

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 2023/24

Penneo dokumentnøgle: WLEBO-EEIV5-0FJLV-ZA7UV-2J3U6-8IUCF

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på institutionens ordinære årsmøde den 4. december 2024

Jens Gottlieb
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	18
Resultatopgørelse	21
Balance	22
Egenkapitalopgørelse	24
Noter	25

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til årsmødets godkendelse.

Fredensborg, den 4. december 2024

Bestyrelse

Jacob Christian Saxild
formand

Leif Jensen
næstformand

Susanne Østergård Lundby

Jens Torben Nielsen

Vivian Birgitte Barnekow

Jette Møller Botes

Lars Himmer

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 2023 - 30. september 2024, 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 2024, samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 4. december 2024

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 2023 - 30. september 2024
Bestyrelse	Jacob Christian Saxild, formand Leif Jensen, næstformand Susanne Østergård Lundby Jens Torben Nielsen Vivian Birgitte Barnekow Jette Møller Botes Lars Himmer
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 er en erhvervsdrivende fond med hjemsted i Fredensborg kommune. Den er stiftet af Dansk Samvirke, nu Danes Worldwide (DW), med det hovedformål at hjælpe hjemvendte udlandsdanskere til en god helårsbolig i Danmark.

Fredensborghusene er ejer af og administrerer 77 helårsboliger samt 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 anerkendt 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 2023/24 i Fredensborghusene: Stor udskiftning, mange renoveringer og 60 års fødselsdagsfest

Fredensborghusene oplevede en stor udskiftning blandt beboere i regnskabsåret, hvor 6 rækkehuse og 6 gårdhavehuse skiftede lejere. Alle disse flytninger har medført en udfordring både tidsmæssigt samt økonomisk, men set fra en optimistisk vinkel, får bebyggelsen renoveret og opdateret en del huse, der for de flestes vedkommende trængte til en opgradering. De mange renoveringer medfører desuden, at flere boliger på sigt vil være billigere at vedligeholde. Forbedringstillæg samt huslejetilpasning i forbindelse med ud- / indflytninger vil med tiden også medføre en forhøjet huslejeindtægt.

Den store udskiftning blandt beboere har endvidere medført en fornyelse og foryngelse af beboersammensætningen. De nye tilflyttere har tilført ny energi, sænket gennemsnitsalderen væsentligt samt medført oprettelse af et beboerudvalg, der har manglet siden årsskiftet.

De mange renoveringer er desuden suppleret med en række forbedringer. TDC har i årets løb indlagt fiberkabler i samtlige huse og centerbygningen, hvorved hele bebyggelse fremstår langt bedre rustet til fremtidens behov. Festsalen har med støtte fra Oticon Fonden fået fornyet sit AV-udstyr med ny og professionel projektor, nyt biografegnet lydudstyr, bedre teleslynge samt et stort lærred. Herved kan centeret bedre facilitere filmforevisninger, konferencer og andre arrangementer.

Fredensborghusene fejrede sin 60-års fødselsdag den 9. april, hvor beboere, samarbejdspartnere og venner af huset var inviteret til en reception i festsalen, hvor formand Jacob Saxild, arkitekt Jan Utzon og Fredensborgs borgmester Thomas Lykke Pedersen holdt taler. Den 12. april inviterede bestyrelsen alle beboerne til en fødselsdagsmiddag i restauranten.

Som en udløber af 60 års jubilæumsfejringen i april 2024 besluttedes også at afholde en konference, som med støtte fra Velux Fonden gennemføres i februar 2025. Fokus i konferencen er det gode seniorliv, og hvordan det påvirkes af de fysiske og sociale rammer. I den forbindelse er gennemført en analyse blandt Fredensborghusenes beboere af forskere fra Københavns Universitet. Resultaterne offentliggøres i forbindelse med konferencen, men de ser meget positive ud.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Fredensborghusenes investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 182 mio. kr., hvilket er 9 mio. kr. mindre end året før.

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 ændring af afkastkrav med +/-0,25% - point vil ændre den samlede dagsværdi med +/-14 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabsnote 4.

Ledelsesberetning

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 5.277.637 kr., hvilket er 448.452 kr. mere end året før. Vedligeholdelsen af ejendommen gennemføres efter en 10-årig vedligeholdelsesplan, som løbende tilpasses og justeres af bestyrelsen og administratoren.

