



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

FONDEN FRISTADEN CHRISTANIA
SKINDERGADE 23, 1159 KØBENHAVN K
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
bestyrelsen på fondens årsmøde,
den 17. maj 2017

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'B. Henningsen'.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Fondsoplysninger	
Fondsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-16
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	17
Balance.....	18-19
Noter.....	20-24
Anvendt regnskabspraksis.....	25-27

FONDSOPLYSNINGER

Fonden	Fonden Fristaden Christiania Skindergade 23 1159 København K Telefon: 33 44 55 66 CVR-nr.: 34 20 30 83 Stiftet: 26. september 2011 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Johannes Simon Brandt, Formand Knud Foldschack, Næstformand Ulla Hulda Mader, Næstformand Majbrit Beran Berlau Pia Bjørg Liljenbøl Liv Jørgensen Peder Winkel Agger Merete Ahnfeldt-Møllerup Bjørn Nørgaard Sørensen Peter Ingemann Hansen Thorben Victor Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Den Almennyttige Andelskasse Merkur Vesterbrogade 40, 1. 1620 København Danske Bank Storkunder Ejendomme, Lersø Park Allé 100 2100 København Ø
Advokat	Knud Foldschack

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Fonden Fristaden Christiania.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

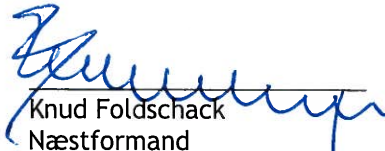
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

København, den 17. maj 2017

Bestyrelse:



Johannes Simon Brandt
Formand



Knud Foldschack
Næstformand




Ulla Hulda Mader
Næstformand



Majbrit Beran Berlau



Pia Bjørg Liljenbøl



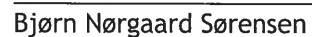
Liv Jørgensen



Peder Winkel Agger



Merete Atnefeldt-Møllerup



Bjørn Nørgaard Sørensen



Peter Ingemann Hansen



Thorben Victor Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ledelsen i Fonden Fristaden Christiania

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Fristaden Christiania for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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


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.

København, den 17. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jens Haugbyrd
Statsautoriseret revisor



Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

REGNSKABSBERETNING

Fondens hovedaktiviteter

Fondens er en erhvervsdrivende fond.

Fondens formål er ifølge vedtægternes § 4:

"Fonden har til formål at købe/leje 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."

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et overskud på 1.869.392 kr. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 36.800.141 kr.

Fra implementering til drift:

Fonden Fristaden Christiania blev stiftet i 2011. Pr. 1. juli 2012 overtog Fonden en del af jorden og de fleste af bygningerne på Christiania.

Der lå fire aftaler med Staten til grund for at gennemføre overdragelsen. En femte og sidste aftale om overdragelsen blev indgået i 2013.

Perioden 2011-2013 var i høj grad en implementeringsfase, hvor der blev forhandlet aftaler, etableret forretningsgange, samarbejder osv. med de mange forskellige samarbejdspartnere.

I 2014 gik Fonden Fristaden Christiania fra implementeringsfasen over til en driftsfase. I 2016 er Fonden stadig præget af drift, herunder udeståender der mangler at komme på plads, men 2016 har i høj grad også været præget af dels indgåelse af partnerskabsaftale med Københavns Kommune og dels en tragisk skudepisode på Christiania.

Der er en meget konstruktiv udvikling på Christiania og renoveringen af bygningsmassen er i fuld gang, herunder en del hvor klimaskærmen renoveres. Der sker desuden udbygning af varmesystemer mv., så de nuværende varmekilder udskiftes med CO² neutrale varmekilder.

Partnerskabsaftale:

Fonden Fristaden Christiania har i 2016 indgået en partnerskabsaftale med Københavns Kommune, der blev godkendt af borgerrepræsentationen i Københavns Kommune den 2. februar 2017. Der har været rigtig mange møder med Københavns Kommune og internt på Christiania og mellem Christiania og Fonden for at få afklaret muligheder og konsekvenser i forhold til indgåelse af Partnerskab.

Partnerskabsaftalen indebærer, at Københavns Kommune lægger 20 mio. kr. og Fonden Fristaden Christiania 10 mio. kr. Desuden kan der søges om yderligere støtte fra velgørende fonde m.v. til gennemførelse af de forskellige projekter i partnerskabet.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Partnerskabet vil først og fremmest gennemføre et projekt i forhold til renovering af Fredens Ark, som trænger kraftigt til renovering, herunder en klimarenovering, så man mindsker energiforbruget i ejendommen.

