

## Den Selvejende Institution

### Fredensborghusene

Bakke­draget 43  
3480 Fredensborg

**CVR-nr. 10302714**

### Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på institutionens ordinære årsmøde den 22. januar 2026

---

Jens Gottlieb  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Den Selvejende Institution Fredensborghusene.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til årsmødets godkendelse.

Fredensborg, den 22. januar 2026

### Bestyrelse

Jacob Christian Saxild  
formand

Leif Jensen  
næstformand

Susanne Østergård Lundby

Jytte Therkildsen

Vivian Birgitte Barnekow

Jette Møller Botes

Lars Himmer

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Den Selvejende Institution Fredensborghusene

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af institutionens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025, samt af resultatet af institutionens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

\* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

\* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af institutionens interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

\* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om institutionens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at institutionen ikke længere kan fortsætte driften.

\* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 22. januar 2026

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Jacob Ulrikkeholm Klinkby

statsautoriseret revisor

mne45875

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Den Selvejende Institution Fredensborghusene Bakkeøvej 43 3480Fredensborg CVR-nr. 10302714 Stiftelsesdato 4. januar 1989 Regnskabsår 1. oktober 2024 - 30. september 2025
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Christian Saxild Leif Jensen Susanne Østergård Lundby Jytte Therkildsen Vivian Birgitte Barnekow Jette Møller Botes Lars Himmer
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000Helsingør
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1560København V

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Den selvejende Institution Fredensborghusene er en erhvervsdrivende fond med hjemsted i Fredensborg kommune. Den er stiftet af Dansk Samvirke, nu Danes Worldwide (DW), med det hovedformål at hjælpe hjemvendte udlandsdanskere til en god helårsbolig i Danmark.

Fredensborghusene er ejer af og administrerer 77 helårsboliger samt et center med restaurant, selskabslokaler og 9 gæsteværelser. Bebyggelsen, der blev opført i begyndelsen af 1960'erne, er tegnet af arkitekt Jørn Utzon og internationalt anerkendt som arkitektonisk kulturarv. Bebyggelsen blev i sin helhed fredet i 1987, hvorved institutionens formål tillige omfatter en fuldstændig bibeholdelse af det fredede for eftertiden.

### Året 2024/25

Året har været roligt i Fredensborghusene efter et 2023/24 med stor udskiftning blandt beboerne, mange renoveringer og en omfattende markering af Fredensborghusenes 60 års fødselsdag.

Antallet af ud- og indflytninger lå i 2024/25 på fem, hvilket svarer til gennemsnittet og budgettet. Til gengæld har en samlet gennemlysning af hele kloaksystemet afdækket, at alle kloakker efter 60 år nu er modne til udbedring. Bestyrelsen har derfor igangsat en større plan, efter hvilken alle kloakker i løbet af de næste ca. tre år fores indvendigt. Dette arbejde har øget årets vedligeholdelsesomkostninger med ekstra 600.000 kr. og vil også påvirke omkostningerne på et tilsvarende niveau de næste 2-3 år. Til gengæld svarer foringen til en total fornyelse og levetidsforlængelse af kloaksystemet på mere end 50 år.

Et andet væsentligt opmærksomhedspunkt for bestyrelsen er bebyggelsens varmesystem med en central naturgasopvarmning, der leder gulvvarme ud til alle husene. Fredensborg kommune har udskudt beslutningen om fjernvarme til bebyggelsen til en uvis fremtid. Dog vurderes det centrale anlæg at være i så god stand, at det kan leve adskillige år endnu uden større renoveringer.

Men det har også betydet, at bestyrelsen løbende vurderer, om andre varmforsyningsmuligheder kan komme på tale. Det kan fx være jordvarme eller decentrale varmepumper.

Et særligt opmærksomhedspunkt er dog gulvvarmerørene i de enkelte boliger, hvor der en gang imellem opstår brud med behov for udbedringer til følge. Skaderne er heldigvis på et begrænset niveau, men følges nøje af bestyrelse og administration.

Endelig har bebyggelsen også i årets løb fået gennemført den lovbestemte omlægning af energimålere i alle boligerne til fjernaflæst betjening. Den skal være gennemført inden 2027, men er udført i år, hvor den øvrige vedligeholdelse, bortset fra kloakkerne, har været på et afdæmpet niveau.

