

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Fonden Fristaden Christiania

Skindergade 23 4., 1159 København K

CVR-nr. 34 20 30 83

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens årsmøde den 21. august 2025.

Knud Foldschack
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	33
Resultatopgørelse	38
Balance	39
Egenkapitalopgørelse	41
Noter	42

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Fonden Fristaden Christiania.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

København K, den 20. august 2025

Bestyrelse

Johannes Brandt
Formand

Knud Foldschack
Næstformand

Chai Andersen

Hulda Mader

Ole Damsgaard

Majbrit Berlau

Klaus Danzer

Mette Prag

Lærke Hein

Pia Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Fristaden Christiania

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Fristaden Christiania for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 revisorerets 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 regnskabsbrugere 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af årsregnskabslovens bestemmelser om indsendelse af årsrapport

Fonden har aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2024 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabsloven § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 20. august 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Fondsoplysninger

Fonden	Fonden Fristaden Christiania Skindergade 23 4. 1159 København K
	Telefon: +45 33 44 55 66
	CVR-nr.: 34 20 30 83
	Stiftet: 26. september 2011
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johannes Brandt, Formand Knud Foldschack, Næstformand Chai Andersen Hulda Mader Ole Damsgaard Majbrit Berlau Klaus Danzer Mette Prag Lærke Hein Pia Nielsen
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø
Bankforbindelser	Den Almennyttige Andelskasse Merkur Danske Bank Arbejdernes Landsbank
Advokatforbindelse	& Foldschack, Advokatpartnerselskab

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

Fonden er en erhvervsdrivende fond.

Fondens formål er ifølge vedtægternes § 4:

"Fonden har til formål at købe/eje og/eller leje eller på anden måde administrere Christianiaområdet, med henblik på at sikre Christianiaområdets fortsatte udvikling og beståen. Fonden kan samtidig medvirke til udbredelse af bæredygtighed og Christianias værdier og muligheder, jf. stk. 2-4, til andre såvel inden som uden for Danmarks grænser.

Fonden har i forbindelse med sit virke og en yderligere administration af eventuelle tilstødende arealer, til formål at opretholde Christianiaområdet som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboergruppe.

Fonden skal sikre, at driften af fondens areal sker på et såvel økonomisk som miljømæssigt bæredygtigt grundlag, og at de på området værende arkitektoniske og kulturbærende faciliteter i videst muligt omfang bevares og udvikles.

Fonden kan derudover bl.a. fremme etableringen af alternative forsyningsystemer i samarbejde med de aktører, som er hjemmehørende på Christianiaområdet."

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.395 t.kr. mod 623 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Genbesøg af aftalekomplekset fra 2012

Som en væsentlig begivenhed i 2024, har der været fortsatte arbejder med implementeringen af tillægsaftalen fra 2022. Aftalen sikrer at Christiania kan overtage de sidste områder som hidtil har været lejet. Som en del af aftalen skal opføres almene boliger på Christiania.

Herunder gengives aftalen i sin helhed:

Tillægsaftale mellem Fonden Fristaden Christiania og staten

Præambel

Indgåelsen af aftalen mellem Christiania og staten i 2011 har haft en positiv effekt på udviklingen af området og overholdelsen af den almindeligt gældende lovgivning inden for aftalens rammer. Der er stadig et stort potentiale for udvikling af området som boligområde og rekreativt område i byen inden for rammerne af Christianias særlige fællesskab.

Aftalen fra 2011 indebar oprettelse af Fonden Fristaden Christiania og købs- og lejeaftalerne fra 2012 blev indgået mellem Fonden og staten. Med denne aftale ønsker Fonden og staten at understøtte en fortsat udvikling af området til gavn for både christianitter og hovedstaden i øvrigt.

Christiania og Christianshavn er en del af den blandede hovedstad og aftalen skal være med til at sikre, at christianitterne kan bevare deres levevis samtidig med at nye beboere kan bydes velkommen i bydelen og på Christiania.

Christiania skal være et trygt sted at bo og færdes. Derfor skal det tætte samarbejde mellem Christiania og politiet fortsætte for at understøtte kriminalitetsbekæmpelse særligt i Green Light District.

Nærværende aftale er en tillægsaftale til aftalen fra 2011, hvilket betyder, at med mindre andet specifikt aftales i denne nye aftale, så gælder aftalen fra 2011 samt købs- og lejeaftaler fra 2012.

Aftalen indeholder 4 overordnede punkter, som tilsammen skal sikre en fortsat god udvikling. Den konkrete implementering af disse punkter fastlægges i underliggende implementeringsplaner senest 9. december 2022.

Ledelsesberetning

1. Nye boliger for alle

Præcisering af dette punkt fremgår af bilag 1 og 2.

Der skal etableres samlet 15.000 m² almene boliger på Røde Sols Plads og et andet område i forbindelse med Bådsmundsstræde. Fonden skal bede kommunen om at lokalplanlægge til almene boliger og derefter indgå aftale med en etableret almen boligorganisation om køb af grund og byggeret. Boligerne udlejes efter de gældende regler for almene boliger, herunder med kommunal anvisningsret. Aftalen med en almen boligorganisation skal være indgået senest 1 år efter nær-værende aftale er indgået. Aftalen med den almene boligorganisation skal indgås på sædvanlige vilkår og må alene betinges fra den almene boligorganisations side med sædvanlige almene forbehold.

2. Et trygt rekreativt område i byen

Fonden Fristaden Christiania forpligter sig til et konstruktivt samarbejde med myndighederne om kriminalitetsbekæmpelse på Christiania og understøttelse af Christiania som en tryk bydel for alle borgere.

Fonden forpligter sig til at sikre, at voldanlægget fungerer som et åbent og rekreativt område for alle borgere.

Fonden skal fortsat medvirke til, at der ikke foretages ulovligt byggeri og at anvendelsen af voldanlægget sker i overensstemmelse med den almindelige lovgivning og øvrige aftaler indgået mellem Fonden og staten. Med henblik på at forberede Fondens overtagelse af voldanlægget jf. punkt 4 aftaler parterne nye og mere simple processer og retningslinjer for håndtering af eventuelle nye sager om ulovligt byggeri. Aftale herom skal udarbejdes i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen og være færdig senest 6 måneder efter denne aftales indgåelse.

Fonden udarbejder konkrete plejeplaner for voldanlægget med udgangspunkt i den nuværende aftale, fortidsmindets bevaring og øget fokus på biodiversitet, miljø og bæredygtighed. Planerne skal udarbejdes i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen og være færdige senest 1 år efter denne aftales indgåelse.

Fonden fortsætter den renovering af voldanlægget, som er aftalt jf. aftale 5 pkt. 3. Parterne forpligter sig til senest 6 måneder efter denne aftale er indgået, at indgå konkret aftale om gennemførelse af minimum et større projekt på voldanlægget. Projektet skal være gennemført inden 31.12.2023. For at muliggøre dette forlænger staten fristen for refusion i de indbetalte købsrater jf. tillægsaftale 1 til aftale 5 til 30.06.2024.

Ledelsesberetning

3. Bedre boliger og byfornyelse

Fonden Fristaden Christiania fortsætter den renovering af statens bygninger, som er aftalt jf. aftale 5 pkt.

4. Fonden skal som minimum renovere de to fredede statsbygninger Fakirskolen og Kosmiske Blomst inden 30.06.2024. For at muliggøre dette forlænger staten fristen for refusion i de indbetalte købsrater jf. tillægsaftale 1 til aftale 5 til 30.06.2024.

For at muliggøre den fortsatte genopretning af Fondens egne bygninger forlænger staten fristen for optagelse af lån med 80 pct. statsgaranti og en løbetid på 30 år fra 1.7.2022 til 1.7.2027 i medfør af statens garantitilsagn af 21. juni 2012.

For at muliggøre Fondens nybyggeri udvides anvendelsesmuligheden for statsgaranterede lån til genopretning i medfør af statens garantitilsagn af 21. juni 2012 til også at omfatte Fondens eget nybyggeri.