Når projektet om Fredens Ark er etableret og det er afklaret, hvordan Partnerskabet kan fungere i praksis, kan man gå videre med de øvrige spor i partnerskabet, der handler om socialøkonomiske virksomheder, og hvordan disse kan anvendes til at få langt flere af de mennesker der bor på Christiania og nogle af de der kommer der meget i beskæftigelse. Desuden er der et spor om indsatsen mellem husene, der i høj grad handler om, hvordan man kan håndtere de mange hundredetusinde mennesker, der hvert år besøger Christiania. Og endelig er der et spor omkring klima og nedbringelse af CO², som bl.a. går ud på udskiftning af de nuværende varmekilder med CO² neutrale varmekilder.

Udvikling af aftalen med staten:

Overordnet er Fondens vurdering at aftalerne med staten fungerer efter hensigten. Men samtidig er der et stort behov for evaluering og nytænkning.

Der er nu gået næsten seks år siden aftalen mellem staten og Christiania blev indgået i 2011 og der er sket en del siden da. Der har også vist sig problemer og muligheder, som ingen havde forudset da aftalen blev indgået.

Fx åbner aftalerne med staten kun for muligheden for belåning til renovering af den eksisterende bygningsmasse, men ikke til nybyggeri. Selvom alle ønsker at der skal ske nybyggeri på Christiania.

Da aftalen blev indgået havde ingen forudset, at det ville være så svært at opnå realkreditbelåning, som det har vist sig at være. Der er et væsentligt behov for at nytænke aftalerne på dette punkt.

Dertil kommer at der er behov for at gå videre med den "afknopning" af Christiania fra staten, som blev sat i gang med aftalen i 2011 og hvor implementeringen blev påbegyndt i 2012. Det vil være billigere for staten, hvis man fuldfører salget af Christiania, så Fonden også overtager den resterende del af Christiania, fortidsmindet, som reelt disponeres ansvarsmæssigt af Christiania.

Fonden vil derfor arbejde videre på at få en evaluering og videreudvikling af aftalerne med staten.

Byggesager:

Der er stadig nogle byggesager på Christiania. Men alle parter har efterhånden fået udviklet nogle processer, der gør, at der bliver taget hånd om sagerne fra starten og der er dialog om muligheder for renovering af bygninger m.v. før byggeriet sættes i gang. Når der ind i mellem alligevel opstår nogle sager, håndteres de fleste ret hurtigt. Der har dog været nogle enkelte sager, som i 2016 i henhold til aftalerne mellem Fonden og Staten først blev forsøgt løst ved forhandling, hvilket ikke lykkedes og som derefter gik videre i en mediationsproces. I januar 2017 blev der indgået aftale omkring løsninger på disse byggesager.

Det lykkedes i 2016 endeligt at få afklaret de planmæssige forhold omkring Christiania, således at det hverken er nødvendigt med en ny lokalplan eller et kommuneplantillæg medmindre der ønskes omfattende nybyggeri, hvilket der ikke er planer om på nuværende tidspunkt.

De sidste af de gamle påbudssager fra før Fonden overtog Christiania blev også løst i 2016.

Refusion i købesum for renoveringer:

I 2016 færdiggjorde Fonden arbejdet med renovering af Statens bygning, Aircondition, en af de fredede vinkelgårde på Fortidsmindet. Der var meget stor ros fra såvel Bygningsstyrelsen som Slots- og Kulturstyrelsen til det udførte arbejde, som man sagde lå helt i top i forhold til renovering af fredede bygninger.

Der har desuden været gennemført forskellige arbejder på Fortidsmindet, herunder renovering af Syddyssevejen, som har udløst fradrag i den del af købesummen, som blev betalt i december 2016.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Der er tilbagebetalt 3 mio. kr. til Fonden af den del af købesummen, der blev indbetalt pr. 31. december 2014 vedrørende det arbejde der er udført på bygningen Aircondition, som aftalt og som godkendt af folketingets finansudvalg.

Der blev i 2016 indgået en refusionsaftale mellem Fonden og Staten omkring de næste afdrag af købesummen. Denne aftale skal dog forelægges som orienterende aktstykke for folketingets finansudvalg før den bliver endelig. Det fremgår af aftalen, at Fonden betaler afdragene på købesummen, men kan få tilbagebetalt midlerne i det omfang man kan dokumentere, at der er anvendt tilsvarende beløb til renovering af Statens bygninger på Fortidsmindet og til renovering af selve Fortidsmindet i henhold til aftale 5.

