingen, men har bidraget med at få fakta og tal lagt frem, således at de blev nemmere at forstå for beboerne. Som led i disse bestræbelser er det lykkedes at sænke forbruget af både gas og el med ca. 20 %.

Energipriser og inflation påvirkede også Fredensborghusenes forpagter, idet mange udefrakommende gæster var tilbageholdende arrangementsmæssigt i første halvdel af regnskabsåret, hvor priserne på alt var steget betragteligt. Heldigvis vendte kunderne og optimismen tilbage i takt med, at priserne normaliserede sig, hvorfor sidste halvdel af året blev bedre end forventet.

Denne todeling af året gjorde sig også gældende for Fredensborghusene, hvorfor vedligeholdelsesplanerne var en smule nedtonet i første halvdel af perioden, mens de blev intensiveret sidst i perioden. Hermed blev de sidste række huse hulmursisoleret, så hele bebyggelsen nu er færdigisoleret. Udvendig maling af husene følger det nye planlagte mønster, hvor alle husene og centeret bliver malet udvendigt hver 8-10 år. Alt er netop færdigmalet, hvorfor malingen starter forfra på ny. Derved fremstår husene meget mere vedholdte og udgifterne til genmaling kan holdes relativt lavt.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Fondens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 191 mio. kr.

Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkrav med 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 18 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabsnote 4.

Udviklingen i institutionens aktiviteter og økonomiske forhold

Den i 1987 gennemførte totale fredning af bebyggelsen med parkanlæg mv., og de heraf afledte krav til vedligeholdelsesstand og materialevalg, medfører årlige vedligeholdelsesudgifter, der markant overstiger udgifterne til vedligeholdelse af en tilsvarende ikke fredet bebyggelse.

I det forløbne år er afholdt sådanne ejendomsomkostninger for 4.829.185 kr., hvilket er 470.830 kr. mere end året før. Vedligeholdelsen af ejendommen gennemføres efter en 10-årig vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen og administrator har vedtaget og revideret i årets løb.

Driftsresultatet før skat blev et underskud på 3.968.992 kr. Heri indgår en nedskrivning af ejendommene på 5 mio. kr., jfr. ovenfor. Det ordinære driftsresultat uden dagsværdiregulering af ejendommene udgør derfor i 2022/23 et overskud på 1.031.000 kr., sammenlignet med et overskud på 1.469 t.kr. forrige år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

De årlige udgifter til vedligeholdelse og de oppebårne huslejer er de to hovedfaktorer i budgetlægningen. Udgifter i forbindelse med lejemålsophør udgør en budgetmæssig usikkerhedsfaktor, dels fordi antallet af sådanne ophør ikke kan budgetlægges, dels fordi den hidtidige lejer ikke altid er i stand til at udrede lejerandelen af sådanne udgifter. Institutionen har betydelige udgifter til opretning af gulve mv.; udgifter som ikke kan pålægges lejeren.

I regnskabsåret har der været ind- og udflytninger i 3 gårdhavehus. Budgettet 2023/24 kalkulerer med 4-5 fraflyttede huse.

Huslejerne reguleres i henhold til lejekontrakterne efter nettoprisindekset. På baggrund af den stærke inflation i 2022 på næsten 10 % ville dette have ført til kraftige huslejeforhøjelser, hvorfor Folketinget vedtog en lovgivning, der maksimerer den årlige huslestigning i både 2023 og 2024 til 4 % p.a. Inflationen er siden faldet og reguleringen af huslejen vil på basis af dette pr. 1. april 2024 forventes forhøjet med ca. 1%. Reguleringen foretages ud fra stigningen i nettoprisindekset fra januar måned 2023 til januar 2024.

Fredensborghusene har et fastforrentet realkreditlån på ca. 69 mio. kr. Der er tale om et 0,5 % lån med en løbetid på 30 år til 2051. Herudover har Fredensborghusene et variabelt forrentet realkreditlån på ca. 7 mio. kr., hvor renter er steget med 150.000 kr. i regnskabsåret. Institutionen har derfor en stabil økonomi mange år frem i tiden. Med en dagsværdi på bebyggelsen på 191 mio. kr. er den aktuelle belåningsgrad ca. 40 %. Hvis dagsværdien svinger nogle millioner op eller ned, vil belåningsgraden stadig være i samme niveau.