Med henblik på at prioritere og sikre en acceptabel boligstandard og forskønnelse af voldanlægget ændres aftale 3 pkt. 8 om flytning af 9 udpegede bygninger på voldanlægget senest 15. juli 2022 og 6 bygninger senest 15. april 2042 således, at Fonden udpeger mindst 6 bygninger i dårlig stand, som fjernes fra voldanlægget.

Staten skal godkende de udpegede bygninger senest 1 år efter indgåelse af nærværende aftale. De udpegede bygninger skal være fjernet senest 1 år efter, at staten har godkendt disse. Der indgås allonge om ændringerne af vilkår til aftale 3 pkt. 8.

Staten betaler for fjernelse af bygningerne i overensstemmelse med aftale fra 22. juni 2011.

Staten stiller nye delarealer af tilsvarende størrelse til rådighed til nybyggeri i de bygge- og flyttefelter på voldanlægget som fremgår af bilag 1 til "Retningslinjer for udvikling og bevaring af det fredede fortidsminde på Christiania" fra 3. maj 2019.

4. Fonden Fristaden Christiania kan blive ejer af hele Christiania

Præcisering af dette punkt fremgår af bilag 1 og 2.

Staten tilbyder, at Fonden kan købe voldanlægget og de bygninger på området, som fortsat ejes af staten. Når punkt 1-3 i denne aftale er fuldt implementeret kan Fonden således købe matrikel 697b Christianshavns Kvarter og alle bygninger på matriklen, som i dag ejes af staten. Bygningerne Carls Bastion og Frederiks Bastion indgår i salget. Fonden gives mulighed for at leje Carls Bastion og Frederiks Bastion indtil et eventuelt salg.

Fonden køber arealer og bygninger for 67 mio. kr. For at muliggøre Fondens køb udvider staten den eksisterende låneramme for statsgaranterede lån til køb svarende til købsprisen.

Der skal indgås en særskilt købsaftale mellem Fonden og staten på sædvanlige vilkår og betingelser.

Ledelsesberetning

Overdragelse af selvstændige lejeaftaler med eventuelle privatister på købstidspunktet skal sikres i købsaftalen.

Området skal fortsat være offentligt tilgængeligt efter et salg.

Ledelsesberetning

Bilag 1: Præcisering af tillægsaftale pr. 12.08.2022

Staten har i forhandlingerne med Fonden Fristaden Christiania noteret sig Christianias ønske om, at et alment byggeri, skal indpasses på og med Christiania og være bæredygtigt og grønt, herunder at etableringen af almene boliger kan ske i etaper, således at der kan medtages erfaringer fra de første etaper for så vidt angår arkitektur, materialevalg, beboersammensætning, fællesskabsinitiativer mv.

Etableringen af de nye almene boliger kan på den baggrund ske i tre faser, hvor minimum 7.500 m² skal være opført senest i 2027, mens minimum 3.500 m² skal være opført senest i 2029 og de resterende 4.000 m² almene boliger skal være opført senest i 2031. Der foretages en fælles evaluering af, hvordan processen med at indpasse de almene boliger på Christiania er forløbet senest inden igang-sættelsen af tredje fase.

Aftaleparterne noterer sig, at implementeringen af aftalen om de almene boliger, her- under udformning af byggeriet, rammer for udlejning og planprocessen m.v. sker i tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og Christiania.

Staten vil inden for lovgivningens rammer samarbejde med Christiania, Københavns Kommune og den relevante boligorganisation om ønskerne til bæredygtigt byggeri og en balanceret beboersammensætning. En aftale om udlejning og anvisning skal ifølge loven indgås mellem boligorganisationen og kommunen.

Almenboliglovens regler om bofællesskaber giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen og bygherren - senest samtidig med at kommunalbestyrelsen giver tilsagn til projektet - indgår en aftale om, hvorledes udlejningen og anvisningen skal finde sted.

Efter aftalen kan beboerne i boligafdelingen, afhængigt af de lokale forhold og under hensyntagen til det enkelte bofællesskabs egenart, få mulighed for indflydelse på beboersammensætning i bofællesskabet. Dette skal ses i sammenhæng med, at det er en væsentlig forudsætning for bofællesskabets beståen, at beboerne har betydelig indflydelse på beboersammensætning i bofællesskabet. På den anden side er det en forudsætning, at aftalen tilgodeser boligsociale hensyn og ligebe-handling af borgerne. En sådan aftale kan f.eks. gå ud på, at beboerne får indflydelse på anvisningen af ledige boliger med det formål at tilgodese en beboersammensætning, som ønsker at være en del af det særlige fællesskab på Christiania.

Indrettes almene ældreboliger som bofællesskaber, indgår kommunalbestyrelsen og boligorganisationen senest samtidig med tilsagnet aftale om, hvorledes anvisningen skal finde sted. I givet fald skal boligorganisationen sikre, at boligerne ud-lejes til ældre eller personer med handicap, som har behov for sådanne boliger. Almene ældreboliger, der indrettes som bofællesskaber, kan ud over den beretti-gede personkreds udlejes til personer, der er i familie med eller har en særlig til-knytning til den berettigede personkreds.

CHRISTIANIAS FÆLLESMØDE 000 20220828

Ledelsesberetning

Bilag 2: Christianias svar til Bolig- og Planstyrelsens forslag til en tillægsaftale og dertilhørende præciseringer.

Christiania siger ja til Statens tilbud af 1. juni 2022, med dertil hørende præcise-ring, omhandlende Christianias køb af voldanlægget, etableringen af 15.000 m² støttet boligbyggeri og diverse økonomiske og tidsmæssige tilpasninger til den gældende aftale.

Christiania har under processen udtrykt betænkelighed i forhold til realiserbarheden, både overfor mængden af byggeri, de korte frister og ambitionerne.

Christiania ønsker i etableringsfasen at arbejde for, at Christiania fortsat skal udvikle sig som et særligt kulturelt og socialt minisamfund, og være en grøn oase midt i København med en stærk sammenhængskraft og egen forvaltning. Christiania ønsker at arbejde for disse principper i forbindelse med overtagelse af vold-anlægget og etableringen af de påtænkte 15.000 m². byggeri.

Christiania noterer sig, at der er indarbejdet evaluering i byggefaserne. Christianias mål vil være, at man her vurderer om plan- og anlægsprocessen er forløbet i en konstruktiv dialog, at byggeriet og de nye beboere er godt integreret i Christiania, samt at byggeriet er miljømæssigt, skalamæssigt og økonomisk bæredygtigt.

Christiania har noteret sig, at der er enighed om, at plan- og planlægningsprocessen sker på og med Christiania, det vil sige i alle tre delområder. Christiania vil i planprocessen arbejde for at placere byggeriet flere steder på Christiania. Dette mener vi er essentielt, hvis Christiania fortsat skal have karakter af kaserne og kreativ landsby med åbne grønne pladsen og oaser.

Vi har noteret os, at der er villighed til at finde løsninger og standarder inden for lovgivningen med reelt bæredygtigt byggeri, materialevalg, byggesystemer, energiforbrug, varmesystemer, energifællesskaber, bofællesskaber, indflytningsregler og boligtyper, der respekterer Christianias erfaringer inde for boligformer, genbrug, med- og selvbyg.

Christiania vil i det videre forløb arbejde for at skaffe billige boliger uden personligt ejerskab eller fremtidig spekulation, hverken for de nuværende eller fremtidige boliger.

Vi har noteret os, at voldanlægget overføres betinget ved aftalens indgåelse med deraf følgende udskydelse/modregning af den årlige lejebetaling

Christianias fællesmøde søndag d 28.august 2022.

Ledelsesberetning

Stiftelse af Christianias Boligorganisation

Fonden har som et væsentligt indsatsområde i 2024 fokuseret på at sikre grundlaget for opførelsen af de almene boligkvadratmeter, som krævet i henhold til tillægsaftalen af 2022.

Arbejderne har blandt andet omhandlet etableringen af Christianias egen boligorganisation, som i 2023 blev endeligt stiftet, og som i 2024 har fået en interimbestyrelse til varetagelsen af boligorganisationens drift, frem til etableringen af faktiske boligenheder.

