

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune

c/o Henri Amsler, Pladehals Allé 2, 6. tv, 2450 København SV
CVR-nr.: 11 67 85 80

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af bestyrelsen på
fondens årsmøde, den 21. april 2026

Karen Lyngholm Smed

Indholdsfortegnelse

Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8-13
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	14
Balance	15-16
Noter	17-18
Anvendt regnskabspraksis	19-21

Fondsoplysninger

Fonden Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune
c/o Henri Amsler
Pladehals Allé 2, 6. tv
2450 København SV

CVR-nr.: 11 67 85 80
Stiftet: 16. oktober 1999
Kommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Karen Lyngholm Smed, formand
Bjarne Bang Madsen
Hanna Christensen
Jes Weyhe Grønbæk
Ole Jakobsen
Hanne Schaumburg Sørensen
Sven Nørskov Eskildsen
Jan Nørskov Jørgensen
Tove Sanna Laursen
Peter Nielsen
Christian Krøgh
Niels Erik Kjær Christensen

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Thors Bakke 4, 2.
8900 Randers C

Pengeinstitut Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8900 Randers C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 21. april 2026

Bestyrelse:

Karen Lyngholm Smed
Formand

Bjarne Bang Madsen

Hanna Christensen

Jes Weyhe Grønbæk

Ole Jakobsen

Hanne Schaumburg Sørensen

Sven Nørskov Eskildsen

Jan Nørskov Jørgensen

Tove Sanna Laursen

Peter Nielsen

Christian Krogh

Niels Erik Kjær Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ledelsen i Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers, den 21. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Peter Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Fondens hovedaktiviteter

Af hovedaktiviteter i 2025, kan nævnes en større facaderenovering af ejendommen Vestergade 4-6. Vestergade 4-6, blev ultimo 2025 færdig renoveret. Ejendommen omfatter 3 sammenbyggede bygninger mod henholdsvis Vestergade og Von Hattenstræde, samt en sidebygning placeret i gården. Udover nævnte bygninger omfatter ejendommen også Vestergade 6, som er en selvstændig bygning beliggende på matriklen. I 2024 blev Facaderenovering mod henholdsvis Vestergade og Von Hattenstræde afsluttet. Gårdfacaderne samt bygningen Vestergade 6, blev færdig renoveret og malet ultimo 2025. En mindre facaderenovering af ejendommen Adelgade 10, blev ligeledes gennemført i 2025. Herudover blev renovering af ejendommen Vestergade 42, påbegyndt og forventes afsluttet medio 2026. I 2026, forventes det også at påbegynde renoveringen af ejendommen Vestergrave 48. Øvrige aktiviteter har bestået af at vedligeholde Fondens fredede og bevaringsværdige bygninger med tilhørende gårdanlæg, herunder bygningernes drift af i alt 56 lejemål. Ligeledes kan nævnes lejemålenes udlejning, herunder ind- og udflytninger, samt aftaler med håndværkere m.m. af Fondens 10 ejendomme. De 10 ejendomme omfatter i alt 45 boliglejemål og 11 erhvervslejemål.

Bestyrelsesmøder og aktiviteter

I 2025, er der afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder. Derudover er der afholdt en besigtigelsestur med besigtigelse af alle Fondens 10 ejendomme. Af øvrige aktiviteter kan nævnes en række både mindre og mere omfattende vedligeholdelsesarbejder af Fondens fredede- og bevaringsværdige ejendomme, se også under punktet "Vedligehold". Der er gennemført en række syn i forbindelse med ind- og udflytninger af Fondens i alt 56 lejemål. Derudover er der gennemført en række indberetninger til Virk.DK, Skat m.m. Fondens daglige administration varetages af Fondens sekretær i samarbejde ejendomsadministration Lou Advokater. Tidligere arbejdede Fonden sammen med ejendomsadministrationsfirma Von Wowern, men deres administration blev afviklet ultimo 2024. Administrationen blev i denne forbindelse overdraget til Lou Advokater. Ejendomsadministrationsfirma Lou Advokater varetager Fondens regnskaber, samt udarbejdelse af lejekontrakter og ind- og udflyttesyn. Sekretæren servicerer bestyrelsen, holder tilsyn med ejendommene, laver aftaler med myndigheder, ejendomsmæglere, håndværkere og lejere m.m. Samarbejde mellem Lou Advokater og Fondens sekretær fungerer efter nogle begyndervanskeligheder nu tilfredsstillende og giver derfor ikke anledning til bemærkninger.

