

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune

Vinkelstræde 5, 8900 Randers C
CVR-nr. 11 67 85 80

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af bestyrelsen på
fondens årsmøde, den 20. maj 2025

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 19-20

Fondsoplysninger

Fonden	Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers Kommune Vinkelstræde 5 8900 Randers C
	CVR-nr.: 11 67 85 80 Stiftet: 16. oktober 1999 Kommune: Randers 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 Bakke Laursen Peter Nielsen Christian Krogh Niels Erik Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Tronholmen 1 8900 Randers C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 20. maj 2025

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 Bakke Laursen

Peter Nielsen

Christian Krogh

Niels Erik 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers, den 20. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Peter Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Fondens hovedaktiviteter

Efter omfattende aktiviteter i årene 2022 og 2023, har Fondens hovedaktiviteter i 2024, omfattet en facaderenovering af ejendommene Vestergade 4-6. Vestergade 4-6, omfatter to hovedhuse mod henholdsvis Vestergade og Von Hattenstræde, samt et sidehus placeret i gården som er forbundet med hovedhuset mod Von Hattenstræde. Udover nævnte omfatter det også Vestergade 6, som er selvstændig bygning. Facaderenoveringen i denne omgang er derfor ret omfattende. Facaderenovering mod henholdsvis Vestergade og Von Hattenstræde er afsluttet i 2024. I 2025 fortsættes det med renovering af gårdfacader, samt en depotbygning og bygningen Vestergade 6. Aktiviteter i øvrigt har bestået af at vedligeholde Fondens fredede og bevaringsværdige bygninger med tilhørende gårdanlæg og drift af bygningerne med tilhørende lejemål, samt udlejning m.m. af Fondens 10 ejendomme. De 10 ejendomme omfatter i alt 45 boliglejemål og 12 erhvervslejemål.

Bestyrelsesmøder og aktiviteter

I 2024, er der afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder. Derudover er der afholdt en besigtigelsesrunde 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 nu i alt 57 lejemål. Derudover er der gennemført en række indberetninger til Virk.DK. Skat m.m. Fondens daglige administration varetages af Fondens sekretær i samarbejde ejendomsadministrationsfirma Von Wowern. Ejendomsadministrationsfirma Von Wowern 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 Von Wowern og Fondens sekretær fungerer godt og giver ikke anledning til bemærkninger.

Større synlighed

Arbejdet med synliggørelse af Fondens virke er fortsat også i 2024. 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 medier hvor emnerne handler om bevaringsværdige bygninger, men også i forbindelse med den verserende debat om ressourcer når gamle bygninger nedreves for at bygge nyt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Vedligehold

I 2024, er der gennemført en række bygningsreparationer, herunder nogle mindre 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 2025 færdiggøres facaderenovering af Vestergade 4-6. Primo 2025 tager bestyrelsen stilling til hvilke af Fondens ejendomme der trænger til en mere omfattende renovering. Vurderingen sker dels på baggrund af nævnte besigtigelsestur, dels på baggrund af Fondens økonomi.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Udlejning

Ledige lejemål

I løbet af 2024 har der været en række ind- og udflytninger i Fondens 45 boliglejemål, samt de 12 erhvervslejemål. Generelt lejes tomme boliglejemål hurtigt ud igen. Bortset fra 2 enkelte boliglejemål i henholdsvis Vestergade 35B og Storegade 13A, er alle boliglejemål pr. december 2024, udlejet. Af erhvervslejemålene er i alt 11 af de 12 lejemål pr. december 2024 udlejet. På baggrund af de mange ledige udlejningsboliger i Randers vurderes det, at Fondens udlejningssituation på boligmarkedet er meget positivt. Som nævnt under ledelsesberetningen for 2023, blev det store lejemål Storegade 13, restauranten, udlejet pr. 1.5.2023. Restauranten med navnet Hipster blev indrettet og drivet til en konkurs i maj 2024 ramte virksomheden.

Konkursen medførte en række udfordringer for Fonden, herunder for bestyrelsen, formanden og sekretæren. Pr. 1. december 2024, lykkedes det at leje restauranten ud igen. Restauranten indrettes og drives nu som en Indisk restaurant JALSA. Overdragelsen har medført en række udfordringen for dels til formanden og dels til sekretæren. Det er bestyrelsens håb, at restauranten overlever og kan klare konkurrencen. Pr. december 2024 er der således kun 1 ledigt erhvervslejemål i Fondens ejendomme. Der er tale om et lille erhvervslejemål i Brødregade 25.

Årets resultat og overskudsdisponering

Årets resultat for 2024 er 55.136 kr, som foreslås overført til reserverne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I 2024 udløb en række af Fondens verserende realkreditlån. Disse lån skulle derfor fornyes. Omlægningen har betydet større økonomiske omkostninger for Fonden på grund af højere rentesatser. Dette har således påvirket Fondens likviditet i 2024, men vil også påvirke det de næste 5 år hvor næste omlægning vil finde sted. Bortset fra nævnte har der ikke været betydelige hændelser som har påvirket Fondens økonomi hverken i positiv, eller negativ retning. På baggrund af Fondens ringere likviditet, har bestyrelsen besluttet at der skal udarbejdes en budgetmodel, gældende fra 2025. Budgetmodellen skal være med til at hjælpe bestyrelsen til løbende at holde øje med Fondens økonomi / likviditet og på den baggrund prioritere igangsætning af eventuelle fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Forventninger til fremtiden

Renoveringer 3 af Fondens ejendomme, det gælder Vestergade 35, Vestergrave 42 og Nygade 2-6, skal vurderes nærmere med henblik på en facaderenovering. Det betyder at bestyrelsen skal tage stilling til hvilke af Fondens nævnte 3 ejendomme der skal renoveres i 2025.