Boligorganisationen er stiftet med henholdsvis stiftelsesdokument og vedtægt. Stiftelsesdokumentet er her gengivet i fuld længde:

Ledelsesberetning

”Undertegnede

Fonden Fristaden Christiania

C/O Advokaterne Foldschack & Forchhammer Skindergade 23, 4.

Postboks 2257 1159 København K CVR-nr. 34 20 30 83

har dags dato stiftet en ny, selvstændig almen boligorganisation i henhold til almenboligloven under navnet:

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION har til formål er at udvikle og drifte boliger og fællesfaciliteter på Christiania i samarbejde med Christiania Fonden.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION er forpligtet til at indgå i et grundejerfællesskab med Christiania Fonden og evt andre aktører på Christiania om udvikling og drift af fællesfunktioner og infrastruktur på Christianiaområdet, hvor lokalt ejerskab, engagement og egen forvaltning prioriteres højt.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION skal understøtte Christiania-området fortsatte udvikling og beståen, som et alternativt bolig-, kultur- og erhvervsområde med et kulturelt socialt virkefelt og en socialt bredt sammensat beboergruppe.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION udvikler og drifter boliger, der bygger på Christianias værdier om bæredygtighed både ressourcemæssigt, energimæssig og driftsmæssigt såvel som byggesystemer og drift hvor beboerne har et medansvar og mulighed for med- og selvbyg.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION udvikler og drifter boliger med boformer der prioriterer bofællesskaber, kollektiver, naboskab og mangfoldighed.

Realiseringen af CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION sker under forudsætning af at forholdene i FORUDSÆTNINGSdokumentet (bilag 1) afklares. Såfremt forholdene ikke afklares vil organisationen blive opløst.

Stiftelsen er til samtidig sikring af en rimelig konkurrence mellem boligorganisationerne i Københavns Kommune, jf. driftsbekendtgørelsens § 1, stk. 2.

Københavns Kommune skal godkende CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATIONs erhvervelse af køb af grund og byggeret i henhold til almenboliglovens § 26, stk. 1.

Det er hensigten, at CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION vil få og sikre en effektiv administration og drift af afdelinger, som oprettes i CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION .

Stiftelsen skal have retsvirkning og virkning i regnskabsmæssig hense fra den [indsæt dato].

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATIONs revisor er [indsæt virksomhed]. For boligorganisationens

Ledelsesberetning

virke gælder vedlagte vedtægter.”

Boligorganisationen har efter regnskabsåret 2024 afholdt første bestyrelsesmøde og har valgt en forperson og to næstforpersoner. Bestyrelsen er sammensat af personer fra Christiania og personer fra den almennyttige boligorganisation KAB.

Dialog med myndighederne:

Der har i 2024 været afholdt flere dialoggruppemøder. Dialogmøderne er møder med deltagelse af Social- og boligstyrelsen, Københavns Kommune, Københavns Politi og Fonden Fristaden Christiania.

Der har fortsat været stor ros generelt fra de forskellige myndigheder til Christiania for den udvikling, der er. Særligt arbejderne med forandringsplanen har været gen-stand for meget ros.

Ledelsesberetning

Forandringsplanen for Christiania

I forbindelse med Christianias målsætninger i overensstemmelse tillægsaftalen, samt et ønske fra Fællesskabet Christiania om at skabe et trygt og voldsfrit miljø på Christiania, er der i samarbejde med den danske stat og Københavns Kommune lavet en fælles aftale om forandringer af Christiania, som primært har omfattet om-rådet ”Green Light Distrikt”.

Forandringsplanen gengives i nærværende beretning, nedenfor i fuld længde:

Resumé

Notatet beskriver organiseringen af realisering af forandringsplanen for Pusher Street, herunder styrings- og beslutningsstruktur, finansiering og principper for disponering af midler.

Sagsfremstilling

Parterne

Parterne udgøres af Fonden Fristaden Christiania, Københavns Kommune, Social, Bolig- og Ældreministeriet, Justitsministeriet og Københavns Politi.

Formålet med forandringsplanen for Pusher Street

Forandringsplanen for Pusher Street skal over en årrække omdanne Pusher Street til et trygt og attraktivt sted på Christiania, og skal gøre op med den vold og stofhandel, der har karakteriseret gaden.

Forandringsplanen er udarbejdet af repræsentanter fra Christianias fællesskab og Fonden Fristaden Christiania. Fonden Fristaden Christiania har det overordnede ansvar for fremdrift, projektledelse, budgetoverholdelse og realisering af planen.

Kommunen og statens repræsentanter medvirker til planens realisering ift. godkendelse af projektfinansiering mv. indenfor rammerne af den finansiering der er afsat fra stat og kommune og indenfor de fastsatte bevilningsbetingelser. Denne afgrænsning er gældende for organisationsplanen som helhed, jf. i øvrigt nedenfor.

Forandringsplanen er i overordnet forstand vedtaget på Christianias Fællesmøde d. 7. marts 2024. Forandringsplanens fase I forventes at forløbe i 2024 og 2025.

Organisering

Realiseringen af forandringsplanen organiseres med Fonden Fristaden Christiania som udførende enhed. Christianias Fællesmøde giver mandat til Fonden Fristaden Christiania til realisering af forandringsplanen.

Organiseringsstrukturen for realisering af forandringsplanen er afbilledet på figur 1 nedenfor.

Pusher Street arbejdsgruppen

Arbejdsgruppen er nedsat i august 2023 mhp. at gennemføre et fælles arbejde med helhedsplan og forandringsplan. Arbejdsgruppen fortsættes med uændret sammensætning i regi af realiseringsarbejdet og drøfter den løbende fremdrift, tager stilling til forhold af principiel karakter for forandringsplanen, samt godkender det overordnede budget for forandringsplanen. Beslutninger med væsentlig betydning for realisering af forandringsplanen som fx aflysning, markante ændringer til projekter i foran-

Ledelsesberetning

dringsplanen eller introduktion af nye projekter tages i arbejdsgruppen, i det omfang disse beslutninger er omfattet af de afsatte offentlige bevilin-ger.

Fonden Fristaden Christiania kan frit iværksætte egne initiativer i eget regi, som dog ikke må modarbejde initiativer i regi af forandringsplanen.

Koordinationsgruppe

Der nedsættes en koordinationsgruppe, der har mandat til at godkende igangsættelse og afslutning af delprojekter indenfor temaerne i den vedtagne forandringsplan, og den vedtagne organisationsstruktur.

Koordinationsgruppen består af tre repræsentanter fra Christiania, én re-præsentant fra Fonden Fristaden Christiania og to repræsentanter fra Københavns Kommune. Medlemmerne af koordinationsgruppen skal ha-ve et tydeligt mandat til at sikre fremdrift, og kan i hastende tilfælde tage beslutninger pr. mail. Godkendelse af delprojekter med offentlig medfi-nansiering tages i enighed i koordinationsgruppen.

Koordinationsgruppen kan i enighed omprioritere midler mellem delprojek-ter indenfor det samme tema op til 1.000.000 kr. Omprioriteringer herover, omprioriteringer med væsentlig betydning for forandringsplanen udtryk samt omprioriteringer på tværs af temaer skal godkendes i arbejdsgrup-pen.

Projektkontor

I regi af koordineringsgruppen etableres et projektkontor, der har til opga-ve at varetage den daglige byggestyring af igangsatte tiltag og delprojek-ter, føre dialog med rådgivere og håndværkere, udarbejde budgetter og udarbejde opfølgninger for nye delprojekter. Projektkontoret placeres som udgangspunkt ved Pusherstreet og ønskes at blive en drivkraft for facilitate-ring af nyt liv i og omkring gaden.

Projektkontoret referer til koordinationsgruppen. Projektkontoret arbejder med igangsættelse af nye delprojekter til beslutning i koordinationsgrup-pen. Fonden Fristaden Christiania er ansvarlig for at sikre fremdrift i pro-jekter, den rette bemanding på projekter og løbende afrapportering til ko-ordinationsgruppen om såvel fremdrift, projektændringer og evt. udfor-dringer.

Sammensætningen af projektkontoret besluttes af koordinationsgruppen, med vægt på repræsentation fra Christiania.