Fondens sekretær flyttede i august måned til København, men varetager efter aftale med bestyrelsen fortsat Fondens sekretærarbejdet. Samarbejdet fungerer uden problemer, men på sigt bør bestyrelsen arbejde på at finde en ny sekretær til Fonden.

Større synlighed

Arbejdet med synliggørelse af Fondens virke er fortsat også i 2025. Formanden og sekretæren har deltaget i enkelte arrangementer hvor der har været lejlighed til at fortælle om Fondens virke m.m. Fondens huse omtales ofte på de sociale platforme hvor emnerne handler om bevaringsværdige bygninger, men også i forbindelse med den verserende debat om ressourcer og klimaspørgsmål i forbindelse med nedrivning af gamle bygninger. Fondens hjemmeside bidrager ligeledes til synlighed og bidrager med oplysninger om Fondens ejendomme, bestyrelse og virke m.m.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vedligehold

I 2025, er der gennemført en række diverse bygningsreparationer, samt som tidligere nævnt facadereparationer. Eventuelle skader på Fondens bygninger repareres løbende efter behov. Som nævnt under "Hovedaktiviteter" er en omfattende facaderenovering af ejendommene Vestergade 4-6, sat i gang i 2024 og afsluttet ultimo 2025. Primo 2026 tager bestyrelsen stilling til hvilke af Fondens ejendomme der prioriteres til mere omfattende renoveringer. Vurderingen sker dels på baggrund af tidligere nævnte besigtigelsestur, dels på baggrund af Fondens økonomi. I forbindelse med besigtigelses turen, peger bestyrelsen på ejendommen Vestergade 35, som emne til en facaderenovering i 2026. Nygade 2-6, er et emne som bør prioriteres i 2027. Fondens økonomi er generelt stabilt med mindre udsving i henholdsvis positiv og negativ retning.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Udlejning

Ledige lejemål

I løbet af 2025 har der været en række ind- og udflytninger i Fondens 45 boliglejemål, samt de 11 erhvervslejemål. Generelt lejes tomme boliglejemål hurtigt ud igen. Der er pr. ultimo december 2025, heller ingen ledige erhvervslejemål. For eksempel lykkedes det at genudleje lejemålet Storegade 11, stuen med tilhørende 1. sal, til en nyetableret café, hvor Café Smagløs tidligere holdt til.

I skrivende stund er der således kun en enkelt bolig, Vestergrave 48, ledig. Vurderet ud fra de mange ledige lejemål på det lokale udlejningsmarked er det en positiv situation for Fondens.

Det store erhvervslejemål, Storegade 13, stuen, som blev udlejet i december 2024, til en Indisk restaurant, er fortsat udlejet. Restauranten kører godt og har en positiv drift.

Årets resultat og overskudsdisponering

Årets resultat for 2025 er 200 t.kr, som foreslås overført til reserverne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Fornyelse af realkreditlån Der har ikke været betydelige hændelser i 2025, som har påvirket Fondens økonomi hverken i positiv, eller negativ retning. Fondens økonomi er generelt stabil og der er kun mindre udsving i henholdsvis indtægter og udgifter.

Forventninger til fremtiden

Renoveringer

I 2026, gennemføres på baggrund af bestyrelsens beslutning en omfattende facaderenovering af ejendommen Vestergrave 48. Ligeledes færdiggøres facaderenoveringen af Vestergrave 42. Det forventes ligeledes at facaderenovering af ejendommen Vestergade 35 påbegyndes i 2026.

I tidligere beretninger nævnes der en forventning om udgifter til etapevise fornyelser, eller udskiftninger af badeværelser og køkkener i Fondens ejendomme. Bestyrelsen har i forbindelse med tidligere besigtigelsesture haft lejlighed til at vurdere dels en række køkkener, dels en række badeværelser for deres

3 tilstande. På baggrund af nævnte besigtigelser, registrerede bestyrelsen, at der er tale om overvejende velholdte og velfungerende køkkener og badeværelser, uanset at nogle er 30 år gamle. Derfor vurderes det, at en større udskiftning og fornyelse ikke er aktuelt de næste par år. På sigt forventes der etapevise udskiftninger.

Redegørelse for uddelingspolitik

Ledelsesberetning

Lovpligtig redegørelse for fondens uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Ifølge Fondens vedtægter, er Fondens formål at bidrage til bevarelse af kulturhistoriske og æstetisk værdifulde bygninger og gadepartier i Randers. Fondens formål søges fremmet gennem køb af bevaringsværdige / fredede bygninger, som efterfølgende renoveres, hovedsageligt til boligformål. De renoverede bygninger vedligeholdes efterfølgende løbende. Alle Fondens nu 10 ejendomme er tidligere renoveret på baggrund af en række byfornyelsesbeslutninger. Ejendommene har ofte været i meget forfalden og i dårlig vedligeholdelses tilstand, som sidste aktuel eksempel kan her nævnes Von Hatten Hus. Renoveringsudgifterne af sådanne ejendomme er ret omfattende og betyder at der er ganske få private investorer vil gå i gang med sådanne projekter. Hertil kommer efterfølgende store omkostninger i forbindelse med ejendommenes drift og vedligeholdelse.