Kommunikation

Administrationen opgraderer og vedligeholder løbende Fredensborghusenes kommunikationskanaler, hvilket gerne skulle resultere i en større synlighed udadtil. Produktion af en film om Fredensborghusene og Utzon Museum Fredensborg er foregået løbende hele året, og foruden en færdigproduceret brutto film - er filmholdet i gang med at lave en filmversion af de fire årstider i Fredensborghusene. Filmene og små klippebånd er løbende lagt op på Fredensborghusenes YouTube kanal samt både Instagram og Facebook. Fredensborghusene har desuden i samarbejde med Sveriges Television deltaget i en produktion, der sendes på SVT1 til næste efterår, hvor enkelte gårdhaver bliver sat i fokus i en serie omhandlende haveprojekter.

Beboerudvalg og beboerarrangementer

Beboerudvalget udgør sammen med administrationen bindeleddet mellem beboerne og bestyrelsen. Udvalget har løbende stået for flere beboerarrangementer og afholder kaffemik i pejsestuen hver måned, velbesøgte koncerter med jazz, opera m.m. I samarbejde med køkkenet er der også afholdt Mortens aften, jule- og påskemiddag og med hyggelig oppyntning af lokalerne. De mange arrangementer har medvirket til et godt socialt klima i bebyggelsen.

Utzon Museum Fredensborg

Museet har haft mange besøg af både større grupper samt individuelle besøg. Værterne er alle beboere og, de har alle været meget entusiastiske, hvilket resulterer i mange positive tilbagemeldinger. Museet opleves netop af denne grund som et levende og vedkommende sted, og museet har i sommers fået en nybygget model af et gårdhavehus med tilhørende montre. Et større åbent hus-arrangement i samarbejde med Fredensborg Smukkest i sensommeren gav lokalbefolkningen gratis adgang til centeret og museet, hvor der også blev afholdt banko og serveret en festmenu. Der var mange førstegangsbesøgende, og Fredensborghusene og museet blev herved gjort mere kendt i lokalmiljøet, hvorfor både centeret og museet fremadrettet ønsker at deltage i dette arrangement.

Administration

Samarbejdet med den lokale administration (Administrator Pål Jauernik), Advodan og beboerne er løbende under tilretning, så alle oplever, at der bliver taget hånd om problemerne. I årets løb har ledelsen og administrationen derfor holdt møder, for at optimere dette samarbejde. Der er afholdt beboermøde, hvor beboerne har haft mulighed for at møde både bestyrelsen og vores eksterne samarbejdspartner, Advodan, hvor emner vedrørende regnskab, huslejeopkrævninger samt varmeudgifter blev diskuteret. Beboermøderne er altid velbesøgte.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsesberetning

Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen er den øverste myndighed i Institutionen og har i regnskabsårets løb afholdt 4 bestyrelsesmøder. Bestyrelsens sammensætning fremgår af skemaet side 10 ff.

Redegørelsen for God Fondsledelse, der er en integreret del af ledelsesberetningen, findes på institutionens hjemmeside <https://fredensborghusene.probo.dk> under bestyrelse og administration.

I regnskabsårets løb er vedtægter og forretningsorden ikke blevet revideret. Der har heller ikke været ændringer i bestyrelsen.

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Der er ikke en aktiv uddelingspolitik, da likviditeten anvendes til løbende vedligeholdelse og forbedring af udlejningsejendommene.

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsesmedlemmer i Fredensborghusene modtager ikke honorar.

Viggo Nedergaard Jensen

Stilling:

Bestyrelsesformand

Alder:

75

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

2/2-2017

Genvalg har fundet sted:

12/12-2022

Udløb af valgperiode:

2023

Medlemmets særlige kompetencer:

Cand.scient.pol. Grundlægger af kapitalfonden Polaris. Virksomhedsledelse, bestyrelsesarbejde, kapitalmarked og finansiering. Offentlig administration. Har boet 5-6 år i Sovjetunionen og USA.

Øvrige ledelseshverv:

Holdingselskabet Ridehusvej ApS, Holdingselskabet af 1998 A/S, Obton Stabil Solenergi P/S, Edsviken ApS, Danes Worldwide.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Jacob Saxild

Stilling:

Næstformand

Alder:

68

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

8/5-2015

Genvalg har fundet sted:

12/12-2022

Udløb af valgperiode:

2023

Medlemmets særlige kompetencer:

Cand. merc. og mange års erfaring med international markedsføring og forretningsudvikling (bl.a. i Kampsax). By- og ejendomsudv. samt investering og finansiering. Arb. med organisationer og politiske miljøer.