Der kan aftales en anden organisering og ansvarsfordeling end ovenstå-ende efter behov. Justeringen i organiseringen skal godkendes af koordi-nationsgruppen, så længe det vedr. offentligt medfinansierede arbejder.

Projektkontorets opgaver relateret til forandringsplanen delfinansieres af offentlige midler afsat til forandringsplanen. Projektkontoret kan jf. figur 1 på sigt udvides til at varetage flere opgaver vedr. udviklingen på Christia-nia, såfremt der kan anvises finansiering hertil.

Finansiering

Forandringsplanen for Pusher Street tilføres økonomi fra hver af de tre lige bidragende parter, hvor Københavns Kommune bidrager med 15,1 mio. kr., Social, Ældre- og Boligministeriet med 14,3 mio. kr., og Fonden Fristaden Christiania med hvad er svarer til 13,9 mio. kr.

Midlerne tilføres Fonden Fristaden Christiania, der er udførende enhed på arbejder mv., der udføres i forbindelse med realisering af forandringspla-nen. Midlerne frigives i takt med at arbejderne udføres og dokumenteres.

De afsatte midler fra parterne skal sikre realiseringen af forandringsplanen for Pusher Street, og kan

Ledelsesberetning

udelukkende anvendes hertil. Koordinations-gruppen udarbejder et budget for den samlede bevilling, hvori den offentlige medfinansiering fordeles på temaer, delprojekter og finansieringspar-ter (flere parter kan dele finansieringen af ét delprojekt). Budgettet for for-andringsplanen godkendes af arbejdsgruppen.

Vedrørende de kommunale og statelige midler gælder følgende:

-Statslige og kommunale midler må udelukkende anvendes i overens-stemmelse med gældende regler for anvendelse af offentlige midler.

-Kommunale midler afholdes med hjemmel i Byfornyelsesloven. Kø-benhavns Kommunes bidrag er primært finansiering af elementer for-bundet med byggepladsens klargøring, renovering af Pusher Streets belægning og rørføring, åbning af facader i gaden samt projektplan-lægning- og ledelse.

-Statslige midler kan anvendes til anlægsaktiviteter jf. akt. 157 af 22. marts 2024

Christianias midler er primært finansiering af elementer forbundet med kulturelle aktiviteter og inddragende byggepladsaktiviteter.

Frigivelse af midler og udførelse af arbejder

Forandringsplanen realiseres i temaer, under hvilke der indgår konkrete delprojekter.

Forandringsplanen omfatter følgende temaer:

-Iværksætterier og virksomheder, herunder byggeri og transformation

- Infrastruktur mm
- Kunst og Kultur
- Byrum og grønt

Under hvert tema ligger en række delprojekter. Disse beskrives nærmere i samarbejde mellem koordineringsgruppen og projektkontoret i forbindel-se med planlægning og projektering. Hertil kommer renovering af Stjer-neskibet, hvortil der evt. søges ekstern fondsfinansiering.

Princippet for disponering og frigivelse af midler til enkelte delprojekter indebærer bl.a. at:

-Projektkontoret udarbejder budget for planlagte delprojekter og indstil-ler til koordinationsgruppen, der beslutter igangsætning.

-Udgifterne ved det enkelte delprojekt for de forskellige parter aftales for enkelte leverancer og for delprojektet som helhed

-Arbejder udføres som udgangspunkt efter en fastprisaftale, dog såle-des at koordinationsgruppen vurderer hvorvidt opgaven er prissat markedskonformt.

-Fonden Fristaden Christiania er som udgangspunkt udførende for tiltag. Ved planlægning af tiltag skal tidsaspektet vægtes højt og der skal inddrages eksterne håndværkere, såfremt Christianias egne håndværkerteams ikke har ressourcer tidsmæssigt, eller ikke ønsker at løse en opgave.

-Der kan i særlige tilfælde foretages aconto-udbetalinger fra Køben-havns Kommune efter aftale vilkår til nærmere aftalte opgaver

-Ved aflevering af en udført opgave, skal der fremlægges regnskab og den fornødne dokumentation for udførelse forud for at midlerne kan frigives til Fonden. ”

Arbejderne med forandringsplanen har bevirket store tiltag i forbindelse med foran-dringen af Christiania. I 2024 har det således været gennemført flere renoverings-arbejder, ligesom der har været gennemført flere kunst- og kulturprojekter.

Ledelsesberetning

Særligt har Christianias skøjtebane i december 2024 været genstand for meget positiv opmærksomhed og har været til glæde for borgere både på og udenfor Christiania.

Partnerskab med Københavns Kommune.

Fonden indgik i 2018 en partnerskabsaftale med Københavns Kommune indeholdt en række tiltag til renovering af Christiania, aftalen indeholder således mulighed for at foretage renovering af Bygninger, byrum og ener-gi. Aftalen udløb i 2024, men med mulighed for at afslutte igangværende projekter i 2025. Partnerskabet har som følge af aftalen igangsat renovering af Langgaden, hjørneindgangen. Begge projekter er blevet færdiggjort har været en succes.

Som den første og største del af aftalen, indgik en omfattende renovering af Fredens Ark, der er Nordeuropas største bindeværksbygning. Ejendommen var i meget dårlig stand, og derfor blev overdraget fra staten til fonden for en købesum på 1 kr.

Byggeprojektet på Fredens Ark er i 2025 blev færdigmeldt.

Renovering af øvrige bygninger:

Der foregår løbende renovering af en række bygninger på Christiania, som iværk-sættes af beboere og virksomheder. Der var ved fondens overtagelse af Christia-niaområdet et meget stort vedligeholdelseefterslæb, herunder på bygninger som militæret havde efterladt, og som allerede på det tidspunkt trængte kraftigt til vedli-geholdelse og renovering. Det store efterslæb fra Christianias tid skyldes i høj grad de mange års usikkerheder om, hvorvidt man snart ville blive ryddet, eller om man fik lov til at fortsætte med at benytte området og bygningerne.

Renoveringerne omfatter ofte renovering af klimaskærmen, der nedsætter energi-forbrug og dermed CO2-udslip, og der sker samtidig en indholdsmæssig forbedring af bygningerne til glæde for beboerne. Den økonomiske værdiforbedring der ligger i mange af renoveringerne bliver givet som gave til fonden, og er dermed med til at forøge fondens grundkapital.

Dette løbende arbejde med renovering af bygningerne er et af de mange eksempler på den positive udvikling. Blandt de kommende renoveringsprojekter er der planlagt et større renoveringsprojekt forbundet med stjerneskipet. Renoveringsprojektet forventes igangsat i 2026.

Ledelsesberetning

Klimareoveringer og andre miljøtiltag:

Christiania har mange års erfaring med specielle løsninger i forhold til byggeri, herunder anvendelse af genbrugsbyggematerialer, miljømæssige bæredygtige byggematerialer, bl.a. til isolering mv., som kan komme både Christiania og mange andre til gavn. Christiania videregiver derfor ofte viden og erfaringer til andre, både i Danmark og i andre lande.

Videre har Christiania fået udarbejdet Vider er der gennemført en energi-analyse som anført ovenfor. Det viser sig tydeligt, at Christiania har en høj grad af faglighed i forhold til at anvende byggematerialer og byggemetoder, der passer til de gamle bygninger. Ikke mindst i forhold til de fredede bygninger og en bygning som Fredens Ark, der ikke er fredet, men er af ældre dato og har en helt særlig trækonstruktion.

Det er en stor udfordring for Christiania med det store klima- og miljømæssige efterslæb i bygningsmassen og i forhold til opvarmning. Der er fortsat en del bygninger på Christiania, der bliver opvarmet med brændeovne. Christiania har i flere år arbejdet med at indføre nabovarmeanlæg for en del af bygningerne. Der etableres i første omgang pille fyr, hvorfra varmen så fordeles til flere forskellige bygninger. De anlæg der installeres vil senere kunne omstilles til solcelleproduktion eller anden bæredygtig elproduktion, når der er tilstrækkelig kapacitet der.