Skudepisoden på Christiania:

Den 31. august 2016 var der en meget tragisk episode på Christiania, hvor en person skød mod to politifolk og senere en tilfældig forbipasserende. Den ene politimand blev meget hårdt såret. Efterfølgende blev gerningsmanden selv skudt af politiet.

Denne episode førte til hektisk mødeaktivitet, såvel på Christiania som i Fonden, hos myndighederne samt mellem myndighederne og Fonden.

Fællesskabet Christiania valgte som reaktion på skudepisoden at opfordre den danske befolkning til at købe sit hash et andet sted. Og Fællesskabet Christiania iværksatte en fysisk aktion, hvor man fjernede boderne i Pusherstreet.

Fonden modtog et brev fra politidirektøren i København med nogle krav til, hvad der skulle til af fysiske ændringer på Christiania, for at kunne sikre tryghed og sikkerhed i forhold til politiets arbejde.

Fællesskabet Christiania afholdt to fællesmøder omkring dette og på den baggrund fremsendte Fonden Fristaden Christiania et brev til politidirektøren, I brevet udtrykte Fonden sin medfølelse med de sårede og de pårørende. Desuden skrev Fonden at man glædede sig over, at det var lykkedes at få fjernet fotoforbuddet og få fjernet maskeringen. Fonden har siden vedholdende fastholdt, at man ønsker at opretholde disse landvindinger.

Som led i den aftale der på denne baggrund blev indgået mellem myndighederne, har Fællesskabet Christiania i starten af 2017 etableret øget belysning flere steder på Christiania og opsat hegn nogle steder på Fortidsmindet.

Desuden har Bygningsstyrelsen etableret nogle pullerter ved indgange til Christiania, hvor Christiania ikke i forvejen selv havde opsat pullerter. Christiania har fuld adgang til at bestemme hvem og hvornår der har adgang til Christiania. Dog således at ambulancer, brandvæsen og politi har fri adgang.

Fonden har løbende gjort det klart, at opgaven med at bekæmpe hård og bevæbnet kriminalitet er en meget stor og vanskelig opgave, som man ikke kan forvente at et civilsamfund som Christiania kan løse alene.

Der er tale om en opgave der giver meget store udfordringer og har en del kølvandseffekter.

Derfor er der også behov for nytænkning. Den bedste langsigtede løsning er efter Fondens opfattelse, at hash bliver legaliseret.

Dialog med myndighederne:

I 2017 har Fonden og myndighederne fortsat afholdt dialogmøder cirka hver 3. måned. På disse dialogmøder deltager Bygningsstyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, Københavns Kommune, Københavns Politi og Fonden Fristaden Christiania.

Der er fortsat generelt stor tilfredshed og ros fra alle myndighederne omkring udviklingen på

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Christiania.

Der er stor bekymring omkring pusherstreet, ikke mindst fra Christiania og Fondens egen side. Men i forhold til hele den øvrige del af myndighedsindsatsen og samarbejdet i forhold til Christiania er der en rigtig god udvikling, og det går godt.

Realkreditlån:

Fonden har i 2016 optaget et lån ca. 25 mio. kr. til brug for renovering af statsbygninger. Der er 80 % statsgaranti på disse lån, og Fonden har desuden stillet garanti i form af deponerede obligationer for de resterende 20 % af lånet.

En sådan løsning med deponering af obligationer til sikkerhed løser det akutte problem her og nu, så Fonden kan låne til de påtrængende byggearbejder. Men på længere sigt er det ikke en holdbar løsning, da det væsentligt nedsætter det beløb, Fonden samlet kan låne og dermed muligheden for finansiering af de samlede nødvendige renoveringsopgaver.

Desuden har Fonden optaget et lån på ca. 28 mio. kr. til betaling af de sidste to rater af købesummen, hvoraf den ene rate er blevet betalt ved udgangen af 2016, således at der nu kun mangler betaling af den sidste rate på 11,2 mio. kr., der skal betales senest den 31. december 2018. Raten skal dog kun betales i det omfang der ikke er udført refusionsarbejder på Statens bygninger og på Fortidsmindet. Som anført under afsnittet om refusionsaftalen vil Fonden kunne få tilbagebetalt det der er betalt i rater på købesummen, såfremt Fonden på et senere tidspunkt får udført arbejderne på Statens bygninger og Fortidsmindet.