Driftsresultatet før skat blev et underskud på 8.080.437 kr. Heri indgår førnævnte nedskrivning af værdien af ejendommene på 9 mio. kr., jfr. ovenfor. Det ordinære driftsresultat uden dagsværdiregulering af ejendommene udgør derfor i 2023/24 et overskud på 919.563 kr., sammenlignet med et overskud på 1.031 t.kr. forrige år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

De årlige udgifter til vedligeholdelse og de oppebårne huslejer er de to hovedfaktorer i budgetlægningen. Udgifter i forbindelse med lejemaalssophør 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. Fredensborghusene har desuden betydelige udgifter til opretning af gulve mv.; udgifter som ikke kan pålægges lejeren.

I regnskabsåret har der som nævnt været ind- og udflytninger i 6 rækkehuse og 6 gårdhavehuse mod budgetteret 4-5 fraflyttede huse. Det høje tal er også en væsentlig forklaring på de øgede ejendomsomkostninger.

Huslejerne reguleres i henhold til lejekontrakterne efter nettoprisindekset. På baggrund af den lave inflation i 2024 på under 2 % forventes huslejen på basis af dette pr. 1. april 2025 forhøjet med ca. 2%. Reguleringen foretages ud fra stigningen i nettoprisindekset fra januar måned 2024 til januar 2025.

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 renteudgifter er steget med ca. 79.000 kr. i regnskabsåret. Med en dagsværdi på bebyggelsen på 182 mio. kr. er den aktuelle belåningsgrad ca. 40 %. Hvis dagsværdien svinger nogle millioner op eller ned, vil belåningsgraden stadig være i samme niveau. Fredensborghusene har derfor skabt en god basis for en stabil økonomi mange år frem i tiden.

Kommunikation og profilering

Administrationen opgraderer og vedligeholder løbende Fredensborghusenes kommunikationskanaler, hvilket har resulteret i en større synlighed udadtil.

I august 2024 vedtog bestyrelsen en profileringsstrategi med det formål at styrke Fredensborghusenes synlighed over for og samspil med de væsentligste interessentgrupper beboerne, Danes Worldwide, lokalsamfundet, fonde, uddannelsesinstitutioner og museer.

Målet med strategien er, at Fredensborghusene står stærkt som dansk kulturarv (bebyggelsens arkitektur) samt "alle seniorbebyggelsers moder" (bebyggelsens funktion).

Med profileringsstrategien, iværksattes opbygningen af en ny og tidssvarende hjemmeside, der skal være et godt udgangspunkt for at formidle bebyggelsens aktiviteter og værdier.

Fredensborghusene kommer også til at optræde i tv-udsendelser. Sidste efterår optog Sverige TV et haveprogram, og programmet kan ses på SVT-Play. DR har henvendt sig til Fredensborghusene for at lave optagelser i bebyggelsen til tredje sæson af Carmen Curlers. DR lejer sig ind i ca. et halvt år, og resultatet vil kunne ses om et år i tv og også bruges i den fremtidige markedsføring.

Nyt beboerudvalg og beboerarrangementer

Et nyt beboerudvalg så dagens lys i sensommeren og består, som tidligere nævnt, af nyttilflyttede beboere. Udvalget udgør sammen med administrationen bindeleddet mellem beboerne og bestyrelsen, og deltager aktiv i hverdagslivet i husene og centeret. Udvalget planlægger flere beboerarrangementer og afholder løbende sociale sammenkomster, såsom Mortens aften, jule- og påskemiddag og kaffemik.

Ledelsesberetning

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 rækkehus med tilhørende montre.

Med støtte fra Dreyers Fond gennemførtes i sommer i regi af museet en undervisning af folkeskolebørn fra 6. klasse i Fredensborg. Skolebørnene hørte om arkitektur, klippede og klistrede en papirmodel af et gårdhavehus, hilste på beboerne og hørte om hverdagen i Fredensborghusene. Skoleprojektet vil blive forsøgt videreført.

Administration

Samarbejdet med den lokale administration (Administrator Pål Jauernik), den eksterne lejeadministrator Advodan og beboerne er løbende under tilretning, så alle oplever, at der bliver taget hånd om problemer. 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 11 ff.

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

I regnskabsårets løb er vedtægter og forretningsorden ikke blevet revideret.