Det er dog ikke rentabelt, hverken økonomisk eller klimamæssigt, at lave nabo-varmeanlæg for de bygninger, der ligger som enkeltstående huse. Derfor arbejdes der i stedet på, at de kan få installeret eldrevne varmepumper. Dette forudsætter, at der er den tilstrækkelige kapacitet i el systemet, og det er derfor en væsentlig prioritet for Christiania at få udbygget el systemet, bl.a. med ny transformerstation, der kom for få år siden. Der arbejdes særligt på at få mere kapacitet på elnettet til de mest fjerntliggende dele af Christiania.

Der har i overensstemmelse med fondens forventninger været foretaget energireovering i samarbejde med Københavns Kommune, som har bidraget til at sikre en bedre og mere miljørigtig opvarmning i bydelen, men også for de enkelte bo enheder på Christiania.

Ledelsesberetning

Kommerciel offentlighed:

Der kommer fortsat turister på Christiania.

Der er derfor fortsat behov for at finde en løsning i forhold til de store udfordringer, det giver med det store og voksende antal gæster og turister.

Christiania rummer et dyre- og planteliv, der er helt unikt midt i en storby, men det er under voldsomt pres fra de alt for mange turister. Det giver også alt for stor fy-sisk nedslidning af fortidsmindet, veje, stier, toiletter mv.

For de mange beboere på Christiania er det også svært at håndtere, at der er så mange turister, hvoraf en stor del ikke respekterer bare en minimal privatlivsgrænse, men stiller sig op og glor ind ad vinduerne, sætter sig på trappestene mv., så Christianitterne har svært ved at være i deres hjem.

Det koster Christiania rigtig mange penge hvert år, at man skal sørge for at rydde op efter de mange turister, at man skal lave ekstraordinært vedligehold og genopretning af fortidsmindet, naturen, veje, stier, toiletter mv. på grund af det store pres.

Det er en del af aftalen fra 2012 med staten, at Christiania skal være åbent for offentligheden. Men ligesom man i andre storbyer som fx Barcelona og Venedig er i gang med at regulere turiststrøm og turisternes adfærd, bør det også være en del af fremtiden for Christiania, at man ser på, hvordan man kan få en balance mellem på den ene side at have den åbne offentlige adgang, og på den anden side at finde en regulering af den kommercielle offentlighed, hvor professionelle turistfirmaer fra krydstogtskibe, sightseeing busser mv. kører turister ind i store mængder. Herunder kan man overveje, om der skal være en eller anden form for betaling fra disse kommercielle aktører.

Dialog mellem Christiania og fonden:

Der har i løbet af 2024 været afholdt en del bestyrelsesmøder og forretningsudvalgsmøder i fonden.

På møderne mellem Christiania og fonden er der drøftet en række emner, der også drøftes i bestyrelsen, og hvor man ønsker at brede drøftelsen ud til flere på Christiania.

Bestyrelsen har flere gange i årets løb igen understreget, at man meget gerne deltager i flere møder på Christiania, såfremt det ønskes.

Affaldshåndtering

Christiania varetager, i modsætning til andre bydele i København, selv deres affaldshåndtering. Der er således tidligere været indgået et mangeårigt samarbejde mellem Københavns Kommune og Christiania. Aftaleforholdet med Københavns Kommune udløb i 2023, og en ny aftale blev genforhandlet. Væsentligt for den nye aftale var en større mulighed for løbende dialog med Københavns Kommune i forbindelse med ændringer til aftalen.

Christiania har i 2024 haft en nemmere adgang til dialog med Københavns Kommune om affaldshåndtering, og aftalen, som blev indgået i 2023, indeholder den tiltænkte fleksibilitet i forhold til at kunne foretage løbende ændringer til grundlaget. Christiania har i 2025 modtaget den første ændringsanmodning fra Københavns Kommune. Anmodningen behandles, men er et udtryk for, at fleksibiliteten i aftalen virker efter hensigten.

Ledelsesberetning

Folkeaktier:

Der er også i 2024 indkommet støtte til fonden via indsamlingen om køb af ”folke-aktier”. Der er i 2024 indkommet 1.269 t.kr. der er indgået til fondens grundkapital.

Ejendommens værdi:

I bestyrelsens beretning i årsrapporten for 2013 skrev bestyrelsen:

”Fondens bestyrelse overvejer at regulere værdien af fondens ejendom på baggrund af den udvikling, der har været siden fondens overtagelse den 1. juli 2012.

Købesummen på 124.968,751 kr. blev i aftalen af 22. juni 2011 fastsat på baggrund af den markedsmæssige værdi af ejendommen på dette tidspunkt, med de mange forpligtelser, der fulgte med. Der har samtidig en klar forventning i aftalen, som senere blev indlagt i det store aftalekompleks, der udmøntede 22. juni aftalen, om at der skulle ske en udvikling på en række områder.

Såfremt købsprisen for ejendommen skulle fastsættes med den nu-værende viden om de forventninger, der allerede er indfriet, og de forventninger, der klart ser ud til at blive indfriet, så ville købesummen kunne fastsættes til et beløb, der er 237.539,61 højere, svarende til det beløb, fonden skal investere i i renoveringsprojekter de kommende år, jf. statsgarantien for realkreditlån.

Fondens bestyrelse overvejer derfor at foretage en sådan regulering, således at den samlede værdi af ejendommen fremover fastsættes til 362.507.812 kr. ”

Bestyrelsen har i forlængelse af ovennævnte, og i ønsket om at fremvise et korrekt beløb vedrørende fondens værdier, i 2020 fået et professionelt valuarfirma til at fastsætte markedsværdien for fondens ejendom mv. I 2021 er valuarfirmaet blevet bedt om at opdatere denne vurdering, så den er tidssvarende. Valuar Gottlieb & Partnere har i 2022 ansat værdien til t.kr. 675.000 Der er i vurderingsgrundlaget taget højde for de specielle aftalevilkår, som blev indgået med staten i 2012.

Administration og sekretariat:

Fonden bliver fortsat administreret hos advokatpartnerselskabet & Foldschack, ligesom advokatkontoret har mandat til at forhandle med myndigheder på vegne af Fonden Fristaden Christiania.

Fællesskabet Christiania har et sekretariat for fonden med to ansatte, der løser en del af sekretariatsopgaverne.

Der er således i øjeblikket et sekretariat bestående af to personer, der ikke indgår i fondens bestyrelse, men deltager i bestyrelsesmøder, forretningsudvalgsmøder mv.

Det skal i forbindelse med revisors bemærkninger i nærværende årsregnskab, fremhæves at revisor ikke har haft spørgsmål til den faktiske udførsel af administrationen, herunder til den praktiske håndtering.

Ledelsesberetning

Fremtidsønsker:

Fonden skrev i beretningen for 2013:

”Der ligger fortsat mange store arbejdsopgaver foran fonden og Christiania. Der skal renoveres for mange millioner kr. i de kommende år. Der skal udvikles nye løsninger for byøkologi, klimarenoveringer, affaldshåndteringer. Der skal skabes endnu bedre rammer for kulturelle aktiviteter, debatter, udvikling af alternative virksomheder, socialøko-nomiske virksomheder og meget mere. Det bliver afgørende for den videre udvikling, at der løbende er en god dialog med både myndigheder og politikere. En dialog der er baseret på et gensidigt ønske om at sikre Christianias fortsatte udvikling og beståen som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboergruppe.”

Det er i høj grad stadig relevant og dækkende for fondens opgaver. Aftalen af 7. oktober 2022 med staten synes at imødekomme flere af de ønskede forhold, lige-som at forandringsplanen indeholder muligheder for yderligere understøttelse heraf.

Christiania vil i det kommende år arbejde med at styrke en række områder på fri-staden. Der vil således i 2025 blive arbejdet særligt med at fremme kunst og kultur, virksomheder, nye boliger, renovering, den sociale indsats, juridisk arbejde og organisationsudvikling.

Det er således ønsket for 2025, at der foretages en afklaring af Christianias kunst- og kulturliv, herunder rammerne for up-coming kunstnere. Videre skal der arbejdes med at fremme forholdene for socialøkonomisk virksomhed på Christiania, samt arbejdes med, hvordan de socialøkonomiske virksomheder kan bidrage til at skabe rammerne for et nyt kultur- og erhvervsliv på Christiania.