I beretningen for 2023 nævnes der en forventning om udgifter til etapevise fornyelser, eller udskiftninger af badeværelser og køkkener i Fondens ejendomme. Bestyrelsen har i forbindelse med besigtigelsesturen i 2024, haft lejlighed til at vurdere dels en række køkkener, dels en række badeværelser for deres tilstande. Efterfølgende registrerede bestyrelsen, at der var tale om overvejende velholdte og velfungerende køkkener og badeværelser, selv om nogle er 30 år gamle. Derfor vurderes det, at en større udskiftning og fornyelse ikke er aktuelt de næste par år.

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 ejendommens 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 fastholdelse 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 Von Wowern. Sekretæren servicerer bestyrelsen, varetager opgaver i forbindelse med ejendommenes 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

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune, en selvstændig erhvervsdrivende non-profit fond

Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers kommune, er en selvstændig Fond uden nogen form for dattervirksomhed o.l. Fonden er en selvstændig, uafhængig fond uden tilknytning til nogen virksomhed o.l. De neden for nævnte kriterier, for Fondens bestyrelsesmedlemmer, anses i denne forbindelse derfor for ikke relevante.

- er, eller inden for de seneste tre år været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,
- inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,
- har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,
- er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,
- er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller
- er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.

Udpegningsperiode

Fondens bestyrelsesmedlemmer er udpeget for en periode på i alt 4 år. Udpegningsperioden følger perioden for valg til byrådet. Bestyrelsen for Fonden har en bred sammensætning med hensyn til kvalifikationer, fordeling af køn, samt aldersspredning. Fonden nyder godt af ældre bestyrelsesmedlemmer kundskaber og erfaring indenfor bygningskultur. Derfor ønskes der ikke nogen fastsættelse af aldersgrænse for Fondens bestyrelsesmedlemmer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		3.409.776	3.204.852
Andre driftsindtægter		38.576	4.797.702
Eksterne omkostninger		-2.064.159	-2.126.605
Bruttoresultat		1.384.193	5.875.949
Af- og nedskrivninger		-227.684	-4.727.581
Andre driftsomkostninger		-178	0
Driftsresultat		1.156.331	1.148.368
Andre finansielle indtægter		900	0
Andre finansielle omkostninger		-1.102.095	-843.943
Resultat før skat		55.136	304.425
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		55.136	304.425
Forslag til resultatdisponering			
Vedtægtsbestemte henlæggelser		55.136	304.425
I alt		55.136	304.425

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		36.800.721	37.028.404
Materielle anlægsaktiver	2	36.800.721	37.028.404
Anlægsaktiver		36.800.721	37.028.404
<hr/>			
Andre tilgodehavender		53.189	50.411
Tilgodehavender		53.189	50.411
Likvider		20.000	27.280
Omsætningsaktiver		73.189	77.691
<hr/>			
Aktiver		36.873.910	37.106.095
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grundkapital		300.000	300.000
Øvrige reserver		3.889.004	3.833.869
Egenkapital		4.189.004	4.133.869
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		21.246.075	21.220.059
Anden gæld		7.956.774	7.984.121
Langfristede gældsforpligtelser	3	29.202.849	29.204.180
Gæld til realkreditinstitutter		592.708	968.801
Gæld til pengeinstitutter		1.436.039	1.117.180
Konvertible gældsbreve		17.557	12.704
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.727	137.741
Anden gæld		1.399.026	1.531.620
Kortfristede gældsforpligtelser		3.482.057	3.768.046
Gældsforpligtelser		32.684.906	32.972.226
<hr/>			
Passiver		36.873.910	37.106.095
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		

Noter

2024
kr. 2023
kr.

1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1 1

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.

Grunde og
bygninger

Kostpris 1. januar 2024

59.351.316

Kostpris 31. december 2024

59.351.316

Af- og nedskrivninger 1. januar 2024

22.322.912

Årets afskrivninger

227.684

Af- og nedskrivninger 31. december 2024

22.550.596

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024

36.800.720

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.

31/12 2024
gæld i alt

Afdrag
næste år

Restgæld
efter 5 år

31/12 2023
gæld i alt

Gæld til realkreditinstitutter

21.838.783

592.708

19.066.757

22.188.860

Anden gæld

7.974.331

17.557

7.884.363

7.996.825

29.813.114

610.265

26.951.120

30.185.685

4 | Eventualposter mv.

Fonden har ingen eventualposter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Slots- og kulturstyrelsen, Realkreditinstitutter og Randers Kommune på 29.813.114 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 36.800.721 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 2024 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 netto-provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.