Formand Viggo Nedergaard Jensen udtrådte den 1. februar 2024 af bestyrelsen. Viggo Nedergaard Jensen har siddet i bestyrelsen siden 2. februar 2017, og han blev afløst som formand af Jacob Saxild, tidligere næstformand i bestyrelsen. Danes Worldwide udpegede Lars Himmer som nyt bestyrelsesmedlem, og han indtrådte i bestyrelsen den 1. februar 2024.

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.

Jacob Saxild

Stilling:

Formand

Alder:

69

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

8/5-2015

Genvalg har fundet sted:

11/12-2023

Udløb af valgperiode:

2024

Medlemmets særlige kompetencer:

Cand.merc. med mange års erfaring med international forretningsudvikling, herunder indenfor byggeri og fast ejendom. Arbejdet med organisationer og politiske miljøer. Selvstændig konsulent indenfor international investering i fast ejendom og ejendomsudvikling.

Øvrige ledelseshverv:

Formand for bestyrelsen i Det Saxildske Familiefond, Medlem af bestyrelsen i Danes Worldwide, Medlem af bestyrelsen i Kongshaug Productions / VNR.TV

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Leif Jensen

Stilling:

Næstformand

Alder:

70

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

7/11-2019

Genvalg har fundet sted:

11/12-2023

Udløb af valgperiode:

2024

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 og 1 år i USA.

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

Ledelsesberetning

Susanne Østergard Lundby

Stilling:

Medlem

Alder:

53

Køn:

Kvinde

Indtrådt i bestyrelsen:

28/1-2020

Genvalg har fundet sted:

11/12-2023

Udløb af valgperiode:

2024

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, sidder i bestyrelsen for Fjernvarme Fyn.

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Ledelsesberetning

Vivian Barnekow

Stilling:

Medlem

Alder:

72

Køn:

Kvinde

Indtrådt i bestyrelsen:

18/1-2021

Genvalg har fundet sted:

25/1-2024

Udløb af valgperiode:

2024

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:

76

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

30/1-2021

Genvalg har fundet sted:

25/1-2024

Udløb af valgperiode:

2025

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:

61

Køn:

Kvinde

Indtrådt i bestyrelsen:

31/1-2022

Genvalg har fundet sted:

11/12-2023

Udløb af valgperiode:

2024

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

Lars Himmer

Stilling: EVP Semler Gruppen, CEO Holo
Medlem

Alder:

55

Køn:

Mand

Indtrådt i bestyrelsen:

1/2-2024

Valg har fundet sted:

11/12-2023

Udløb af valgperiode:

2024

Medlemmets særlige kompetencer:

Karriere indenfor Forsvaret, Udenrigstjenesten, Dandy, Volvo, MAN, Volkswagen og Semler med særlig fokus på ledelse og forretnings-/markedsudvikling, Udenlandsdanser +25 år herunder aktiv i flere danske VL, Handelskamre/BusinessClubs, Copenhagen Goodwill Ambassador og bestyrelsesmedlem.

Øvrige ledelseshverv:

Bestyrelsesposter i Skandinavisk Motor Co, Holo, Connected Cars, Dribe, Copenhagen Goodwill Ambassador Corps

Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):

Danes Worldwide

Anses medlemmet for uafhængig:

Ja

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for 2023/24 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 acontoskatte.

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Lejeindtægter		9.093.507	8.780.574
Andre driftsindtægter		60.000	0
Ejendomsomkostninger		-5.277.637	-4.829.185
Administrationsomkostninger		-967.162	-991.606
Bruttofortjeneste		2.908.708	2.959.783
Personaleomkostninger	1	-683.916	-668.921
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-9.000.000	-5.000.000
Driftsresultat		-6.775.208	-2.709.138
Finansielle indtægter		43.327	13.184
Finansielle omkostninger	2	-1.348.556	-1.273.038
Resultat før skat		-8.080.437	-3.968.992
Skat af årets resultat	3	1.754.000	894.000
Årets resultat		-6.326.437	-3.074.992
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.326.437	-3.074.992
Resultatdisponering		-6.326.437	-3.074.992

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	182.000.000	191.000.000
Andre investeringsaktiver	5	146.267	146.267
Materielle anlægsaktiver		182.146.267	191.146.267
Anlægsaktiver		182.146.267	191.146.267
Andre tilgodehavender		294.346	85.154
Periodeafgrænsningsposter		665.247	386.124
Tilgodehavender		959.593	471.278
Likvide beholdninger		3.295.184	2.623.062
Omsætningsaktiver		4.254.777	3.094.340
Aktiver		186.401.044	194.240.607

