

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Direktør Michael Hermann Nielsens
Mindelegat, afd. B

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 11 82 02 47

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Legatoplysninger	3
Bestyrelsens beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	7
Balance pr. 31. december 2014	8-9
Noter	10-11
Ejendomsregnskaber 1. januar – 31. december 2014:	
Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43a	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	12
Balance pr. 31. december 2014	13-14
Noter	15-17
Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	18
Balance pr. 31. december 2014	19-20
Noter	21-23
Skattemæssige specifikationer	
Indkomstopgørelse for indkomståret 2014	24
Skattemæssige specifikationer	26

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Direktør Michael Hermann Nielsens Mindelegat, afd. B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med fondsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af legatets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af legatets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke legatet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

København, den 7. maj 2015

På bestyrelsens vegne, Kultur- og Fritidsudvalget Københavns Kommune:

Carl-Christian Ebbesen

Simon Strange

Tue Hækkerup

Rune Dybvad

Rikke Lauritsen

Allan Ahmad

Andreas Pourkamali

Michael Gatten

Jens Kristian Lütken

Neil Bloem

Lillian Parker Kaule

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen for Direktør Michael Hermann Nielsens Mindelegat, afd. B

Vi har revideret årsregnskabet for Direktør Michael Hermann Nielsens Mindelegat, afd. B for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med fondslovens bestemmelser om god regnskabsskik.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der er rigtig, dvs. uden væsentlige fejl og mangler i overensstemmelse med fondslovens bestemmelser om god regnskabsskik. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for fondens udarbejdelse af et årsregnskab, årsregnskab, der er rigtigt, det vil sige uden væsentlige fejl og mangler. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med fondslovens bestemmelser om god regnskabsskik.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. maj 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Ingemann Johansen

Statsautoriseret revisor

Legatoplysninger

Navn:	Direktør Michael Hermann Nielsens Mindelegat, afd. B v/Kultur- og Fritidsudvalget Rådhuset 1599 København V CVR-nr.: 11 82 02 47 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse:	Carl-Christian Ebbesen Simon Strange Tue Hækkerup Rune Dybvad Rikke Lauritsen Allan Ahmad Andreas Pourkamali Michael Gatten Jens Kristian Lütken Neil Bloem Lillian Parker Kaule
Ejendomsadministrator	Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø Telefon: 33 110 220

Bestyrelsens beretning

Formål

Legatet er stiftet pr. 8. juni 1964.

Legatets formål er at støtte almene formål. Af legatets årlige nettoindtægter skal det tilstræbes, at:

- A. 1/3 tildeles trængende gamle husassistenter eller institutioner, som virker herfor, for eksempel "Det kvindelige velgørende Selskab".
- B. 1/3 anvendes til fremme af den videnskabelige sygdomsforskning, særlig kræft-, tuberkulose- og gigtforskning.
- C. 1/3 anvendes til formål, som fremmer samarbejdet mellem skandinaviske nationer.

Udviklingen i regnskabsåret

Legatet har i regnskabsåret et overskud på kr. 212.617. Der er henlagt kr. 22.278 til uddeling. Kr. 212.617 overføres til konsolidering.

Administrationsudgifter kr. 31.194 udgør 12% af legatets indtægter på værdipapirer. Legatets ejendomme har udvist et overskud for 2014.

Af tidligere års henlæggelse til uddeling kr. 289.025 er der udbetalt kr. 95.000 i regnskabsåret.

Bestyrelsen anser udviklingen som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til regnskabsaflæggelsen ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af legatets økonomiske stilling.

Den forventede udvikling

Det forventes, at et renoveringsprojekt af legatets ejendomme påbegyndes i 2015. Civilstyrelsen har godkendt optagelse af lån til renoveringsprojektet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med fondslovens bestemmelser om god regnskabsskik og fundatsens regnskabsbestemmelser. Legatet er ikke omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde, idet legatet er underlagt fondsmyndigheden Civilstyrelsen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Regnskabet er opdelt i legatregnskabet med noter og 2 særskilte ejendomsregnskaber, som begge er indregnet i legatregnskabet i nettobeløb.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter omfatter fondens periodiserede bruttoindtægter.

Omkostninger

Omkostninger består af udgifter til drift af ejendomme samt kapitaladministration på værdipapirer. Omkostningerne må maksimalt udgøre 12 % af bruttoindtægterne i henhold til fundatsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og obligationer samt udbytte.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Legatets ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på legatets bundne egenkapital, da anskaffelsesprisen på legatets ejendom er ukendt, hvorfor opskrivninger ikke kan føres på en særskilt "opskrivningshenlæggelse".