Øvrige ledelseshverv:

CEO i SIPA - Scandinavian Intl. Property Association. Bestyrelsesformand i Investeringsforeningen BIL, DK og i Det Saxildske Familiefond.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Susanne Østergard Lundby

Stilling:

Medlem

Alder:

52

Køn:

Kvinde

Indtrådt i bestyrelsen:

28/1-2020

Genvalg har fundet sted:

12/12-2022

Udløb af valgperiode:

2023

Medlemmets særlige kompetencer:

Cand.merc.aud og MBA. Økonomidirektør i PensionDanmark siden 2010, nu CFO. Koncernøkonomichef i PFA 2008-2010 og forud herfor financial controller i ATP. Særlige kompetencer inden for regnskab, investering, skat, IT, risikostyring og compliance.

Øvrige ledelseshverv:

Erfaring med interne bestyrelser i PensionDanmark.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Vivian Barnekow

Stilling:

Medlem

Alder:

71

Køn:

Kvinde

Indtrådt i bestyrelsen:

18/1-2021

Genvalg har fundet sted:

På valg på beboermødet den 19/1-2023

Udløb af valgperiode:

2023

Medlemmets særlige kompetencer:

Kandidat i ernæring med biokemi. Ansat i WHO siden 1994 med focus på arbejde i Centralasien og Kaukasus. Nu international seniorkonsulent for WHO og ekstern lektor på RUC.Bor i Fredensborghusene.

Øvrige ledelseshverv:

Chef for WHO's børne- og unge program med ledelsesansvar og økonomistyring fra 2005.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Fredensborghusenes beboere

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Torben Nielsen

Stilling:

Medlem

Alder:

75

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

30/1-2021

Genvalg har fundet sted:

12/12-2022

Udløb af valgperiode:

2023

Medlemmets særlige kompetencer:

Adm. direktør i Danske Pels Auktioner, senere København Fur 1993 - 2016. Herigennem international erfaring med eksportarbejde i Asien.

Øvrige ledelseshverv:

Tidligere ledende stillinger i bank (Privatbanken) og realkredit (Kreditforeningen Danmark).

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Foreningen Frembo

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Jette Møller Botes

Stilling:

Medlem

Alder:

60

Køn:

Kvinde

Indtrådt i bestyrelsen:

31/1-2022

Genvalg har fundet sted:

12/12-2022

Udløb af valgperiode:

2023

Medlemmets særlige kompetencer:

Uddannet på Niels Brock. Har arbejdet for flere sydafrikanske firmaer. Senest Operations Manager for Pandora Jewelry SA. Har boet 30 år i Sydafrika og bor nu i Fredensborghusene.

Øvrige ledelseshverv:

Har været repræsentant i Johannesburg for Danes Worldwide i mange år. 2019-20 Operations Manager for Nordic South African Business Association.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Leif Jensen

Stilling:

Medlem

Alder:

69

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

7/11-2019

Genvalg har fundet sted:

12/12-2022

Udløb af valgperiode:

2023

Medlemmets særlige kompetencer:

Ledelseserfaring fra Danmark og udland i virksomheder, ejendomsselskaber, fonde og ministerium som direktør og/eller bestyrelse. Har boet 3 år i Frankrig.

Øvrige ledelseshverv:

Window Master International A/S, Hempel A/S, Strømberg Ejendomme A/S, Hempel Fonden, Fall Invest ApS, Robo Invest 2020 ApS.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning og forpagtning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning og forpagtning.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af institutionens ejendomme i regnskabsåret. Herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til institutionens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostningerne indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af fonden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontoromkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til institutionens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel eller ved en ekstern vurdering med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de fremtidige pengestrømme. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for fonden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelse.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Andre investeringsaktiver måles til kostpris. Der afskrives ikke på andre investeringsaktiver.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter grundkapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. 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.

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

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Lejeindtægter		8.780.574	8.489.662
Andre driftsindtægter		0	25.000
Ejendomsomkostninger		-4.829.185	-4.358.355
Administrationsomkostninger		-991.606	-974.694
Bruttofortjeneste		2.959.783	3.181.613
Personaleomkostninger	1	-668.921	-594.789
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-5.000.000	5.000.000
Driftsresultat		-2.709.138	7.586.824
Finansielle indtægter		13.184	0
Finansielle omkostninger	2	-1.273.038	-1.117.505
Resultat før skat		-3.968.992	6.469.319
Skat af årets resultat	3	894.000	-1.424.000
Årets resultat		-3.074.992	5.045.319
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.074.992	5.045.319
Resultatdisponering		-3.074.992	5.045.319