Finansiering af renoveringsindsatsen:

Det har i mange år været et stort problem, at det ikke var muligt at få lån med en rimelig belåning til renovering af bygninger på Christiania. Det har sammen med den generelle usikkerhed om fremtiden medført, at der er et stort efterslæb af renoveringer.

Med aftalerne med staten er der kommet ro om fremtiden og med Fondens optagelse af lån til renovering er der skabt mulighed for at de mange christianitter, der ønsker at renovere den bolig de bor i, har kunnet igangsætte dette arbejde med en rimelig finansiering.

Der har således kunnet etableres et finansieringssystem, som ellers ikke var muligt, da der stadig fra bank- og finansverdenen er utryghed ved at udlåne til byggeri og renovering uden statsgaranti, selvom der er stor egenkapital i Fonden og store bygnings- og grundværdier på Christiania.

Det er således en af de store succeshistorier i forhold til aftalerne med staten, at der nu er fuld gang i renoveringerne.

Forsikring:

Fonden har i 2016 fortsat forhandlingerne om brandforsikring af Fondens bygninger på Christiania, men det er endnu ikke lykkedes at finde en tilfredsstillende løsning. Fonden stiller derfor fortsat en bankgaranti over for Staten.

Fonden arbejder videre på at finde en forsikringsløsning.

Folkeaktier:

Der bliver stadig givet støtte til Fonden i form af køb af folkeaktier, hvor der i 2016 indkom 271.398 kr., der er gået til Fondens grundkapital. Der blev i slutningen af 2016 indført mulighed for, at der kan betales med mobilepay, når man køber folkeaktier. Det er håbet, at dette kan være med til at øge salget af folkeaktier.

Ejendommens værdi:

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

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 var 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 nuværende 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 237.539.061 kr. højere, svarende til det beløb Fonden skal investere 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.”

Dette overvejer bestyrelsen fortsat.

Bestyrelsesmøder:

Fonden har i 2016 afholdt 8 bestyrelsesmøder den 10. februar, 20. april, 27. juni, 9. september, 11. september, 12. oktober, 2. november og 7. december.

Administration og sekretariat:

Fonden bliver fortsat administreret hos advokatkontoret Foldschack & Forchhammer. Ligesom advokatkontoret har mandat til at forhandle med myndighederne på vegne Fonden Fristaden Christiania.

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

Uddelingspolitik:

Fonden har besluttet, at en væsentlig del af Fondens uddelinger skal gå til at sikre gode bygninger på Christiania, således at offentligheden fortsat kan nyde godt af de mange faciliteter på Christiania og kan nyde godt af flotte velrenoverede bygninger, herunder fredede bygninger.

Fremtidsønsker:

Fonden skrev i beretningen for 2013:

”Der ligger fortsat mange store arbejdsopgaver foran Fonden og Christiania. Der skal renoveres for mange millioner 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, socialøkonomiske 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.”

Redegørelse for uddelingspolitik

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

Fonden har besluttet, at en del af Fondens uddelinger skal gå til at sikre gode bygninger på Christiania, således at offentligheden fortsat kan nyde godt af de mange faciliteter på Christiania og kan nyde godt af flotte velrenoverede bygninger, herunder fredede bygninger.

Redegørelse for god fondsledelse mv.

LEDELSESBERETNING

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

Bemærk, at redegørelsen for fondsledelse skal offentliggøres enten i ledelsesberetningen eller i noterne i årsrapporten, eller på fondens hjemmeside med henvisning dertil i ledelsesberetningen eller noterne.

En offentliggørelse på fondens eventuelle hjemmeside kræver, at URL-adressen, hvor redegørelsen er offentliggjort, oplyses i ledelsesberetningen eller noterne. URL-adressen er den internetadresse, der skal benyttes for at komme direkte til redegørelsen.