Hovedformål ifølge vedtægterne er, som nævnt at erhverve bevaringsværdige eller fredede bygninger, med henblik på omfattende renovering og på denne måde bidrage til at sikre og bevare unikke bygninger i Randers. Fonden bidrager desuden gennem oplysende virksomhed at stimulere borgenes by- og bygningshistoriske interesser.

Fondens uddelingspolitik

"Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune", giver støtte gennem erhvervelse af truede kulturhistoriske og bevaringsværdige bygninger beliggende i Randers kommune. Renovering og istandsættelse af sådanne bygninger sker som regel på baggrund af en byfornyelsesbeslutning således, at bygningerne efterfølgende fremtræder som tidssvarende bolig- og erhvervsjendomme. På denne måde tilføres, disse ofte forladte og forladne bygninger, nyt liv og fremtræder efterfølgende som levende huse. Bygningerne er inden renoveringen ofte ret medtagne og forfaldne og derfor også meget omkostningstungt at renovere.

Er der tale om fredede huse, kræves det, at renoveringerne udføres historisk korrekt, hvilket igen betyder større udgifter til renoveringsarbejde. Der er således tale om store investeringer som efterfølgende ikke kan dækkes ind via huslejen. Fonden betragter disse investeringer som bidrag / uddelinger i henhold til Fondens formål.

I Fondens levetid har Fonden erhvervet og renoveret i alt 10 ejendomme med i alt 45 boliglejemål og 12 erhvervslejemål. Af Fondens 10 ejendomme, er de 7 fredet, mens de resterende 3 er bevaringsværdigt. Fondens bygninger er således med til at bidrage og fastholde bygningskulturarven i Randers' middelalder bykerne.

Bevaring og vedligeholdelse af Fondens 10 ejendomme er som nævnt ret udgiftskrævende. Udgifter til renoverings- og vedligeholdelsesarbejder kan ikke dækkes ind via lejeindtægterne. Det betyder, at alle Fondens midler bruges til at drive og vedligeholde Fondens 10 ejendomme. Fonden råder derfor ikke over kapital til nogen form for kontant støtte, herunder direkte pengeuddelinger til andre bevaringsværdige ejendomme eller til andre bevaringsformål.

Ledelsesberetning

Redegørelse for god fondsledelse mv.

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

Fonden er omfattet af anbefalinger for god fondsledelse.

"Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune", er en selvejende non-profit erhvervsdrivende fond, der som hovedformål har at sikre og bevare fredede- og bevaringsværdige bygninger i Randers Kommune. I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten, skal der gøres rede for god fondsledelse. Bestyrelsen i en erhvervsdrivende fond skal forholde sig til anbefalingerne for god fondsledelse. Bestyrelsen skal i den forbindelse gøre rede for, om Fonden følger anbefalingerne, eller forklare baggrunden for at anbefalingerne ikke følges, herunder hvad Fonden gør i stedet for. Rapporteringen herom skal, i henhold til Årsregnskabslovens § 77a, ske i ledelsesberetningen eller fremgå af noterne i årsrapporten. Oplysningerne herom kan også hentes på Fondens hjemmeside www.gamlehuse.dk

Åbenhed og kommunikation

Der er ikke udarbejdet specifikke retningslinjer for ekstern kommunikation for Fonden. Ekstern kommunikation foretages af Fondens formand i samarbejde med bestyrelsen og Fondens sekretær. Fonden har desuden en hjemmeside: www.gamlehuse.dk, med oplysninger om Fondens virke m.m. På Fondens hjemmeside findes der desuden en mailadresse hvor offentligheden har mulighed for at kontakte Fondens ledelse. Ikke mindst hjemmesiden fungerer som et yderst relevant kommunikationsmiddel. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for yderligere retningslinjer for kommunikation i forbindelse med Fondens nuværende form og virke.

