

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. 10 30 27 14

Årsrapport 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på institutionens ordinære årsmøde, den 7. december 2021

Camilla Kisling
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Institutionens oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Resultatopgørelse for 2020/21	13
Balance pr. 30. september 2021	14 - 15
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	16
Noter	17 - 18

INSTITUTIONENS OPLYSNINGER

Institutionen	Den Selvejende Institution Fredensborghusene Bakkegrønt 43 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 10 30 27 14
	Stiftelsesdato: 4. januar 1989
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Bestyrelse	Viggo Nedergaard Jensen, formand Jacob Saxild, næstformand Susanne Østergaard Lundby Vivian Birgitte Barnekow Torben Nielsen Arne Lind Leif Jensen
Administratorer	Pål Jauernik ADVODAN, Helsingør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 19 52 64
Bank	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1560 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Den Selvejende Institution Fredensborghusene.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til årsmødets godkendelse.

Fredensborg, den 1. december 2021

Bestyrelse

Viggo Nedergaard Jensen
formand

Jacob Saxild
næstformand

Susanne Østergaard Lundby

Vivian Birgitte Barnekow

Torben Nielsen

Arne Lind

Leif Jensen

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 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af institutionens 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 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 1. december 2021

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne8285

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.

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 fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 16 mio.kr., jf. omtale heraf i regnskabet's note 5.

Udviklingen i institutionens aktiviteter og økonomiske forhold

Den i 1987 gennemførte totale fredning af bebyggelsen med parkanlæg mv., og de heraf afledte krav til en fastholdelse af 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 7.578.863 kr., hvilket er ca. 2.500.000 kr. mere end året før. Det skyldes den del af udgifterne til tagrenoveringen på Centerbygningen, som institutionen selv har afholdt, jf. nedenfor.

Driftsresultatet før skat blev et mindre underskud på 72.824 kr.

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 2 gårdhavehuse samt i 1 rækkehus. Budgettet 2021/22 kalkulerer med 4-5 fraflyttede huse.

Administrationen

Administrator Anton Frank fratrådte sin stilling den 1. februar 2021 og Pál Jauernik blev ansat den 1. november 2020 som administrationschef, og Pál arbejdede i overgangsperioden delvis i Fredensborghusene og delvis hos Danes Worldwide (dobbeltløn i en 3 måneders periode, jf. note 2). Pál har i mange år siddet med ventelisterne og kontakten til Fredensborghusene, og har derfor et godt kendskab til stedet.

Corona-krisen

Corona-pandemien satte også i år præg på Fredensborghusene ligesom på resten af samfundet.

Gennemsnitsalderen i bebyggelsen er mere end 80 år, hvorfor beboerne må henregnes til risikogruppen. Vi har derfor været meget forsigtige, men efter at størstedelen af beboerne var færdigvaccineret og resten af samfundet åbnede mere op, fulgte vi trop i Fredensborghusene. Restauranten blev genåbnet den 21. maj, og siden 24. august har vi haft "normale" tilstande, og både restauratøren og beboerne har kunnet afholde langt flere arrangementer. Gymnastik, bridge, sangaftener og beboerarrangementerne er igen gået i gang til stor glæde for alle. Vi holder dog løbende øje med udviklingen, så vi hurtigt kan foretage ændringer, hvis situationen

LEDELSESBERETNING

kræver det. I de 7-8 måneder af regnskabsåret, hvor restauranten var lukket, blev maden bragt ud til beboerne. Fredensborghusene har haft en ekstraordinær udgift hertil på ca. 200.000 kr.

Beboerudvalg

Den 15. juni indkaldte administrationen til ekstraordinært beboermøde, da 3 beboere tilbød at stille op til beboerudvalget, som har været ubesat siden januar. Beboerne valgte enstemmigt tre beboere til udvalget og valgte samtidig enstemmigt en beboerkandidat til Utzon Museum Fredensborgs bestyrelse. Beboerudvalget konstituerede sig hurtigt og har løbende stået for flere beboerarrangementer og var behjælpelig med en succesfuld og velbesøgt afholdelse af Sankt Hans, hvor restauratøren havde lavet en lækker buffet. Beboerudvalget har endvidere indført afholdelse af eftermiddagskaffe i pejsestuen og ild i pejsen.