Se eventuelt mere på www.godfondsledelse.dk

Anbefaling	Fonden følger	Fonden forklarer
1. Åbenhed og kommunikation		
1.1. Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem der kan og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.	X	Der er valgt et forretningsudvalg der udtaler sig på vegne af fonden. Derudover skal bestyrelsen sikre, at væsentlige oplysninger, herunder i hvilket omfang fonden efterlever anbefalingerne for god fondsledelse, indgår i årsrapporten. Under hvert møde skriver referenten en protokol der offentliggøres i Ugespejlet - Christianias ugentlige avis.
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.	Delvis	Bestyrelsen udarbejder et årshjul der sikrer at bestyrelsen får behandlet bl.a. følgende emner: - Mindst en gang årligt gennemgås fondens overordnede strategi - Mindst en gang hvert 2. år gennemgås fondens uddelingspolitik. Der er i nogle tilfælde valgt hvert 2. år da fonden ønsker en reel drøftelse og ikke en rituel gennemgang.
2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen		

LEDELSESBERETNING

<p>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.</p>	<p>X</p>	<p>Bestyrelsen konstituerer sig med en formand og 2 næstformænd, der tilsammen udgør et forretningsudvalg, der varetager formandens og næstformandens opgaver i fonden. Forretningsudvalget vælges for en periode på et år. Forretningsudvalget er ansvarlig for at formaliteter vedrørende vedtægter og protokoller er i orden, ligesom de sørger for at bestyrelsen får lejlighed til at tage stilling til de væsentligste forhold vedrørende fonden.</p>
<p>2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen - ud over formandshvervet - undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, 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.</p>	<p>X</p>	<p>Der er i forretningsordenen fastlagt, hvilke opgaver der er henlagt til forretningsudvalget, hvilke opgaver der varetages i den daglige drift samt hvilke opgaver den samlede bestyrelse skal varetage.</p>
<p>2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering</p>		
<p>2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.</p>	<p>X</p>	<p>Bestyrelsen skal minimum 1 gang hvert 2. år, og i forlængelse af årsregnskabsmødet, foretage en evaluering af bestyrelsesarbejdets gennemførelse. I denne evaluering skal indgå de konkrete medlemmers bidrag til bestyrelsesarbejdet i løbet af året. Der skal foretages en vurdering af hvilke kompetencer bestyrelsen har behov for fremadrettet, samt en vurdering af om de siddende bestyrelsesmedlemmer tilsammen besidder disse kompetencer.</p>
<p>2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemsøgende proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.</p>	<p>X</p>	<p>De bestyrelsesposter, som Christiania skal udpege til, udpeges på et fællesmøde på Christiania, der indkaldes via Ugespejlet. Og hvor hvert af Christianias områder på forhånd har drøftet, hvem de ønsker at udpege. De eksterne bestyrelsesmedlemmer udpeges af bestyrelsen efter en høring af Christianias fællesmøde og skal godkendes af Statens resortmyndighed for Christiania.</p>

LEDELSESBERETNING

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.	X	Bestyrelsen skal mindst hvert 2. år evaluere bestyrelsesarbejdet og bestyrelsens kompetencer. Og i den forbindelse drøftes, hvilke kompetencer, der måtte være behov for at bestyrelsen bliver suppleret med. Desuden ses der ved udpegning af nye bestyrelsesmedlemmer på, hvordan der kan sikres mangfoldighed og såvel kontinuitet, som fornyelse.
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: <ul style="list-style-type: none"> • 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, • hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder mv., og om medlemmet anses for uafhængigt. 	Stort set.	Bestyrelsens sammensætning fremgår af ledelsesberetningen i årsrapporten, herunder bestyrelsesmedlemmernes: - navn, alder og stilling-dato for indtræden, genvalg og udløb af valgperiode-hvilke der er udpeget af Christiania og hvilke der er udpeget af Fonden Oplysninger om særlige kompetencer og ledelseshverv medtages dog kun i begrænset omfang, da det ellers kan blive en meget omfattende oversigt.
2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.	X	Dette er ikke relevant for Fonden da der ikke eksisterer dattervirksomheder.
2.4 Uafhængighed		
2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles. Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængigt, hvis den pågældende: <ul style="list-style-type: none"> • er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion, • inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i selskaber med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden, • er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor, • har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år, • er i nær familie med eller på anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær, • er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller • er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtager eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden. 	X	Der er ikke en direktion i Fonden. De seks eksterne bestyrelsesmedlemmer skal være uafhængige af personer og virksomheder hjemmehørende på Christianiaområdet. Man kan højst sidde i bestyrelsen i 12 år.
2.5 Udpegningsperiode		