Som en udløber af 60 års jubilæumsfejringen i april 2024 besluttedes også at afholde en konference. Den blev gennemført i februar 2025 med støtte fra bl.a. Velux Fonden. Konferencen havde fokus på det gode seniorliv, og hvordan det påvirkes af de fysiske og sociale rammer. Med fuldt hus over 70 deltagere på konferencen og en række spændene indlæg, var den en stor succes. Ud over at give god viden og inspiration til bebyggelsens eget arbejde med at sikre en positiv dagligdag, var den også et væsentligt bidrag til at sikre bebyggelsens mål om åbenhed og synlighed overfor det omgivende samfund.

### Udviklingen i institutionens aktiviteter og økonomiske forhold

Den i 1987 gennemførte totale fredning af bebyggelsen med parkanlæg mv., og de heraf afledte krav til vedligeholdelsesstand og materialevalg, medfører årlige vedligeholdelsesudgifter, der markant overstiger udgifterne til vedligeholdelse af en tilsvarende ikke fredet bebyggelse.

Vedligeholdelsen af ejendommen gennemføres efter en 10-årig vedligeholdelsesplan, som løbende tilpasses og justeres af bestyrelsen og administrator.

I det forløbne år er i alt afholdt ejendomsomkostninger for 5.604.685 kr., hvilket er 327.048 kr. mere end året før. En væsentlig forklaring på dette er den ovennævnte igangsætning af renovering af kloaksystemet, ligesom indførelsen af de nye energimålere også har påvirket omkostningerne.

## Ledelsesberetning

Fredensborghusenes investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 180 mio. kr., hvilket er 2 mio.kr. lavere end året før.

Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, og en ændring af afkastkrav med +/-0,25% - point vil ændre den samlede dagsværdi med +/-16 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabet's note 4

Driftsresultatet før skat blev et underskud på kr. 1.526.621 kr.

Det ordinære driftsresultat uden dagsværdiregulering af ejendommene udgør derfor i 2024/25 et overskud på 473.379 kr., sammenlignet med et overskud på 919.563 t.kr. forrige år. Årets resultat anses for tilfredsstillende, ikke mindst i lyset af de gennemførte og igangsatte renoveringer og forbedringer.

De årlige udgifter til vedligeholdelse og de oppebårne huslejer er de to hovedfaktorer i budgetlægningen. Udgifter i forbindelse med lejemålsophør udgør en budgetmæssig usikkerhedsfaktor, dels fordi antallet af sådanne ophør ikke kan budgetlægges, dels fordi den hidtidige lejer ikke altid er i stand til at udrede lejerandelen af sådanne udgifter. Fredensborghusene har desuden betydelige udgifter til opretning af gulve mv. udgifter som ikke kan pålægges lejeren.

I regnskabsåret har der som nævnt været fem ind- og udflytninger (i 1 rækkehus og 4 gårdhavehuse), hvilket som nævnt svarer til det budgetterede.

Men samtidig betyder flytningerne, at bebyggelsen får renoveret og opdateret en række boliger, der for de flestes vedkommende trængte til en opgradering. Renoveringerne medfører desuden, at flere boliger på sigt vil være billigere at vedligeholde. Forbedringstillæg samt huslejetilpasning i forbindelse med ud- / indflytninger vil med tiden også medføre en forhøjet huslejeindtægt. På nuværende tidspunkt har ca. 40 % af boligerne været igennem sådan en større flytterenovering med tilsvarende huslejeregulering.

Huslejerne i øvrigt reguleres i henhold til lejekontrakterne efter nettoprisindekset. Reguleringen foretages ud fra stigningen i nettoprisindekset fra januar måned 2025 til januar 2026.

Fredensborghusene har relativt lave løbende finansieringsomkostninger som følge af lav belåningsgrad. Fredensborghusene har et fastforrentet realkreditlån på ca. 69 mio. kr. Der er tale om et 0,5 % lån med en løbetid på 30 år til 2051. Herudover har Fredensborghusene et variabelt forrentet realkreditlån på ca. 7 mio. kr., hvor renteudgifter er faldet med 90.000 i regnskabsåret. Med en dagsværdi på bebyggelsen på 180 mio. kr. er den aktuelle belåningsgrad ca. 40 %. Hvis dagsværdien svinger nogle millioner op eller ned, vil belåningsgraden stadig være i samme niveau. Fredensborghusene har derfor skabt en god basis for en stabil økonomi mange år frem i tiden.