Tagrenovering på Centerbygningen

Bestyrelsen modtog i september 2019 en bevilling fra Realdania på 2.650.000 kr. til hjælp til renovering af taget på Centerbygningen. Bestyrelsen modtog desuden i december 2019 en bevilling fra Kulturstyrelsen på 500.000 kr. til renoveringen. De modtagne donationer dækkede som forventet ikke udgifterne på over 5 mio. kr. til renoveringen, men renoveringen er holdt inden for det budgetterede. Tagrenoveringen er nu næsten afsluttet, og alle donationer såvel som udgifter hertil er bogført i regnskabsåret 2020/21.

Utzon Museum Fredensborg

I forbindelse med tagrenoveringen af centerbygningen besluttede bestyrelsen i 2018 at stifte Utzon Museum Fredensborg. Museet kunne være med til at åbne centeret op for offentligheden, og ved hjælp af ovennævnte bevilling fra RealDania samt Gurli og Poul Madsens Fond blev museet til virkelighed. Den 1. september 2021 blev museet under en stor reception indviet af Fredensborgs borgmester, og allerede dagen efter åbnede museet op for besøgende og har siden være vel besøgt. Der er i regnskabsåret afholdt 450.000 kr. til indretning af museet.

Fremadrettet vil museet i samarbejde med turistforeningen i Nordsjælland og de andre lokale museer blive mere synlig både med brochurer og via de elektroniske platforme.

Omlægning af realkreditlån

I januar 2021 omlagde vi Fredensborghusenes fastforrentede realkreditlån på ca. 65 mio.kr. Vi gik fra et 1% lån til 0,5%, med en løbetid på 30 år, og samme afdragsfrihed til 2029 som i det gamle lån. Det gav en årlig besparelse i ydelsen på knap 300.000 kr. Til gengæld accepterede vi en forøgelse af obligationsgælden på godt 3 mio.kr., jf. note 3 og 6. I tillæg til låneomlægningen i 2019 er den årlige ydelse nu reduceret med knap 1 mio.kr. i lånets løbetid, hvilket har givet en varig forbedring af institutionens økonomi.

Hjemmeside

Den nye hjemmeside er taget i brug af bestyrelsen, men mangler at blive implementeret for beboerne. Det forventes at komme på plads i det nye år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 regnskabsåret løb afholdt 6 bestyrelsesmøder (heraf 2 skriftlige). Bestyrelsens sammensætning fremgår af skemaet side 8. Redegørelsen for God Fondsledelse, der er en integreret del af ledelsesberetningen, findes på institutionens hjemmeside <http://fredensborghusene.probo.dk>

Direktør Torben Nielsen, Gilleleje, indtrådte den 31. januar 2021 i bestyrelsen, udpeget af foreningen Frembo. Samme dato indtrådte Vivian Barnekow som ny repræsentant for beboerne.

Bestyrelsen har pr. 31. januar 2021 ansat Pål Jauernik som ny administrationschef og afløser for Anton Frank, der fratrådte efter 16 år på posten.

I regnskabsårets løb er vedtægter og forretningsorden blevet revideret.

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	Jacob Saxild	Susanne Østergaard Lundby	Vivian Barnekow
Stilling	Formand	Næstformand	Medlem	Medlem
Alder	73	66	50	69
Køn	Mand	Mand	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen	02.02.2017	08.05.2015	28.01.2020	18.01.2021
Genvalg har fundet sted	07.12.2021	07.12.2021	07.12.2021	På valg på beboermødet den 25.01.2022
Udløb af valgperiode	2022	2022	2022	2021
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.	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.	Cand.merc.aud og MBA. Økonomidirektør i PensionDanmark siden 2010. Koncernøkonomichef i PFA 2008-2010 og forud herfor financial controller i ATP. Særlige kompetencer inden for regnskab, investering, skat, IT, risikostyring og compliance.	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	Holdingselskabet Ridehusvej Holdingselskabet af 1998 A/S Frontier Investment Management ApS Obton Stabil Solenergi P/S Edsviken ApS Protica Boliginvest - Rødovre II A/S Danes Worldwide	CEO i SIPA - Scandinavian Intl. Property Association. Bestyrelsesformand i Investeringsforeningen BIL, DK og i Det Saxildske Familiefond.	Erfaring med interne bestyrelser i PensionDanmark	Chef for WHO's børne- og unge program med ledelsesansvar og økonomistyring fra 2005.
Udpeget af (jf. vedtægternes § 2)	Danes Worldwide	Danes Worldwide	Danes Worldwide	Fredensborghusenes beboere
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja

LEDELSESBERETNING

OPLYSNINGER OM BESTYRELSENS MEDLEMMER

Bestyrelsesmedlemmer i Fredensborghusene modtager ikke honorar.