LEDELSESBERETNING

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.	X	Bestyrelsesmedlemmerne har en funktionsperiode på 4 år. Der kan ske genudpegning 2 gange, dog 3 gange ved udpegning i løbet af en funktionsperiode.
2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.	X	Bestyrelsesmedlemmerne har en funktionsperiode på 4 år. Der kan ske genudpegning 2 gange, dog 3 gange ved udpegning i løbet af en funktionsperiode.
2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen		
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.	Hvert andet år	Bestyrelsen skal minimum 1 gang hvert andet år i forlængelse af årsregnskabsmødet, foretage en evaluering af bestyrelsesarbejdets gennemførelse. I denne evaluering skal indgå de konkrete medlemmers bidrag til bestyrelsesarbejdet i løbet af året. Der skal foretages en vurdering af hvilke kompetencer bestyrelsen har behov for fremadrettet, samt en vurdering af om de siddende bestyrelsesmedlemmer tilsammen besidder disse kompetencer.
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.	X	Der er ingen direktion i Fonden. Forretningsudvalget står for det meste af den daglige drift og dette arbejde evalueres sammen med resten af bestyrelsen. Administrationsaftalen skal drøftes i bestyrelsen mindst hvert 4. år.
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.	X	Bestyrelsesarbejdet er ulønnet, men der kan godtgøres bestyrelsesforsikring og rimelige udgifter til transport. Der er ingen direktion.
3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, modtager for varetagelsen af opgaver for fonden, dattervirksomheder af fonden eller tilknyttede virksomheder til fonden.	X	

Bestyrelsens sammensætning:

Medlem	Bestyrelsen	Kompetencer	Bestyrelsesposter	Uafhængig
--------	-------------	-------------	-------------------	-----------

LEDELSESBERETNING

Produktionsleder Johannes Brandt, (formand) Alder: 36 år Udpeget til bestyrelsen af Christiania	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 19. september 2013 Nuværende valgperiode udløber den 19. september 2017 Valgt senest: 2014 På valg: 2017	Kendskab til Christiania	Ingen andre	Ja
Advokat Knud Foldschack (næstformand) Alder: 64 år Advokat hos Foldschack & Forchhammer Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 19. september 2013 Nuværende valgperiode udløber den 19. september 2017	Det juridiske område og det erhvervs- økonomiske område	Bestyrelsesformand og -medlem i en række fonde og virksomheder. Advokat for Fonden Fristaden Christiania og en lang række andre fonde, virksomheder mv.	Ja
Psykoterapeut Ulla Hulda Mader (Næstformand), Alder: 69 år Udpeget til bestyrelsen af Christiania	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Kendskab til Christiania	Koordinator for Christianias kontaktgruppe, ansat i Christianias sekretariat for Fonden	Ja
Socialrådgiver Majbrit Berlau Alder: 39 år Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Det sociale område	Formand for Dansk Socialrådgiverforening	Ja
Socialrådgiver Pia Bjørg Liljenbøl Alder: 61 år Udpeget til bestyrelsen af Christiania	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Kendskab til Christiania	Merkonom i Organisation og Strategi, Systemisk Familieterapeut, ansat i Christianias beboerrådgivning HOV, Områdekasserer i Psyk.	Ja
Udviklingskonsulent Liv Jørgensen Alder: 40 år Udpeget til bestyrelsen af Christiania	Indtrådt 2. september 2014 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Kendskab til Christiania	Udviklingskonsulent hos BL- Danmarks Almene Boliger	Ja
Professor emeritus Peder Agger Alder: 76 år Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 19. september 2013 Nuværende valgperiode udløber den 19. september 2017	Miljø og bæredygtighed	Medlem af Danmarks Naturfredningsforenings planfaglige udvalg og repræsentantskab, 1. maj fondens bestyrelse og redaktionen af Global Økologi.	Ja
Arkitekt Merete Ahnfeldt- Møllerup Alder: 53 år Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 16. december 2015 Nuværende valgperiode udløber den 16. december 2019	Det bygningstekniske område	Lektor ved Kunstakademiets Arkitektskole, medlem af Akademirådet	Ja
Billedhugger og professor Bjørn Nørgaard Alder: 69 år Eksternt medlem af bestyrelsen	Indtrådt 26. september 2011 Genvalgt 19. september 2013 Nuværende valgperiode udløber den 19. september 2017	Det kulturelle område og det bygningstekniske område	Ingen andre	Ja

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
NETTOOMSÆTNING		8.821.152	9.072.084
Ejendomsomkostninger.....		-7.631.271	-7.013.343
BRUTTORESULTAT		1.189.881	2.058.741
Administrationsomkostninger.....		-1.197.887	-1.182.177
Andre driftsindtægter.....		4.298.740	4.050.000
DRIFTSRESULTAT		4.290.734	4.926.564
Andre finansielle indtægter.....	2	448.211	49.650
Andre finansielle omkostninger.....		-2.344.855	-3.586.618
RESULTAT FØR SKAT		2.394.090	1.389.596
Skat af årets resultat.....	3	-524.698	-305.709
ÅRETS RESULTAT		1.869.392	1.083.887
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.869.392	1.083.887
I ALT		1.869.392	1.083.887