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi via egenkapitalen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter børsnoterede investeringsforeningsbeviser samt obligationsbeholdning, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Skatter

Legatet er skattepligtigt efter fondsbeskatningsloven og indkomstopgørelsen er udarbejdet i henhold til denne. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Såfremt ejendommene sælges udløser det udskudt skat. Vi har ikke opgjort den udskudte skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Note		
Resultat af ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A, jf. bilag 1	1.929	-162.129
Resultat af ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65, jf. bilag 2	123.066	-60.016
Legatuddeling	2.825	4.000
1 Finansielle indtægter	<u>138.270</u>	<u>59.948</u>
Indtægter	<u>266.089</u>	<u>-158.197</u>
Administration Kommunen	10.000	10.000
Revision af legat	18.750	18.750
Revision af legat, rest tidligere år	0	7.880
Honorarer	0	3.800
Bankgebyrer	2.444	3.631
Omkostninger	<u>31.194</u>	<u>44.061</u>
Resultat før uddelinger	234.895	-202.258
Foretaget uddeling / henlagt til uddeling	<u>22.278</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	212.617	-202.258
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>23</u>
Årets resultat	<u>212.617</u>	<u>-202.235</u>
Resultatdisponering:		
Konsolidering	212.617	-202.235
Overført til disponibel egenkapital	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>212.617</u>	<u>-202.235</u>

Balance pr. 31. december 2014

Aktiver

Note		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Indestående i ejendommen Ndr. Frihavns­gade 43-43a, jf. bilag 1	15.011.438	14.743.916
	Indestående i ejendommen Ndr. Frihavns­gade 63-65, jf. bilag 2	27.487.920	27.554.071
3	Værdipapirer	1.349.382	1.240.216
4	Likvide beholdninger	31	3.902
	Mellemregning disponible aktiver	<u>-383.820</u>	<u>-339.771</u>
	Bundne aktiver	<u>43.464.951</u>	<u>43.202.334</u>
4	Likvide midler	25.766	162.538
	Mellemregning bundne aktiver	<u>383.820</u>	<u>339.771</u>
	Disponible aktiver	<u>409.586</u>	<u>502.309</u>
	Aktiver i alt	<u><u>43.874.537</u></u>	<u><u>43.704.643</u></u>

Balance pr. 31. december 2014

Passiver

Note	2014	2013
Saldo primo	43.202.334	43.404.569
Regulering tidligere år	50.000	0
Konsolidering	212.617	-202.235
Bunden fondskapital ultimo	43.464.951	43.202.334
Overført resultat primo	154.533	154.533
Årets resultat	0	0
Disponibel fondskapital ultimo	154.533	154.533
5 Henlagt til senere uddeling	216.303	289.025
Hensatte forpligtelser	216.303	289.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.750	58.751
Gældsforpligtelser	38.750	58.751
Passiver i alt	43.874.537	43.704.643
6 Eventualforpligtelser		

Noter

1	Finansielle indtægter	2014	2013
	Nordea, konto 8880 420 233 afkastkonto	714	3.525
	Nordea, konto 8881 735 718 kapitalkonto	-175	178
	Udbytte investeringsforeninger	32.260	46.378
	Obligationsafkast	0	2.533
	Kursregulering obligationer	49.203	-48.717
	Urealiseret kursregulering aktiebaserede investeringsforeninger	59.639	56.051
	Realiseret tab aktiebaseret investeringsforeninger	-40.554	0
	Tilbageførsel af tidligere års regulering	37.183	0
		138.270	59.948
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2	Fondsskat		
	Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	Regulering af skat tidligere år	0	-23
		0	-23
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
3	Værdipapirer		
	Investeringsforeningsbeviser og obligationer, lagerbeskattet		
	Saldo primo	859.616	844.804
	Tilgang	57.540	175.548
	Afgang	0	-112.018
	Årets værdireguleringer, lagerbeskattet	49.203	-48.717
	Saldo ultimo	966.359	859.617
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	Investeringsforeningsbeviser aktier, realisationsbeskattet		
	Kostpris primo	376.554	376.554
	Afgang	-94.398	0
	Kostpris ultimo	282.156	376.554
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	Værdireguleringer primo	4.045	-52.006
	Urealiseret kursgevinst	59.639	56.051
	Tilbageførsel af tidligere års regulering	37.183	0
	Værdireguleringer ultimo	100.867	4.045
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		383.023	380.599
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	Regnskabsmæssig værdi	1.349.382	1.240.216
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Noter