	Torben Nielsen	Arne Lind	Leif Jensen	
Stilling	Medlem	Medlem	Medlem	
Alder	73	79	67	
Køn	Mand	Mand	Mand	
Indtrådt i bestyrelsen	30.01.2021	16.09.2014	07.11.2019	
Genvalg har fundet sted	07.12.2021	Genopstiller ikke	07.12.2021	
Udløb af valgperiode	2022	30.01.2022	2022	
Medlemmets særlige kompetencer	Cand. polit. Adm. direktør i Danske Pels Auktioner, senere København Fur 1993 - 2016. Herigennem international erfaring med eksportarbejde i Asien.	Uddannet hos Trykkeriet Burmester i Aalborg og på Grafisk Højskole. Har boet 6 år i Schweiz og bor nu i Fredensborghusene.	Cand.oecon. Ledelseserfaring fra Danmark og udland i virksomheder, ejendoms-selskaber, fonde og ministerium som direktør og/eller bestyrelse. Har boet 3 år i Frankrig.	
Øvrige ledelseshverv	Tidligere ledende stillinger i bank (Privatbanken) og realkredit (Kreditforeningen Danmark)	Økonomisk ansvarlig for trykkerier i Danmark og Tyskland - nu pensioneret.	Tajco Group A/S Window Master International A/S Hempel A/S Strømberg Holding A/S Hempel Fonden Concerto Copenhagen	
Udpeget af (jf. vedtægternes § 2)	Foreningen Frembo	Danes Worldwide	Danes Worldwide	
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning og forpagtning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen og forpagtningen.

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.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste/tab ved afhændelse af materielle aktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skatteomkostninger

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2021 fastsat ved anvendelsen af en afkastbaseret

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

værdiansættelsesmodel eller ved en ekstern vurdering med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de fremtidige pengestrømme. Ved anvendelsen 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 virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivitets forventede brugstider.

Antenneanlæg, 10 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

ÅRSREGNSKAB**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Gældsforpligtelser**

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Lejeindtægter		8.241.926	8.289.497
Andre driftsindtægter	1	3.350.000	125.900
Ejendomsomkostninger		-7.578.863	-5.043.157
Administrationsomkostninger		-876.580	-764.823
Bruttofortjeneste		3.136.483	2.607.417
Personaleomkostninger	2	-790.919	-489.909
Af- og nedskrivninger		-9.337	-14.006
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.336.227	2.103.502
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	49.897.726
Resultat af ordinær drift		3.336.227	52.001.228
Finansielle omkostninger	3	-3.409.051	-1.508.804
Ordinært resultat før skat		-72.824	50.492.424
Skat af årets resultat	4	6.000	-11.118.000
ÅRETS RESULTAT		-66.824	39.374.424
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-66.824	39.374.424
		-66.824	39.374.424

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		191.000.000	190.000.000
Andre investeringsaktiver		146.267	146.267
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	9.337
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>191.146.267</u>	<u>190.155.604</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		<u>191.146.267</u>	<u>190.155.604</u>
Andre tilgodehavender		1.091.075	340.057
Periodeafgrænsningsposter		360.573	354.341
Tilgodehavender i alt		<u>1.451.648</u>	<u>694.398</u>
Likvide beholdninger		<u>2.023.508</u>	<u>1.088.755</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.475.156</u>	<u>1.783.153</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>194.621.423</u></u>	<u><u>191.938.757</u></u>

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
PASSIVER			
Grundkapital		300.000	300.000
Overført resultat		<u>89.225.085</u>	<u>89.291.909</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>89.525.085</u>	<u>89.591.909</u>
Udskudt skat		<u>25.255.000</u>	<u>25.261.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>25.255.000</u>	<u>25.261.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		73.268.696	71.458.476
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer		316.000	340.000
Deposita		<u>1.986.668</u>	<u>2.017.152</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	<u>75.571.364</u>	<u>73.815.628</u>
Gæld til realkreditinstitutter		350.285	346.438
Forudbetalinger fra lejere		2.102.742	2.041.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		482.035	408.336
Anden gæld		<u>1.334.912</u>	<u>473.776</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.269.974</u>	<u>3.270.220</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>79.841.338</u>	<u>77.085.848</u>
PASSIVER I ALT		<u>194.621.423</u>	<u>191.938.757</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2020/21