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		132.107.664	123.513.715
Bygninger på lejet grund.....		20.537.567	13.859.646
Materielle anlægsaktiver.....	4	152.645.231	137.373.361
Tilgodehavender.....		4.074.396	3.767.159
Finansielle anlægsaktiver.....	5	4.074.396	3.767.159
ANLÆGSAKTIVER.....		156.719.627	141.140.520
Tilgodehavender.....		27.106	79.583
Periodeafgrænsningsposter.....		715.235	0
Tilgodehavender.....		742.341	79.583
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.270.828	0
Værdipapirer.....		5.270.828	0
Likvide beholdninger.....		5.451.324	3.264.935
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.464.493	3.344.518
AKTIVER.....		168.184.120	144.485.038

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grundkapital.....		27.499.262	18.190.334
Overført overskud.....		9.300.879	7.431.487
EGENKAPITAL.....	6	36.800.141	25.621.821
Hensættelse til udskudt skat.....		2.620.706	2.096.008
Hensættelse til forpligtelser vedrørende renovering m.v.....		22.000.000	26.000.000
HENSATTE FORPLIGTELSE		24.620.706	28.096.008
Realkredit Danmark, nominel restgæld.....		90.039.787	63.743.000
Kurstab og låneomkostninger, der amortiseres.....		-4.815.129	-2.487.041
Anden gæld.....		11.200.000	11.200.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	96.424.658	72.455.959
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	690.253	16.800.000
Gæld til pengeinstitutter.....		431.946	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.523.552	111.250
Periodeafgrænsningsposter.....		7.692.864	1.400.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.338.615	18.311.250
GÆLDSFORPLIGTELSE		106.763.273	90.767.209
PASSIVER.....		168.184.120	144.485.038
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)			
<p>Fonden har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsens medlemmer.</p>			
Andre finansielle indtægter			2
Rente af udlån til Fællesskabet Christiania.....	192.670	46.742	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	255.541	2.908	
	448.211	49.650	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	524.698	305.709	
	524.698	305.709	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og Bygninger på lejet bygninger grund	
Kostpris 1. januar 2016.....	124.326.484	14.023.250	
Tilgang.....	9.129.191	6.814.670	
Kostpris 31. december 2016.....	133.455.675	20.837.920	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	812.469	163.604	
Årets afskrivninger	535.542	136.749	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	1.348.011	300.353	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	132.107.664	20.537.567	
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 og at fonden siden da har afholdt forbedringer, foreløbigt opgjort til	68.391.501		
Hertil kommer P/L regulering	30.382.253		
Hvorefter foreløbigt P/L regulerede beløb udgør	1.652.977		
	100.426.731		
Finansielle anlægsaktiver			5
		Tilgodehavender	
Tilgang.....		4.074.396	
Kostpris 31. december 2016.....		4.074.396	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		4.074.396	

NOTER

Note

NOTER

Egenkapital	Note
	6

	Grundkapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	18.190.334	7.431.487	25.621.821
Kapitalforhøjelse.....	9.308.928		9.308.928
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.869.392	1.869.392
Egenkapital 31. december 2016.....	27.499.262	9.300.879	36.800.141

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark, nominel restgæld.....	63.743.000	90.730.040	690.253	87.136.894
Kurstab og låneomkostninger, der amortiseres.....	-2.487.041	-4.815.129	0	0
Anden gæld.....	28.000.000	11.200.000	0	0
	89.255.959	97.114.911	690.253	87.136.894

Kurstab og låneomkostninger på 4.815.129 kr., der amortiseres, er medtaget i gæld til realkreditinstitutter.

Realkreditlånet er ydet med statsgaranti.

Anden gæld er skyldig restkøbesum, der forfalder således:

31.12.2018	11.200.000
I alt	11.200.000

Afholdte udgifter til reovering m.v. kan i henhold til nærmere bestemmelser i indgået aftale fradrages i den skyldige restkøbesum.