I forbindelse med etableringen af almene boliger på Christiania vil der blive arbejdet med at afdække nye boformer med fokus på fællesskab.

Videre vil der blive arbejdet med at afsøge mulighederne for at sikre, at den gamle bygningsmasse på Christiania kan blive grønnere ved at transformere de gamle bygninger med moderne teknologi.

I forhold til den sociale indsats på Christiania vil der i det kommende år blive arbejdet med at sikre en øget inklusion af udsatte borgere og brugere. Dette bl.a. ved at der arbejdes med at sikre leve- og boforhold, som skal understøttes af Christianias principper om ”plads til alle”.

Desuden arbejdes der i 2025 med at sikre Christiania et solidt juridisk fundament, til understøttelse af de forestående forandringer, der følger af at planlægges opført alment boligbyggeri, som vil betyde drift af egen boligorganisation, lokalplanlægning og gennemførelsen af entrepriser.

Ledelsesberetning

Overtagelse af Volden

Slutteligt har der i 2024 pågået omfangsrige forhandlinger med den danske stat om overtagelse af volden, som fortsat er lejet. Det er væsentligt i denne forbindelse at fremhæve, at overtagelsen alene kan effektueres som følge af at Christiania opfylder en række betingelser, herunder ved opførelsen af almennyttet boligbyggeri.

Christiania har som følge af de stadigt pågående forhandlinger bevæget sig væsentligt nærmere en endelig overtagelse af volden.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for fondens finansielle stilling.

Bestyrelsens regnskabsmæssige bemærkninger

Christiania har i henhold til aftaler med SKAT og den danske stat overtaget jordlodden, hvorpå Christiania er beliggende. Bygningerne var på overtagelsestidspunktet af så ringe stand, at staten ikke ønskede ansvar for bygningerne; bygningerne indgik derfor i handlen, men opgjort til værdi af kr. 1.

Som en del af fondens aftale med staten blev det aftalt, at Christiania har mulighed for at foretage renovering af bygningerne, og at der ydes bidrag hertil fra Københavns Kommune, Fonden og fra Fællesskabet Christiania.

Det blev i den forbindelse aftalt, at Fællesskabet kan bidrage med værdien af egne arbejder opgjort til en overenskomstmæssig timepris for typen af arbejder. I denne forbindelse blev det aftalt, at det frivillige bidrag fra Fællesskabet ikke blev momsbelagt. I forbindelse med Fredens Ark-projektet har Fællesskabet yderligere bidraget med betalinger til renoveringsprojektet, konkret regnskabsmæssigt opgjort til kr. 32 mio. Den anførte aftale af særlig karakter blev indgået i ønsket om at fremme renoveringen og genopretningen af bygningsmassen på Christiania. Handelsgrundlaget var i 2012 at Fonden overtog bygningsmassen vederlagsfrit bl.a. ud fra synspunktet om at bygningerne var vedligeholdt af christianitterne som en form for egen boliger. En særlig aftale blev indgået ved Fredens Ark som blev købt af Staten for 1 kr. pga. bygningens stand. Renoveringen som nu er afsluttet er gennemført med respekt af 3 delordningen og der er afregnet moms i henhold hertil.

Videre skal det oplyses, at der i forbindelse med arbejderne på Fredens Ark har været gjort brug af assistance fra en borger, der havde socialt frikort. Borgeren har fået udbetalt ca. kr. 39.000. Beløbet er bogført og registreret i regnskabet, men er ved en fejl ikke blevet indberettet på hjemmesiden for socialt frikort. Henset til borgerens omstændigheder har det ikke været muligt at fremskaffe de nødvendige oplysninger til at foretage korrekt indberetning.

I forhold til energirenovierungsprojekter har der været modtaget støttebeløb fra Københavns Kommune, som er modtaget og indtægtsført i Fonden. Der har efterfølgende været foretaget udlodninger af midlerne med henblik på støtte til de enkelte energirenovierungsprojekter.

Ledelsesberetning

God fondsledelse

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse i overensstemmelse med "Anbefalingerne om god Fondsledelse". Dette dækker over en redegørelse om bestyrelsens åbenhed og kommunikation, opgaver og vederlag, som er angivet nedenfor:

1 Åbenhed og kommunikation

- 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold. Fonden følger denne anbefaling.

2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

2.1 Overordnede opgaver og ansvar

- 2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten. Fonden følger denne anbefaling.

- 2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt. Fonden følger denne anbefaling.

2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

- 2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet. Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

- 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandshvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering**
- 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.
- Fonden forklarer*
Hvorfor:
 Fondens vedtægt indeholder bestemmelser om kvalifikationer.
Hvordan:
 Fondens vedtægt indeholder bestemmelser om kvalifikationer for de enkelte medlemmer, dette sikrer at bestyrelsen har de fornødne kompetencer.
- 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.
- Fonden følger denne anbefaling.
- 2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.
- Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:

- den pågældendes navn og stilling,
- den pågældendes alder og køn,
- dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
- medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
- den pågældendes øvrige ledelseshverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,
- hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed, medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

Fonden forklarer

Hvorfor:

Bestyrelsesmedlemmerne er angivet med navn og kompetencer. Bestyrelsen finder det ikke hensigtsmæssigt at oplyse om alder, stilling og køn. Oplysningerne fremgår dog altid af fondes ledelsesberetning i fondens årsrapport

Hvordan:

Kravet opfyldes ved at oplysninger fremgår ved fremsøgning via de offentlige registre.

Fonden følger denne anbefaling.

Ledelsesberetning

2.4 Uafhængighed

- 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Fonden følger denne anbefaling.

Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af:

- op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,
- mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller
- ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige, og så fremdeles.

2.5 Udpegningsperiode

- 2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Fonden forklarer

Hvorfor:

Medlemmerne vælges for en periode af fire år med mulighed for genvalg.

I forbindelse med Bestyrelsens arbejde har der været afholdt genvalg for samtlige relevante medlemmer, som har ønsket at genopstille. To medlemmer er dog genvalgt med dette er ikke ført til protokol, hvorfor der på førstkommende bestyrelsesmøde anmodes om genbekræftelse på genvalget.

Knud Foldschack sidder på dispensation fra erhvervsstyrelsen. Denne søges genbekræftet

Hvordan:

Der afholdes bestyrelsesmøde til genbekræftelse af de to genvalgte og erhvervsstyrelsen modtager anmodning om yderligere dispensation

- 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Fonden forklarer

Hvorfor:

Bestyrelsen finder ikke en aldersgrænse relevant

Hvordan:

Ledelsesberetning

2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktion

- 2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen. Fonden følger denne anbefaling.
- 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier. Fonden følger denne anbefaling.

3 Ledelsens vederlag

- 3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet. *Fonden forklarer*
Hvorfor:
 Bestyrelsen ønsker ikke vederlag for sit arbejde.
Hvordan:
- 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanters vederlag som ansatte. Fonden følger denne anbefaling.

Bestyrelsesoversigt

Bestyrelsen består af 11 medlemmer, som udpeges på følgende måde:

Fem af bestyrelsens medlemmer udpeges blandt Christianias beboere (interne bestyrelsesmedlemmer) for derigennem at tilstræbe at sikre en bred repræsentation for så vidt angår beboere samt kulturelle-, sociale- og erhvervmæssige virksomheder på Christianiaområdet. De udpeges af det til enhver tid værende

Ledelsesberetning

øverste beboerorgan på Christiania (pt fællesmødet).

De seks øvrige bestyrelsesmedlemmer skal være uafhængige af personer og virksomheder hjemmehørende på Christianiaområdet (eksterne bestyrelsesmedlemmer).

De eksterne bestyrelsesmedlemmer er selvsupplerende, således at nye eksterne bestyrelsesmedlemmer, efter høring på Christiania udpeges af de eksterne bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. De eksterne bestyrelsesmedlemmer skal godkendes af ressortmyndigheden for Christianiaområdet, så længe en sådan forefindes.