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
Grundkapital:		
Primo	300.000	300.000
Ultimo i alt	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Overført resultat:		
Primo	89.291.909	49.917.485
Tilgang	0	39.374.424
Afgang	-66.824	0
Ultimo i alt	<u>89.225.085</u>	<u>89.291.909</u>
Egenkapital i alt	<u>89.525.085</u>	<u>89.591.909</u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

1. Andre driftsindtægter

Selskabet har modtaget andre driftsindtægter på 3,35 mio. kr. i form af tilskud til bevillinger til restaurering af bygninger og inventar.

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	743.305	483.919
Omkostninger til social sikring	47.614	5.677
Andre personaleomkostninger	0	313
Personaleomkostninger	790.919	489.909
Fondens bestyrelse modtager ikke vederlag.		
Vederlag til fondens administratorer udgør samlet 969.081 kr. (2019/20: 680.754 kr.).		
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.249.157	1.436.048
Låneomkostninger ved indfrielse af prioritetsgæld	2.159.894	72.756
Finansielle omkostninger	3.409.051	1.508.804
4. Skat af årets resultat		
Ændring i udskudt skat	-6.000	11.118.000
Skat af årets resultat	-6.000	11.118.000
5. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme:		
Kostpris, primo	46.434.537	46.434.537
Kostpris, ultimo	46.434.537	46.434.537
Regulering til dagsværdi, primo	143.565.463	93.667.737
Regulering til dagsværdi	1.000.000	49.897.726
Regulering til dagsværdi, ultimo	144.565.463	143.565.463
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	191.000.000	190.000.000

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
5. Materielle anlægsaktiver, fortsat		
Andre investeringsaktiver:		
Kostpris, primo	146.267	146.267
Kostpris, ultimo	146.267	146.267
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	146.267	146.267
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:		
Kostpris, primo	70.030	70.030
Kostpris, ultimo	70.030	70.030
Af- og nedskrivninger, primo	-60.693	-46.687
Afskrivninger	-9.337	-14.006
Af- og nedskrivninger, ultimo	-70.030	-60.693
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	0	9.337

Anvendt afkastkrav i beregningen af dagsværdi for investeringsejendomme i %:

2019/20, 2,1%

2020/21, 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 2021 i mio.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,25%: -16 mio. kr.

-0,25%: 22 mio. kr.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	71.682.181	69.840.756
Anden gæld, der forfalder efter 5 år	316.000	340.000
Deposita, der forfalder efter 5 år	1.986.668	2.017.152
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	73.984.849	72.197.908

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Institutionen har udstedt realkreditpantebreve på 76,7 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitutter, der udgør 75,6 mio.kr., udstedt pantebrev på 1,5 mio.kr. til sikkerhed for udstedte partialobligationer, der udgør 0,32 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Jens Torben Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: PID:9208-2002-2-933451813148

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-12-10 09:07:09 UTC

NEM ID 

Leif Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: PID:9208-2002-2-057724644924

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-12-10 09:14:35 UTC

NEM ID 

Vivian Birgitte Barnekow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: PID:9208-2002-2-409272860206

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-12-10 16:16:02 UTC

NEM ID 

Viggo Nedergaard Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: PID:9208-2002-2-618423618542

IP: 86.210.xxx.xxx

2021-12-10 20:21:45 UTC

NEM ID 

Arne Lind

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: PID:9208-2002-2-263133815776

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-12-10 21:22:06 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Næstformand

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: PID:9208-2002-2-928748681473

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-12-11 10:10:29 UTC

NEM ID 

Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: PID:9208-2002-2-327217404512

IP: 79.142.xxx.xxx

2021-12-14 09:59:01 UTC

NEM ID 

Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2021-12-14 10:38:55 UTC

NEM ID 

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/validate>

PENNEO

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

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

Camilla Kisling

Dirigent

På vegne af: Den Selvejende Institution Fredensborgh...

Serienummer: CVR:18384817-RID:1252486136034

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-12-15 08:54:52 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>