4	Likvide beholdninger	2014	2013
	Nordea, konto 8881 735 718 kapitalkonto	31	3.902
		31	3.902
	Nordea, konto 8880 420 233 afkastkonto	25.766	162.538
		25.766	162.538
5	Henlagt til senere uddelinger		
	Henlagt 2008	324.597	324.597
	Uddelt primo	-324.597	-261.400
	Uddelt i året	<u>0</u>	0
			-25.000
	Henlagt 2009	126.607	126.607
	Uddelt primo	-126.607	-89.000
	Uddelt i året	<u>0</u>	0
			0
	Henlagt 2010	109.273	109.273
	Uddelt primo	-109.273	0
	Uddelt i året	<u>0</u>	0
			0
	Henlagt 2011	165.501	165.501
	Uddelt primo	-82.923	0
	Uddelt i året	<u>-82.578</u>	0
			0
	Henlagt 2012	206.447	206.447
	Uddelt primo	0	0
	Uddelt i året	<u>-12.422</u>	194.025
			0
	Henlagt 2013	0	0
	Uddelt primo	0	0
	Uddelt i året	<u>0</u>	0
			0
	Henlagt 2014	22.278	0
	Uddelt primo	0	0
	Uddelt i året	<u>0</u>	22.278
	Henlagt i alt	<u>216.303</u>	<u>557.025</u>

6 Eventualforpligtelser

Udskudt skat

Såfremt ejendommen sælges til bogført værdi udløser det skat. Vi har ikke opgjort den udskudte skat.

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A

Bilag 1

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

Note	Indtægter	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1	Lejeindtægter	<u>535.941</u>	<u>519.285</u>
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	55.053	51.792
	Elforbrug	5.234	6.296
	Vandforbrug	30.618	30.027
	Renovation mv.	36.033	26.544
	Forsikringer og kontingenter m.v.	18.966	21.270
	Renholdelse	79.032	74.311
2	Reparation og vedligeholdelse	123.356	188.988
3	Administration	<u>83.651</u>	<u>173.609</u>
		<u>431.943</u>	<u>572.837</u>
	Resultat før finansielle poster	103.998	-53.552
4	Finansielle indtægter	41.712	41.994
5	Finansielle omkostninger	<u>-143.781</u>	<u>-150.571</u>
	Arets resultat	<u>1.929</u>	<u>-162.129</u>

Ejendommen Ndr. Frihavns­gade 43-43A

Bilag 1

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Matr.nr. 2147 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2014	17.000.000	17.000.000
	Byggesag	139.370	0
	Anlægsaktiver ialt	<u>17.139.370</u>	<u>17.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 B	1.318.231	1.227.310
	Periodeafgrænsningsposter	59.812	23.979
	Tilgodehavender i alt	<u>1.378.043</u>	<u>1.251.289</u>
7	Likvide beholdninger	<u>35.158</u>	<u>112.166</u>
	Omsætningsaktiver ialt	<u>1.413.200</u>	<u>1.363.455</u>
	Aktiver ialt	<u>18.552.570</u>	<u>18.363.455</u>

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A

Bilag 1

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	2014	2013
	Egenkapital		
	Egenkapital	15.011.438	14.743.916
8	Egenkapital i alt	15.011.438	14.743.916
	Hensatte forpligtelser		
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.318.231	1.227.310
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
10	Prioritetsgæld	1.451.130	1.526.223
	Deposita	171.120	166.745
	Forudbetalt husleje	131.466	103.325
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.753.717	1.796.293
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.694	199.613
9	Indvendig vedligeholdelse	302.878	287.342
11	Varmeregnskab	33.489	36.929
	Anden gæld	73.123	72.052
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	469.184	595.936
	Gældsforpligtelser i alt	2.222.901	2.392.229
	Passiver ialt	18.552.570	18.363.455
12	Sikkerhedsstillelser		