NOTER
Note
Eventualposter mv.
8
Eventualforpligtelser

Der verserer løbende sager og påbud vedrørende fondens opfyldelse af forpligtelser om lovliggørelse etc. Det er fondens opfattelse, at disse sager vil blive løst uden, at sanktionsmulighederne i aftalerne med Staten i form af huslejetillæg henholdsvis tilbagetagning bliver taget i anvendelse.

Kontraktlige forpligtelser
Lejeforpligtelser

Fonden har indgået lejeaftaler vedrørende grunde og bygninger. For grunde er der indgået tidsbegrænset lejeaftale, der kan opsiges af lejer og udlejer med 8 års forudgående varsel. For bygninger, hvoraf en del er omfattet af bygningsfredning, er der indgået tidsbegrænset lejeaftale på 30 år og med 30 års uopsigelighed 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 8 års periode for grunde og fremtidige 25½ års periode for bygninger:

	Grunde DKK	Bygninger DKK	I alt DKK
Inden for 1 år	1.760.216	2.127.661	3.887.877
Mellem 1 og 5 år	11.124.197	8.510.644	19.634.841
Efter 5 år	12.374.196	52.127.695	64.501.891
I alt	25.258.609	62.766.000	88.024.608

Øvrige forpligtelser

Fonden er forpligtet til at forestå renovering m.v., vedligeholdelse, renholdelse og forsyning m.v. i Christianiaområdet, og at medvirke til flytning af en række selvbyggerhuse inden for henholdsvis 10 og 30 år fra medio 2012.

Hensættelse til forpligtelse vedrørende renovering m.v. af fællesarealer, veje, belysning og forsyningsnet m.v. på dele af de samlede områder er i årsrapporten afsat med t.DKK 22.000.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån på t.DKK 90.730 er der foretaget pantsætning af fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 132.108.

Værdipapirer til kursværdi t.DKK. 5.271 samt likvidebeholdninger på t.DKK 166 er stillet til sikkerhed for statsgaranti. Endvidere er t.DKK 2.358 af de likvide beholdninger stillet til sikkerhed for Statens garanti for det kommende års prioritetsydelse, idet fondens ejendomme ikke er forsikrede.

9

NOTER

Note

Nærtstående parter

10

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 2016 transaktioner mellem fonden og Fællesskabet Christiania i form af huslejeindtægt på 8.700 t.kr. for fonden og fondens udlån af yderligere 380 t.kr. til Fællesskabet Christiania. Udlånet er med en rente på 3% p.a. og årlig ydelse på 5% af hovedstolen samt uden sikkerhedsstillelse. Pr. 31. december 2016 udgør restgælden 4.074 t.kr. Hertil kommer, at Fællesskabet Christiania har ydet en gave til fonden svarende til værdien af de forbedringer på knap 9.100 t.kr.

Derudover udgøres fondens nærtstående parter af fondens bestyrelse. Der har i årets løb været ydet rådgivning for i alt 1.397 t.kr. af advokatfirmaet Foldschack & Forchhammer, hvori bestyrelsens næstformand advokat Knud Foldschack er partner. Rådgivningen faktureres på normale markedsmæssige vilkår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fonden Fristaden Christiania for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med de særlige tilpasninger som følge af, at der er tale om en erhvervsdrivende fond.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægt vedrørende fondens ejendomme samt indlejede grunde og bygninger. Nettoomsætningen indtægtsføres efter periodiseringsprincippet. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens aktiviteter, hvorved forpligtelse på 40 mio. kr. til renovering m.v. indregnes lineært over 10 år som udtryk for den gennemsnitlige afvikling af forpligtelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordning mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger på lejet grund.....	30 år	90 %
Øvrige overtagne bygninger.....	30 år	90 %
Nybygninger.....	30 år	30 %

For de af fonden 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 og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Fondens bundne kapital indeholder den vedtægtsbestemte grundkapital, som blev indskudt i forbindelse med fondens stiftelse samt eventuelle vedtægtsbestemte reserver.

Under egenkapitalen angives den ramme, bestyrelsen har vedtaget for uddelinger for det kommende år.

Gaver og arv, hvorom giver har bestemt, at beløbene skal tilgå fonden som grundkapital eller konsolidering, posteres direkte på grundkapitalen. Gaver og arv, der modtages som disponibel kapital, indregnes i resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til forpligtelse vedrørende reovering m.v. omfatter reovering m.v. af fællesarealer, veje, belysning og forsyningsnet m.v. på dele af de samlede områder, hvor fonden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse hertil. Hensættelsen afvikles i takt med reoveringens udførelse. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af den resterende forpligtelse på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.