### Kommunikation og profilering

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

Det er baseret på en profileringsstrategi med det formål at styrke Fredensborghusenes synlighed over for og samspil med de væsentligste interessentgrupper beboerne, Danes Worldwide, lokalsamfundet, fonde, uddannelsesinstitutioner og museer.

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

Ud over den ovennævnte konference har udbygningen af den nye hjemmeside samt synlighed på de sociale medier været væsentlige for at formidle bebyggelsens aktiviteter og værdier. I år er hjemmesiden også kommet med en engelsk version, da mange udlændinge besøger siden.

## Ledelsesberetning

Fredensborghusene har også i år optrådt i medierne, idet DR har benyttet bebyggelsen i forbindelse med optagelserne til tredje sæson af Carmen Curlers. Her optræder bebyggelsen og en bolig som en væsentlig kulisse i dele af handlingen.

### Utzon Museum Fredensborg

En hjørnesten i bebyggelsens bestræbelser på at skabe synlighed og åbenhed udad til er dens museum Utzon Museum Fredensborg. Det har haft mange besøg af både større grupper samt en lang række individuelle besøgende. Værterne er alle beboere, og de har alle været meget entusiastiske, hvilket resulterer i mange positive tilbagemeldinger. Museet opleves netop af denne grund som et levende og vedkommende sted.

Som led i museets aktiviteter gennemføres også en række workshops med folkeskolebørn fra 6. klasser i Fredensborg. Skolebørnene hører om arkitektur, klipper og klistrer en papirmodel af et gårdhavehus, hilser på beboerne og hører om hverdagen i Fredensborghusene. Skoleprojektet søges videreført det kommende år med fondsstøtte og i samarbejde med Fredensborg kommune.

Museet har nu eksisteret i fem år med gode resultater og fornem opbakning fra beboerne. Derfor har museets bestyrelse igangsat et strategiarbejde, der i det kommende år skal både cementere museet og udvikle det yderligere.

### Beboerudvalg og beboerarrangementer

Bestyrelsen stræber efter en tæt og positiv kontakt med beboerne. Det hvad enten det drejer sig om dagligdagen, fx maden i centrets restaurant, eller i øvrigt at sikre rammerne for et aktivt og godt seniorliv.

Derfor er der et tæt og godt samarbejde med bebyggelsens beboerudvalg, som sammen med administrationen udgør bindeledet mellem beboerne og bestyrelsen. Udvalget planlægger løbende beboerarrangementer og afholder sociale sammenkomster, såsom Mortens aften, jule- og påskemiddag, kaffemik, foredrag m.m.

Beboerudvalget og enkeltbeboere har da også være drivkræfter i, at der nu er etableret en petanquebane ved Fredensborghusene, som er blevet meget populær og omdrejningspunkt for en række sociale aktiviteter.

Restauranten, der ud over at tilbyde beboerne et godt dagligt måltid til en rimelig pris, også udlejer værelser og afholder selskaber i Fredensborghusene, har lykket sig med at tiltrække mange selskaber udefra og udleje rekordmange værelser. Det ser bestyrelsen på med stor tilfredshed, fordi der derved er et solidt fundament for den daglige betjening af beboerne.

### Administration og bestyrelse

Samarbejdet med den lokale administration (administrationschef Pál Jauernik), den eksterne lejeadministrator (Advodan) og beboerne er løbende under tilpasning, så alle oplever, at der bliver taget hånd om problemer. I årets løb har ledelsen og administrationen derfor holdt møder for at optimere dette samarbejde. Der er desuden afholdt beboermøde, hvor beboerne har haft mulighed for at møde både bestyrelsen og vores eksterne samarbejdspartner Advodan, hvor emner vedrørende regnskab, huslejeopkrævninger samt varmeudgifter blev diskuteret. Beboermøderne er altid velbesøgte.