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	191.000.000	196.000.000
Andre investeringsaktiver	5	146.267	146.267
Materielle anlægsaktiver		191.146.267	196.146.267
Anlægsaktiver		191.146.267	196.146.267
Andre tilgodehavender		139.628	1.312.845
Periodeafgrænsningsposter		386.124	369.250
Tilgodehavender		525.752	1.682.095
Likvide beholdninger		2.623.062	1.737.821
Omsætningsaktiver		3.148.814	3.419.916
Aktiver		194.295.081	199.566.183

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Grundkapital		300.000	300.000
Overført resultat		91.195.412	94.270.404
Egenkapital		91.495.412	94.570.404
Hensættelser til udskudt skat		25.785.000	26.679.000
Andre hensatte forpligtelser		200.000	0
Hensatte forpligtelser		25.985.000	26.679.000
Gæld til realkreditinstitutter		73.020.348	73.101.054
Anden gæld		328.000	328.000
Deposita		2.022.931	2.006.441
Langfristede gældsforpligtelser	6	75.371.279	75.435.495
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	212.874	274.961
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.942	2.116.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser		294.539	360.129
Anden gæld		916.035	130.001
Kortfristede gældsforpligtelser		1.443.390	2.881.284
Gældsforpligtelser		76.814.669	78.316.779
Passiver		194.295.081	199.566.183
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelsen

	Grundkapital	Overført	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober 2022	300.000	94.270.404	94.570.404
Årets resultat	0	-3.074.992	-3.074.992
Egenkapital 30. september 2023	300.000	91.195.412	91.495.412

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	663.094	588.830
Andre omkostninger til social sikring	5.827	5.959
	668.921	594.789
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Vederlag til fondens administratorer udgør samlet 878.084 kr. (2021/22: 781.123 kr.).		
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.273.038	1.117.505
	1.273.038	1.117.505
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-894.000	1.424.000
	-894.000	1.424.000
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.434.537	46.434.537
Kostpris ultimo	46.434.537	46.434.537
Opskrivninger primo	149.565.463	144.565.463
Årets opskrivninger	-5.000.000	5.000.000
Opskrivninger ultimo	144.565.463	149.565.463
Regnskabsmæssig værdi ultimo	191.000.000	196.000.000

Anvendt afkastkrav i beregningen af dagsværdi for investeringsejendomme i %:

2021/22, 2,0%

2022/23, 2,1%

Følgende oversigt angiver påvirkningen på ejendommens dagsværdi (191 mio.kr.) ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,25% og -0,25%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2023 i mio.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,25%: - 18 mio.kr.

-0,25%: 21 mio.kr.

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
5. Andre investeringsaktiver		
Kostpris primo	146.267	146.267
Kostpris ultimo	146.267	146.267
Regnskabsmæssig værdi ultimo	146.267	146.267

6. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	73.020.348	212.874	72.077.896
Anden gæld	328.000	0	328.000
Deposita	2.022.931	0	2.022.931
	75.371.279	212.874	74.428.827

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Institutionen har udstedt realkreditpantebreve på 76,7 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitutter, der udgør 73,2 mio.kr., udstedt pantebrev på 1,5 mio.kr. til sikkerhed for udstedte partialobligationer, der udgør 0,328 mio.kr. og udstedt ejerpantebrev på 5 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med banker, alt sammen med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 191 mio.kr.

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.”

Jacob Christian Saxild

Næstformand

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: jacob.saxild@gmail.com

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-12-08 10:19:42 UTC

Jens Torben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: f7102545-803f-4817-9782-c9d5b5e78ade

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-08 11:08:08 UTC



Viggo Nedergaard Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: a8e4c83d-9356-42dd-b1e6-3cc18c9c3a66

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-12-08 11:14:22 UTC



Vivian Birgitte Barnekow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: 4a014167-1600-4b7f-9eee-c55db7ff83cf

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-12-08 14:27:05 UTC



Leif Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: bbc5dda1-a8a2-465a-87e5-89c710855f7f

IP: 2.105.xxx.xxx

2023-12-10 10:37:04 UTC



Jette Møller Botes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: 8abc27c4-73bb-40fc-bff9-b8a9d8e3b1f2

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-12-10 16:06:27 UTC



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.”

Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: 8049cce4-fb30-4e60-8955-dc31dd29e254

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-12-12 11:20:56 UTC



Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: 1d805173-c11e-4a65-9ff1-0efd5ba56367

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-12-12 14:28:21 UTC



Jens Sand Gottlieb

ADVODAN Helsingør CVR: 18384817

Dirigent

På vegne af: Den selvejende institution Fredensborgh...

Serienummer: 36a92af5-e687-4075-9e69-1aab4f3ff6fd

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-12-12 14:49:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3EKQB-GISU6-NFM54-WIQYL-THAVO-DKUMZ

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**