De eksterne bestyrelsesmedlemmer udpeges ud fra den forudsætning, at hvert af de seks medlemmer via deres uddannelse, arbejde eller beskæftigelse i øvrigt, besidder indsigt i et af følgende kompetenceområder og at de seks bestyrelsesmedlemmer som helhed besidder indsigt inden for alle disse områder:

1. Det bygningstekniske område
2. Det erhvervsøkonomiske område
3. Det kulturelle område
4. Det sociale område
5. Det juridiske område
6. Miljø og bæredygtighed:

Ledelsesberetning

	Johannes Brandt	Knud Foldschack	Chai Andersen	Hulda Mader	Ole Damsgaard
Stilling	Produktions- leder	Advokat	Socialrådgiver		
Alder	Født 1980	Født 1952	Født 1983	Født 1947	Født 1950
Køn	Mand	Mand	Kvinde	Kvinde	Mand
Indtrådt i bestyrel- sen den	19.09.2013	26.09.2011	02.12.2020	27.06.2024	27.06.2024
Genvalg har fundet sted?	17.11.2021	17.11.2021			
Udløb af valg- periode	07.11.2025	07.11.2025	02.12.2024	27.06.2028	27.06.2028
Medlemmets særlige kompetencer	Kendskab til Christiania	Det juridiske område og det erhvervs- økonomiske område	Kendskab til Christiania	Kendskab til Christiania	Natur, miljø og bæredygtighed
Øvrige ledelses- hverv	Med i Christianias Kontaktgruppe	Bestyrelses- formand og –medlem i en række fonde og virksomheder. Advokat for Fonden Fristaden Christiania og en lang række andre fonde, virksomheder mv.			
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja

Ledelsesberetning

	Majbrit Berlau	Klaus Danzer	Mette Prag	Lærke Hein	Pia Nielsen
Stilling	Generalsekretær				
Alder	Født 1977	Født 1965	Født 1964	Født 1982	Født 1964
Køn	Kvinde	Mand	Kvinde	Kvinde	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	26.09.2011	02.12.2020	17.11.2021	01.10.2023	01.10.2023
Genvælg har fundet sted?	01.10.2023				
Udløb af valgperiode	01.10.2027	02.12.2024	17.11.2025	01.10.2027	01.10.2027
Medlemmets særlige kompetencer	Det sociale område	Kendskab til Christiania	Kendskab til Christiania	Det kulturelle område	Det byggetekniske og juridiske område
Øvrige ledelsestjener	Generalsekretær i Sex & Samfund				
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Fondens uddelingspolitik

Lovpligtig redegørelse for uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens §77b

Ifølge vedtægterne har fonden et almennyttigt formål, og bestyrelsen sikrer Fondens formål og interesse, som almennyttig virksomhed, ved at evt. overskud reinvesteres i Fondens virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Fristaden Christiania er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, lejeomkostninger for indlejede grunde og bygninger, renovationsafgift og afskrivninger på bygninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration, herunder omkostninger til advokat og revisor samt mødeomkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder modtagne offentlige tilskud samt lønrefusioner. Forpligtelsen til renovering på 40. mio. kr. indregnes lineært over 10 år som udtryk for den gennemsnitlige afvikling af forpligtelsen.

Offentlige tilskud indregnes som indtægt i takt med, at de tilskudsberettigede omkostninger afholdes. Hvis tilskuddet modtages som et engangsbeløb uden krav om tilbagebetaling, indregnes det på modtagelsestidspunktet, medmindre der er knyttet særlige betingelser til anvendelsen. Modtagne tilskud, der endnu ikke er anvendt, indregnes som modtagne forudbetalinger under passiver. Tilskud indregnes først, når der er opnået endelig ret til tilskuddet, og betingelserne for modtagelse er opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter. Andre driftsomkostninger omfatter udgifter, der er direkte relateret til aktiviteter finansieret af modtagne offentlige tilskud. Omkostningerne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes, og i overensstemmelse med de tilskudsberettigede aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Uddelinger

Faktiske uddelinger for regnskabsåret vises i resultatdisponeringen, når disse er besluttet af bestyrelsen, og fonden dermed har en juridisk forpligtelse over for modtageren.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	90 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

For de af fonden oprindeligt erhvervede og ejede ejendomme skønner ledelsen, at grundværdierne er væsentlige, hvorfor de herpå værende bygninger indgår med mindre beløb, som gør at restværdien kan ansættes til 90%.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter udlån, der måles til amortiseret kostpris med fradrag til nedskrivning til imødegåelse til tab.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel finansielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

Fondsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Denne skatteforpligtelse indgår i beregningen af den udskudte skat.

Da fondens formål bl.a. omfatter at erhverve, eje og drive ejendommene, er det ikke sandsynligt, at skatteforpligtelsen, der hviler på ejendommene, fremover vil blive aktuel. Derfor hensættes denne skatteforpligtelse ikke i årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Bevilgede uddelinger, ført under kortfristede gældsforpligtelser, består af foretagne uddelinger, der er disponeret, både hvad angår formål/modtager som beløb og tidspunkt, men som på statustidspunktet endnu ikke er betalt.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nettoomsætning	15.346.401	15.485.756
Ejendomsomkostninger	-12.181.129	-11.937.061
Bruttoresultat	3.165.272	3.548.695
Administrationsomkostninger	-2.388.312	-2.297.693
Andre driftsindtægter	9.238.459	709.198
Andre driftsomkostninger	-7.445.011	0
Driftsresultat	2.570.408	1.960.200
Finansielle indtægter	1.952.501	1.908.055
Finansielle omkostninger	-3.128.365	-3.244.969
Finansiering netto	-1.175.864	-1.336.914
Resultat før skat	1.394.544	623.286
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.394.544	623.286
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	94.544	0
Henlagt til uddelingsrammen	1.300.000	5.000.000
Disponeret fra overført resultat	0	-4.376.714
Disponeret i alt	1.394.544	623.286

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	194.898.769	186.207.785
3 Bygninger på lejet grund	27.687.625	27.959.439
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	6.036.850
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>222.586.394</u>	<u>220.204.074</u>
5 Andre tilgodehavender	50.598.034	51.904.898
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>50.598.034</u>	<u>51.904.898</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>273.184.428</u>	<u>272.108.972</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.355.675	6.368
Tilgodehavender i alt	<u>2.355.675</u>	<u>6.368</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.258.886	1.264.324
Værdipapirer i alt	<u>1.258.886</u>	<u>1.264.324</u>
Likvide beholdninger	<u>18.135.235</u>	<u>20.255.605</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>21.749.796</u>	<u>21.526.297</u>
Aktiver i alt	<u>294.934.224</u>	<u>293.635.269</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Grundkapital	75.811.389	74.542.089
Henlagt til uddelinger	7.900.000	6.600.000
Overført resultat	3.861.861	3.767.317
Egenkapital i alt	87.573.250	84.909.406
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	139.788.751	145.645.805
Modtagne forudbetalinger vedrørende renoveringsandel, Fredens Ark	0	27.081.300
Periodeafgrænsningsposter	27.617.908	0
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	167.406.659	172.727.105
6 Kortfristet del af langfristet gæld	7.231.915	6.154.110
Gæld til pengeinstitutter	0	12
Bevilgede uddelinger	8.227.826	8.227.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.721.641	4.045.337
Modtagne a conto tilskud vedr. igangværende projekter	2.465.365	0
Anden gæld	3.028.064	3.785.428
Periodeafgrænsningsposter	15.279.504	13.786.045
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	39.954.315	35.998.758
Gældsforpligtelser i alt	207.360.974	208.725.863
Passiver i alt	294.934.224	293.635.269

1 Medarbejderforhold

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

10 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal	Hensat til udde- linger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	71.582.389	1.600.000	8.144.031	81.326.420
Kapitaludvidelse	2.959.700	0	0	2.959.700
Henlagt af årets resultat	0	5.000.000	-4.376.714	623.286
Egenkapital 1. januar 2024	74.542.089	6.600.000	3.767.317	84.909.406
Kapitaludvidelse	1.269.300	0	0	1.269.300
Henlagt af årets resultat	0	1.300.000	94.544	1.394.544
	75.811.389	7.900.000	3.861.861	87.573.250