På bestyrelsessiden måtte vi desværre tage afsked med bestyrelsesmedlem Torben Nielsen, der i februar døde efter kort tids sygdom. Torben nåede i sine fire år i bestyrelsen at komme med mange værdifulde bidrag og var bl.a. også en ledende kraft bag museet. Æret være hans minde.

Torben var udpeget til bestyrelsen af organisationen Frembo. Den har i stedet udpeget Jytte Therkildsen som nyt bestyrelsesmedlem. Jytte har en baggrund fra mange år i både det kommunale og sociale system samt fra den private sektor. Hun vil derfor kunne bidrage væsentligt til at fortsætte Fredensborghusenes gode udvikling som seniorbebyggelse.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Ledelsesberetning

### Redegørelse for god fondsledelse

Bestyrelsen er den øverste myndighed i Institutionen og har i regnskabsårets løb afholdt 4 bestyrelsesmøder. Bestyrelsens sammensætning fremgår af skemaet side 11 ff.

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

I regnskabsårets løb er vedtægter og forretningsorden ikke blevet revideret.

Foreningen Frembo udpegede Jytte Therkildsen som nyt bestyrelsesmedlem, og hun indtrådte i bestyrelsen den 1. juli 2025.

### Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Der er ikke en aktiv uddelingspolitik, da likviditeten anvendes til løbende vedligeholdelse og forbedring af udlejningsejendommene.



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsesmedlemmer i Fredensborghusene modtager honorar.

#### **Jacob Christian Saxild**

*Stilling:*

Formand

*Alder:*

70

*Køn:*

Mand

*Indtrådt i bestyrelsen:*

8/5-2015

*Genvalg har fundet sted:*

9/12-2024

*Udløb af valgperiode:*

2025

*Medlemmets særlige kompetencer:*

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

*Øvrige ledelseshverv:*

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

*Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):*

Danes Worldwide

*Anses medlemmet for uafhængig:*

Ja

## Ledelsesberetning

### Leif Jensen

*Stilling:*

Næstformand

*Alder:*

71

*Køn:*

Mand

*Indtrådt i bestyrelsen:*

7/11-2019

*Genvalg har fundet sted:*

9/12-2024

*Udløb af valgperiode:*

2025

*Medlemmets særlige kompetencer:*

Ledelseserfaring fra Danmark og udland i virksomheder, ejendomsselskaber, fonde og ministerium som direktør og/eller bestyrelse. Har boet 3 år i Frankrig og 1 år i USA.

*Øvrige ledelseshverv:*

Window Master International A/S, Hempel A/S, Strømberg Ejendomme A/S, Hempel Fonden, Fall Invest ApS, Robo Invest 2020 ApS.

*Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):*

Danes Worldwide

*Anses medlemmet for uafhængig:*

Ja

## Ledelsesberetning

**Susanne Østergard Lundby**

*Stilling:*

Medlem

*Alder:*

54

*Køn:*

Kvinde

*Indtrådt i bestyrelsen:*

28/1-2020

*Genvalg har fundet sted:*

9/12-2024

*Udløb af valgperiode:*

2025

*Medlemmets særlige kompetencer:*

Cand.merc.aud og MBA. Økonomidirektør i PensionDanmark siden 2010, nu CFO. Koncernøkonomichef i PFA 2008-2010 og forud herfor financial controller i ATP. Særlige kompetencer inden for regnskab, investering, skat, IT, risikostyring og compliance.

*Øvrige ledelseshverv:*

Erfaring med interne bestyrelser i PensionDanmark, sidder i bestyrelsen for Fjernvarme Fyn.

*Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):*

Danes Worldwide

*Anses medlemmet for uafhængig:*

Ja

## Ledelsesberetning

### **Vivian Barnekow**

*Stilling:*

Medlem

*Alder:*

73

*Køn:*

Kvinde

*Indtrådt i bestyrelsen:*

18/1-2021

*Genvalg har fundet sted:*

22/1-2025

*Udløb af valgperiode:*

2025

*Medlemmets særlige kompetencer:*

Kandidat i ernæring med biokemi. Ansat i WHO siden 1994 med focus på arbejde i Centralasien og Kaukasus. Nu international seniorkonsulent for WHO og ekstern lektor på RUC. Bor i Fredensborghusene.