Ledelsesberetning

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Fondens overordnede opgaver og ansvar fremgår af Fondens formålsparagraf; "Fondens formål er at bidrage til bevarelse af kulturhistoriske og æstetisk værdifulde bygninger og gadepartier i Randers". Dette sker dels via køb af forfaldne, men bevaringsværdige bygninger, som efterfølgende gennemgår en omfattende renovering. Bestyrelsens hovedopgave i denne forbindelse er at sikre Fondens 10 ejendomme dels på baggrund af et løbende tilsyn, samt bygningsvedligeholdelse vurderet efter behov. Fonden yder således ikke støtte til interesseorganisationer, enkeltpersoner eller institutioner m.m., men bidrager gennem erhvervelse og istandsættelse af historiske og bevaringsværdige bygninger til sikring af bygningskultur i Randers kommune. Fondens 10 ejendomme, hvoraf de 7 er fredet, bidrager på denne måde i, at fastholde og bevare Randers' historiske bymidte. Fondens huse er istandsat med respekt for bygningernes kulturhistorie og er alle renoveret i tæt samarbejde med Slots- og kulturstyrelsen. Se Fondens ejendomme på Fondens hjemmeside, www.gamlehuse.dk Vedligeholdelse af fredede og bevaringsværdige huse er en stor udfordring både økonomisk og håndværksmæssigt. Derfor er der udarbejdet en strategi i form af vedligeholdelsesplaner for Fondens 10 ejendomme. Vedligeholdelsesplaner skal sikre at ejendommene fastholdes som levende huse med sunde boliger, samt gode erhvervslejemål af høj standard. Fonden bidrager desuden gennem oplysende virksomhed til bygnings- og byhistorisk kendskab. Fonden fremmer på denne måde forståelsen for værdien i at bevare gamle historiske bygninger til gavn for klima, mangfoldig og en levende by.

Formanden og næstformanden

Fondens formand og Fondens sekretær varetager Fondens daglige virke i samarbejde med ejendomsadministration Lou Advokater. Sekretæren servicerer bestyrelsen, varetager opgaver i forbindelse med ejendommens renovering og vedligeholdelse, herunder aftaler med håndværkere, kontakt til lejere, udarbejdelse af ledelsesberetning, tilsyn med vedligeholdelsesarbejder og indberetninger til Virk.DK. Skat m.m.

Sekretærens opgaver varetages p.t. af kommunens tidligere Stadsarkitekt efter aftale med, dels Fondens bestyrelse, dels Randers kommune. Opgaverne løses i tæt samarbejde med Fondens formand og bestyrelse. Der er ikke udpeget en næstformand for Fondens bestyrelse. Der henvises i denne forbindelse til Fondens vedtægter, samt forretningsorden. Med hensyn til sikring af bestyrelsens uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion, henvises der ligeledes til Fondens vedtægter, samt forretningsorden, ligesom der henvises til Fondens sekretærfunktion

Bestyrelsens sammensætning og organisation

Ifølge Fondens vedtægter ledes Fonden af en styrelse på i alt 12 medlemmer, hvoraf 2 medlemmer er udpeget af Randers byråd, 2 medlemmer er udpeget af Foreningen for By- og Landskabskultur i Randers, 2 medlemmer er udpeget af Randers Amts Historiske Samfund, 1 medlem er udpeget af Danske Arkitekters Landsforbund blandt arkitekter i Randers og omegn efter indstilling fra arkitektforeningen, 1 medlem er udpeget af Advokatforeningen for Randers og omegn, 1 medlem er udpeget af Handelsråd i Randers, 1 medlem er udpeget af Turistforeningen i Randers, 1 medlem er udpeget af Randers Cityforening. Herudover repræsenterer 1 medlem Museum Østjylland.

Ifølge Fondens vedtægter udpeger bestyrelsen Fondens sekretær blandt personalet i forvaltningen "Udvikling, Miljø og Teknik" i Randers kommune, Plankontor (tidligere Stadsarkitektens kontor). Sekretæren fungerer som sekretariat for Fonden og arbejder med den daglige drift af Fondens ejendomme. Efter aftale med bestyrelsen og Randers kommune varetages sekretærfunktionen pt. som nævnt af kommunens tidligere Stadsarkitekt. Sekretæropgaverne varetages på frivillig basis med et årligt vederlag der dækker sekretærens omkostninger. Opgaverne løses i tæt samarbejde med ejendomsadministrationsvirksomhed Von Wowern.

Fondens bestyrelse har som det fremgår ovenfor, en bred repræsentation af en række forskellige institutioner, interesseorganisationer og foreninger. De enkelte organisationer, foreninger og institutioner udpeger hver deres repræsentanter til bestyrelsen. Dette sker på baggrund af medlemmernes særlige interesser for bevarelse af den historiske bygningskultur i Randers kommune.