Noter

	2024	2023
1. Medarbejderforhold		
Lønninger og gager	2.957.527	2.680.043
Pensioner	124.789	185.441
Andre omkostninger til social sikring	91.355	34.930
	3.173.671	2.900.414
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	7
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsesmedlemmer.		
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	198.424.217	182.783.595
Overførsler	11.248.750	15.640.622
Kostpris 31. december 2024	209.672.967	198.424.217
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-12.216.432	-9.921.135
Årets afskrivninger	-2.557.766	-2.295.297
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-14.774.198	-12.216.432
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	194.898.769	186.207.785
I henhold til pkt. 13 om gevinstklausul i aftale af 26. juni 2012 kan det oplyses, at fondens købesum for de tidligere statsejede bygninger og jorden under dem androg	68.391.501	
og at fonden siden da har afholdt forbedringer, foreløbigt opgjort til	128.340.481	
Hertil kommer P/L regulering	32.502.005	
Hvorefter foreløbigt P/L regulerede beløb udgør	229.233.988	

Der er tegnet forsikring for hovedparten af de bygninger, der er tidligere statsbygninger, og som ikke er fredet. Bygningerne ligger på det område, som Fonden ejer. =

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
3. Bygninger på lejet grund		
Kostpris 1. januar 2024	29.510.257	29.510.257
Kostpris 31. december 2024	29.510.257	29.510.257
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-1.550.818	-1.279.004
Årets afskrivninger	-271.814	-271.814
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-1.822.632	-1.550.818
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	27.687.625	27.959.439
4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2024	6.036.850	15.640.622
Tilgang i årets løb	5.211.900	6.036.850
Overførsler	-11.248.750	-15.640.622
Kostpris 31. december 2024	0	6.036.850
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	6.036.850
5. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2024	51.904.898	43.198.796
Tilgang i årets løb	0	9.923.578
Afgang i årets løb	-1.306.864	-1.217.476
Kostpris 31. december 2024	50.598.034	51.904.898
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	50.598.034	51.904.898
Andre tilgodehavender	50.598.034	51.904.898
	50.598.034	51.904.898

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	146.034.312	6.245.561	139.788.751	118.030.016
Periodeafgrænsningsposter	28.604.262	986.354	27.617.908	23.672.492
	174.638.574	7.231.915	167.406.659	141.702.508

Kurstab og låneomkostninger på t.kr. 4.166, der amortiseres, er medtaget i gæld til realkreditinstitutter.

Realkreditlån er ydet med statsgaranti.

7. Oplysninger om dagsværdi

	Andre børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2024	1.259
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-5

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 118.030 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 183.913.

Værdipapirer til kursværdi t.kr. 1.259 samt likvide beholdninger t.kr. 14.577 er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Noter

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Ikke indregnet udskudt skatteaktiv i årsregnskabet udgør 1.695 t.kr.

Negativ ejendomsavanceskat på 2.152 t.kr. der, i tilfælde af salg af fondens ejendomme m.v., kan modregnes i positiv ejendomsavanceskat. Beløbet er ikke indregnet i årsregnskabet.

Eventualforpligtelser

Der verserer løbende sager og påbud vedrørende diverse hegn, byggematerialer, skurvogne mv. der i kortere eller længere perioder er opstillet uden forudgående tilladelser. Disse sager løses som regel ret hurtigt. Men enkelte gange medfører en sag et huslejetillæg til Staten.

Eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser

Fonden har indgået lejeaftaler vedrørende grunde og bygninger. For grunde er der indgået tidsbegrænset lejeaftale, der kan opsiges af lejer og udlejer med 9 års forudgående varsel. For bygninger, hvoraf en del er omfattet af bygningsfredning, er der indgået tidsbegrænset lejeaftale på 30 år og med 30 års uopsigelig for lejer og udlejer. Der er for begge lejeaftaler bestemmelser om regulering af lejen efter Finansministeriets generelle pris- og lønindeks (pl-regulering). Lejeforpligtelserne kan - uden fremtidig pl-regulering - opgøres til følgende i den fremtidige 9 års periode for grunde og fremtidige 19½ års periode for bygninger:

	Grunde DKK	Bygninger DKK	I alt DKK
Inden for 1 år	4.419.290	2.379.618	6.798.908
Mellem 1 og 5 år	17.677.161	9.518.471	27.195.632
Efter 5 år	17.677.161	34.504.458	52.181.619
I alt	39.773.612	46.402.547	86.176.159

Øvrige forpligtelser

Fonden er forpligtet til at forestå renovering m.v., vedligeholdelse, renholdelse og forsyning m.v. i Christianiaområdet.

For de af fonden erhvervede ejendomme er der pålagt gevinstklausul ved videresalg, hvorved en nærmere opgjort eventuel gevinst tilfalder Staten. En del af de erhvervede bygninger er omfattet af bygningsfredning.

Noter

10. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Med henvisning til årsregnskabslovens § 70 oplyses det, at fonden foretager udlejning af sine faste ejendomme til Fællesskabet Christiania og at fondsvedtægten foreskriver, at det skal sikres, at de som til enhver tid er hjemmehørende på Christianiaområdet bl.a. får størst mulig indflydelse på områdets aktuelle brug og udvikling, og at fondens drift i videst muligt omfang sker ved inddragelse af områdets beboere, virksomheder, administrationsenhed og dets selvforvaltning m.v.

Der er i 2024 transaktioner mellem fonden og Fællesskabet Christiania i form af huslejeindtægt på 15.320 t.kr. i fonden fra Fællesskabet Christiania. Lånene mellem fonden og Fællesskabet Christiania er med en rente på 3% p.a. og årlig ydelse på 5% af hovedstolen. Der er i 2024 ikke ydet nye lån, der er modtaget afdrag på 1.307 tkr. og rente på 1.535 tkr. Pr. 31. december 2024 udgør restgælden 50.598 t.kr. Til sikkerhed for udlånene har fonden i henhold til erklæring af juni 2021 modtaget transport i Fællesskabet Christianias tilgodehavender hos Christianitterne.

Derudover udgøres fondens nærtstående parter af fondens bestyrelse. Der har i årets løb været ydet juridisk bistand af & Foldschack, Advokatpartnerselskab, hvori bestyrelsens næstformand advokat Knud Foldschack er partner, for 2.077 t.kr. Af det fakturerede beløb vedrører 809 t.kr. administration og bogføring af fonden og juridisk bistand 1.269 t.kr. Der faktureres på normale markedsmæssige vilkår.

PENNEO

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

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

Knud Foldschack

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d

IP: 94.189.xxx.xxx

2025-08-21 11:35:39 UTC



Pia Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4d944067-7a36-489e-8d95-39e2a6f56d64

IP: 80.160.xxx.xxx

2025-08-21 11:36:11 UTC



Klaus Danzer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8a38a49d-1732-438f-be19-6af13d46cd92

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-08-21 11:44:08 UTC



Majbrit Beran Berlau

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7610768f-c222-40f2-80e1-4d21fdde3d94

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-08-21 12:07:23 UTC



Hulda Mader

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e71f7ebd-4c21-44db-96f6-8a312d366bf8

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-08-21 12:25:50 UTC



Ole Damsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 25e2a5ec-7db2-4dbf-b9c7-ac41b3f3ea94

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-08-21 14:40:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2VQEI-9597Z-QVD14-PU524-60YV2-3D2ZN

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

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

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

Mette Prag

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d3803f7f-2473-4efc-834c-2fda1ec0d651

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-08-21 16:19:40 UTC



Lærke Hein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 94cdd970-a72f-441c-a71d-712e03ed2462

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-08-21 16:37:04 UTC



Chai Alvilda Lentz Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ad461db4-9808-464e-804c-89496391f4d6

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-08-21 20:01:48 UTC



Johannes Simon Brandt

Bestyrelsesformand

Serienummer: 367569b0-a793-4139-bf77-e699c0f03438

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-08-21 21:39:43 UTC



Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5072b172-e73b-42ae-a47a-94d8e97fcc8b

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-08-22 05:08:22 UTC



Knud Foldschack

Dirigent

Serienummer: 3112fbc6-77d4-4861-8099-9224870fc49d

IP: 94.189.xxx.xxx

2025-08-22 06:36:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.