*Øvrige ledelseshverv:*

Chef for WHO's børne- og unge program med ledelsesansvar og økonomistyring fra 2005.

*Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):*

Fredensborghusenes beboere

*Anses medlemmet for uafhængig:*

Ja

## Ledelsesberetning

### Jytte Therkildsen

*Stilling:*

Medlem

*Alder:*

68

*Køn:*

Kvinde

*Indtrådt i bestyrelsen:*

1/7-2025

*Udpegning har fundet sted:*

19/5-2025

*Udløb af valgperiode:*

2025

*Medlemmets særlige kompetencer:*

Over 30 års erfaring i den kommunale sektor. Som direktør i Frederikssund, Tønder og Albertslund kommuner, ansvarlig for fagområderne: Sundhed, pleje og omsorg, arbejdsmarkedsområdet, det specialiserede børne- og voksenområde, borgerservice, dagtilbud, børn og uddannelse, kultur, fritid og idræt - hvor Willumsens Museum og Færgegården var en del af porteføljen - samt digitalisering. Medansvarlig for den strategiske, styrings- og ledelsesmæssige linje, herunder økonomisk ansvarlig for milliardbudgetter. Bestyrelseserfaring fra fire øvrige bestyrelser primært indenfor det sociale område.

*Øvrige ledelseshverv:*

Ledende stillinger i private handicaporganisationer.

*Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):*

Foreningen Frembo

*Anses medlemmet for uafhængig:*

Ja

## Ledelsesberetning

### Jette Møller Botes

*Stilling:*

Medlem

*Alder:*

62

*Køn:*

Kvinde

*Indtrådt i bestyrelsen:*

31/1-2022

*Genvalg har fundet sted:*

9/12-2023

*Udløb af valgperiode:*

2025

*Medlemmets særlige kompetencer:*

Søborg Gymnasium og efterfølgende Niels Brock Handelsgymnasium. Har boet i Sydafrika i 35 år, men bor nu i Fredensborghusene. Har arbejdet for Pandora Africa i 10 år, og senest som Operations Manager for Nordic/South African Business Association i Johannesburg.

*Øvrige ledelseshverv:*

Var i en årrække repræsentant for Danes Worldwide i Johannesburg & Pretoria

*Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):*

Danes Worldwide

*Anses medlemmet for uafhængig:*

Ja

## Ledelsesberetning

### Lars Himmer

*Stilling:* EVP Semler Gruppen, CEO Holo

Medlem

*Alder:*

56

*Køn:*

Mand

*Indtrådt i bestyrelsen:*

1/2-2024

*Valg har fundet sted:*

9/12-2024

*Udløb af valgperiode:*

2025

*Medlemmets særlige kompetencer:*

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

*Øvrige ledelseshverv:*

Bestyrelsesposter i Skandinavisk Motor Co, Semler Equipment, Semler Agro, H.P. Entreprenørmaskiner, Holo, Connected Cars, Copenhagen Goodwill Ambassador Corps

*Udpeget af (jf. vedtægternes § 2):*

Danes Worldwide

*Anses medlemmet for uafhængig:*

Ja

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Den Selvejende Institution Fredensborghusene for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning og forpagtning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning og forpagtning.

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel eller ved en ekstern vurdering med udgangspunkt i en

## Anvendt regnskabspraksis

tilbagediskontering af de fremtidige pengestrømme. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for fonden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelse.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter grundkapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

### Anvendt regnskabspraksis

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Lejeindtægter		9.322.411	9.093.507
Andre driftsindtægter		98.400	60.000
Ejendomsomkostninger		-5.604.685	-5.277.637
Administrationsomkostninger		-1.236.629	-967.162
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.579.497</b>	<b>2.908.708</b>
Personaleomkostninger	1	-875.391	-683.916
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.000.000	-9.000.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-295.894</b>	<b>-6.775.208</b>
Finansielle indtægter		31.122	43.327
Finansielle omkostninger	2	-1.261.849	-1.348.556
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.526.621</b>	<b>-8.080.437</b>
Skat af årets resultat	3	335.000	1.754.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.191.621</b>	<b>-6.326.437</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.191.621	-6.326.437
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.191.621</b>	<b>-6.326.437</b>

## Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	180.000.000	182.000.000
Andre investeringsaktiver	5	146.267	146.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>180.146.267</b>	<b>182.146.267</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>180.146.267</b>	<b>182.146.267</b>
Andre tilgodehavender		154.318	294.346
Periodeafgrænsningsposter		685.478	665.247
<b>Tilgodehavender</b>		<b>839.796</b>	<b>959.593</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.273.969</b>	<b>3.295.184</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.113.765</b>	<b>4.254.777</b>
<b>Aktiver</b>		<b>185.260.032</b>	<b>186.401.044</b>

## Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Grundkapital		300.000	300.000
Overført resultat		83.677.362	84.868.975
<b>Egenkapital</b>		<b>83.977.362</b>	<b>85.168.975</b>
Hensættelser til udskudt skat		23.696.000	24.031.000
Andre hensatte forpligtelser		400.000	400.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.096.000</b>	<b>24.431.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		72.682.673	72.880.819
Anden gæld		316.000	316.000
Deposita		2.489.862	2.069.436
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>75.488.535</b>	<b>75.266.255</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	278.635	236.020
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	47.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser		335.817	366.575
Anden gæld		1.083.683	885.162
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.698.135</b>	<b>1.534.814</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>77.186.670</b>	<b>76.801.069</b>
<b>Passiver</b>		<b>185.260.032</b>	<b>186.401.044</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Grundkapital</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>resultat</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. oktober 2024	300.000	84.868.983	85.168.983
Årets resultat	0	-1.191.621	-1.191.621
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>300.000</b>	<b>83.677.362</b>	<b>83.977.362</b>

## Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	869.587	677.914
Andre omkostninger til social sikring	5.804	6.002
	<u>875.391</u>	<u>683.916</u>

*Heraf udgør vederlag til ledelsen:*

Bestyrelse	165.000	0
	<u>165.000</u>	<u>0</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
-----------------------------------	----------	----------

Vederlag til fondens administratorer udgør samlet 1.126.047 kr.  
(2023/24: 889.267 kr.).

**2. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	1.261.849	1.348.556
	<u>1.261.849</u>	<u>1.348.556</u>

**3. Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat	-335.000	-1.754.000
	<u>-335.000</u>	<u>-1.754.000</u>

	2025	2024
	kr.	kr.

**4. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	46.434.537	46.434.537
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>46.434.537</u>	<u>46.434.537</u>

Opskrivninger primo	135.565.463	144.565.463
Årets opskrivninger	-2.000.000	-9.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>133.565.463</u>	<u>135.565.463</u>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>180.000.000</u>	<u>182.000.000</u>
-------------------------------------	--------------------	--------------------

**Noter**

Anvendt afkastkrav er fastsat på baggrund af ejendomsvurdering udarbejdet af Cushman & Wakefield.

Ejendommen, der går under navnet Fredensborghusene, er beliggende i Fredensborg. Ejendommen fremstår generelt i god stand.

Anvendt afkastkrav i beregningen af dagsværdi for investeringsejendomme i %:

2023/24, 2,6%

2024/25, 2,5%

Følgende oversigt angiver påvirkningen på ejendommens dagsværdi (180 mio.kr.) ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,25% og -0,25%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2025 i mio.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

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

-0,25%: 17 mio.kr.

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>5. Andre investeringsaktiver</b>		
Kostpris primo	146.267	146.267
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>146.267</u>	<u>146.267</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>146.267</u>	<u>146.267</u>

**6. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	72.682.673	278.635	67.608.572
Anden gæld	316.000	0	316.000
Deposita	2.489.862	0	2.489.862
	<u>75.488.535</u>	<u>278.635</u>	<u>70.414.434</u>

**7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Institutionen har udstedt realkreditpantebreve på 76,7 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitutter, der udgør 72,96 mio.kr., udstedt pantebrev på 1,5 mio.kr. til sikkerhed for udstedte partialobligationer, der udgør 0,316 mio.kr. og udstedt ejerpantebrev på 5 mio.kr. til sikkerhed for mellemværende med banker, alt sammen med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 180 mio.kr.