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Grundkapital		300.000	300.000
Overført resultat		84.868.975	91.195.412
Egenkapital		85.168.975	91.495.412
Hensættelser til udskudt skat		24.031.000	25.785.000
Andre hensatte forpligtelser		400.000	200.000
Hensatte forpligtelser		24.431.000	25.985.000
Gæld til realkreditinstitutter		72.880.819	73.020.348
Anden gæld		316.000	328.000
Deposita		2.069.436	2.022.931
Langfristede gældsforpligtelser	6	75.266.255	75.371.279
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	236.020	212.874
Modtagne forudbetalinger fra kunder		47.057	19.942
Leverandører af varer og tjenesteydelser		366.575	294.539
Anden gæld		885.162	861.561
Kortfristede gældsforpligtelser		1.534.814	1.388.916
Gældsforpligtelser		76.801.069	76.760.195
Passiver		186.401.044	194.240.607
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitaloppgørelsen

	Grundkapital	Overført	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober 2023	300.000	91.195.412	91.495.412
Årets resultat	0	-6.326.437	-6.326.437
Egenkapital 30. september 2024	300.000	84.868.975	85.168.975

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	677.914	663.094
Andre omkostninger til social sikring	6.002	5.827
	<u>683.916</u>	<u>668.921</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Vederlag til fondens administratorer udgør samlet 889.267 kr. (2022/23: 878.084 kr.).		
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.348.556	1.273.038
	<u>1.348.556</u>	<u>1.273.038</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-1.754.000	-894.000
	<u>-1.754.000</u>	<u>-894.000</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.434.537	46.434.537
Kostpris ultimo	<u>46.434.537</u>	<u>46.434.537</u>
Opskrivninger primo	144.565.463	149.565.463
Årets opskrivninger	-9.000.000	-5.000.000
Opskrivninger ultimo	<u>135.565.463</u>	<u>144.565.463</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>182.000.000</u>	<u>191.000.000</u>

Anvendt afkastkrav er fastsat på baggrund af opdateret ejendomsvurdering udarbejdet af Cushman & Wakefield pr. 30. september 2024.

Ejendommen, der går under navnet Fredensborghusene, er beliggende i Fredensborg.

Ejendommen fremstår generelt i god stand.

Anvendt afkastkrav i beregningen af dagsværdi for investeringsejendomme i %:

2022/23, 2,1%

2023/24, 2,6%

Følgende oversigt angiver påvirkningen på ejendommens dagsværdi (182 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 2024 i mio.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,25%: - 14 mio.kr.

-0,25%: 14 mio.kr.

Noter

	2024 kr.	2023 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	72.880.819	236.020	73.036.909
Anden gæld	316.000	0	316.000
Deposita	2.069.436	0	2.069.436
	75.266.255	236.020	75.422.345

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 73,1 mio.kr., udstedt pantebrev på 1,5 mio.kr. til sikkerhed for udstedte partialobligationer, der udgør 0,316 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 182 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.”

Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: c49c5f0c-0a8d-4808-873b-46d9ac053556

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-12-06 08:07:57 UTC



Jens Torben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-12-06 08:40:14 UTC



Vivian Birgitte Barnekow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

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

IP: 93.164.xxx.xxx

2024-12-06 08:42:37 UTC



Lars Henrik Himmer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: 2be83a45-e968-4331-a5e2-5eb91bb9c69b

IP: 95.166.xxx.xxx

2024-12-06 12:42:28 UTC



Leif Jensen

Næstformand

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

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

IP: 93.163.xxx.xxx

2024-12-08 10:04:44 UTC



Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

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

IP: 81.19.xxx.xxx

2024-12-09 12:42:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: WLEBO-EEIV5-0FJLV-ZA7UV-2J3U6-8IUCF

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.”

Jette Møller Botes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

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

IP: 196.39.xxx.xxx

2024-12-12 23:47:41 UTC



Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby

KALLERMANN REVISION A/S STATS-AUTORISERET REVISIONSFIRMA

CVR: 30195264

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: 0f27c5ed-cc2c-4de2-80f6-f96a9c1dc103

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-12-13 07:16:00 UTC



Jens Sand Gottlieb

ADVODAN Helsingør CVR: 18384817

Dirigent

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

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

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-12-13 09:30:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: WLEBO-EEIV5-0FJLV-ZAJUV-2J3U6-8IUCF

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**