Detaljerede oplysning om de enkelte bestyrelsesmedlemmers stilling, alder, dato for indtræden, særlige kompetencer, eventuelle øvrige ledelseserhverv, samt uafhængighed, er indberettet via Virk.dk, og fremgår delvis også af Fondens hjemmeside.

Ledelsesberetning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		3.526.915	3.409.776
Andre driftsindtægter		40.425	38.576
Andre eksterne omkostninger		-2.058.894	-2.064.159
Bruttoresultat		1.508.446	1.384.193
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-227.684	-227.684
Andre driftsomkostninger		0	-178
Driftsresultat		1.280.762	1.156.331
Andre finansielle indtægter		700	900
Øvrige finansielle omkostninger		-1.081.386	-1.102.095
Resultat før skat		200.076	55.136
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		200.076	55.136
Forslag til resultatdisponering			
Vedtægtsbestemte henlæggelser		200.076	55.136
I alt		200.076	55.136

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		36.573.037	36.800.721
Materielle anlægsaktiver	2	36.573.037	36.800.721
Anlægsaktiver		36.573.037	36.800.721
Andre tilgodehavender		48.123	53.189
Tilgodehavender		48.123	53.189
Likvide beholdninger		20.000	20.000
Omsætningsaktiver		68.123	73.189
Aktiver		36.641.160	36.873.910

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grundkapital		300.000	300.000
Øvrige reserver		4.088.720	3.889.004
Egenkapital		4.388.720	4.189.004
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		20.751.250	21.246.075
Anden gæld		7.943.370	7.956.774
Langfristede gældsforpligtelser	3	28.694.620	29.202.849
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		437.576	592.708
Gæld til pengeinstitutter		1.360.144	1.436.039
Konvertible gældsbreve		15.587	17.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser		201.440	36.727
Anden gæld		1.543.073	1.399.026
Kortfristede gældsforpligtelser		3.557.820	3.482.057
Gældsforpligtelser		32.252.440	32.684.906
<hr/>			
Passiver		36.641.160	36.873.910

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Nærtstående parter 6

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2025	59.351.316
Kostpris 31. december 2025	59.351.316
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	22.550.596
Årets afskrivninger	227.684
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	22.778.280
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	36.573.036

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	21.188.826	437.576	19.356.425	21.838.783
Anden gæld	7.958.957	15.587	7.878.791	7.974.331
	29.147.783	453.163	27.235.216	29.813.114

4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Fonden har ingen eventualposter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Slots- og kulturstyrelsen, Realkreditinstitutter og Randers Kommune på 29.147.783 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 36.573.036 kr.

Noter

6 | Nærtstående parter

Fondens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Fondens bestyrelse er eneste parter med bestemmende indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter

Fonden har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 6 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C og de særlige tilpasninger som følge af, at der er tale om en erhvervsdrivende fond.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægten udgøres af de beløb, der svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder tilskud fra Slots- og Kulturstyrelsen til bygningsvedligeholdelse.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer, renovation, kontingenter, annoncer, møder, kurser mv. og revision mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, herunder tab på debitorer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat

Fonden har efter ansøgning opnået skattefritagelse ifølge fondsbeskatningslovens § 15, stk. 3. Fonden er hermed blevet fritaget for at udarbejde selvangivelse. Der skal i stedet afgives en årlig erklæring om, at hele fondens overskud anvendes til formålet ifølge vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Fonden er underlagt skattelovgivningen for fonde, og den skattepligtige indkomst opgøres i overensstemmelse hermed. Skattelovgivningen for fonde tillader skattemæssige fradrag for hensættelser til senere uddelinger. Som følge heraf har fonden muligheden for at reducere en eventuel skattepligtig positiv indkomst til nul. Det skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling tillades ikke indregnet regnskabsmæssigt, hvorfor der opstår en udskudt skatteforpligtelse herpå.

Da fondens hensigt er at uddele de indtjente midler i overensstemmelse med formålet, er det ikke sandsynligt, at denne skatteforpligtelse fremover vil blive beskattet. Derfor hensættes denne skatteforpligtelse ikke i årsregnskabet. Skat af årets resultat indeholder også udbytteskatter som ikke kan eller vil blive refunderet.

Udskudt skat vedrørende forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser indregnes som hovedregel i årsregnskabet. Der foretages imidlertid en vurdering af fondens mulighed for som følge af de skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling at disponere den skattepligtige indkomst til nul for regnskabsåret og kommende regnskabsår. Denne vurdering kan medføre, at der ligeledes ikke i årsregnskabet indregnes udskudt skat på forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.