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Bilag 1

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, boliger	479.784	467.505
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-43.086	-43.086
Hensættelse til GI § 18B	-73.123	-72.052
Tab vedr. tomgangsleje	-21.462	-20.966
Lejeindtægter, erhverv	193.828	187.884
	<u>535.941</u>	<u>519.285</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Snedker/tømrer mm	23.847	35.301
Porte	4.901	3.368
Tag, vinduer, døre	3.500	3.974
VVS og kloak	7.432	107.739
Elektriker	3.588	556
Gårdanlæg/gårdlaug	21.024	24.966
Varmeanlæg, reparation	59.064	13.084
	<u>123.356</u>	<u>188.988</u>
3 Administration		
Varmeregnskabshonorar og varmemeforbrug ejendom	13.441	10.026
Inspektør og projektkostninger	390	96.350
Administrationshonorar	42.716	41.878
Revision	24.000	23.000
Revision 2013	750	0
Porto	1.285	1.285
Bankgebyrer	1.070	1.070
	<u>83.651</u>	<u>173.609</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Bilag 1

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
4 Finansielle indtægter		
Nordea kto. 8969 168 287	2	5
Ydelsesstøtte	41.710	41.989
	<u>41.712</u>	<u>41.994</u>
5 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, jf. note 10	-143.769	-150.571
Nordea kto. 8969 168 287	-12	0
	<u>-143.781</u>	<u>-150.571</u>
6 Ejendommen matr.nr. 2147 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2014		
Dagsværdi primo	17.000.000	17.000.000
	<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014, som udgør kr. 17.000.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.</p> <p>Ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som dagsværdi er der beregnet en afkastprocent på 2,25%.</p> <p>Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.</p>		
7 Likvide beholdninger		
Nordea kto. 8969 168 287	35.158	112.166
	<u>35.158</u>	<u>112.166</u>
8 Egenkapital		
Egenkapital primo	14.743.916	14.906.045
Årets resultat	1.929	-162.129
Korrektion vedr. tidligere år, byggesag	50.000	0
Regulering overførsel af likviditet	215.593	0
Egenkapital i alt	<u>15.011.438</u>	<u>14.743.916</u>

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A

Bilag 1

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
9 Indvendig vedligeholdelse			
Hensat primo	287.342	244.256	
Hensat i året	43.086	43.086	
Udbetalt i året	-27.550	0	
	<u>302.878</u>	<u>287.342</u>	
10 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	Kursværdi	Restgæld	Renter
BRF 9,4266% opr. kr. 966.000	697.976	622.593	63.742
BRF 3,5% opr. kr. 45.000	44.775	44.775	1.612
BRF 8,45%, opr. 1.165.985	<u>885.952</u>	<u>783.762</u>	<u>78.415</u>
	<u>1.628.703</u>	<u>1.451.130</u>	<u>143.769</u>

Herudover er der tinglyst gæld i ejendommen med kr. 4.312.000, hvor der er fuld ydelsesstøtte.

Der er delvis ydelsesstøtte på lån BRF 9,4266%.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
11 Varmeregnskab		
A'conto varmebidrag	113.900	112.813
A'conto varmeforbrug	-80.411	-75.884
	<u>33.489</u>	<u>36.929</u>

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.451.130, er der stillet sikkerhed på kr. 6.488.985 i ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2014 på kr. 17.000.000.

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Bilag 2

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

Note	Indtægter	2014	2013
1	Lejeindtægter	1.258.350	1.172.133
		1.258.350	1.172.133
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	88.356	83.116
	Elforbrug	11.341	5.256
	Vandforbrug	67.904	76.207
	Renovation mv.	65.056	54.594
	Forsikringer og kontingenter m.v.	24.670	28.113
	Renholdelse	142.310	123.113
2	Reparation og vedligeholdelse	399.296	602.474
3	Administration	191.807	106.233
		990.739	1.079.106
	Resultat før finansielle poster	267.610	93.027
4	Finansielle indtægter	41.112	41.402
5	Finansielle omkostninger	-185.657	-194.445
	Årets resultat	123.066	-60.016

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Bilag 2

Balance pr. 31. december 2014

Note	Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Matr.nr. 2312 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2014	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Anlægsaktiver ialt	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 B	1.818.255	1.791.302
	Andre tilgodehavender	157.908	60.818
	Periodeafgrænsningsposter	<u>38.043</u>	<u>39.613</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.014.206</u>	<u>1.891.733</u>
7	Likvide beholdninger	<u>67.653</u>	<u>299.670</u>
	Omsætningsaktiver ialt	<u>2.081.859</u>	<u>2.191.403</u>
	Aktiver ialt	<u>32.081.859</u>	<u>32.191.403</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Bilag 2

Balance pr. 31. december 2014

Note	Passiver	2014	2013
	Egenkapital		
	Egenkapital	<u>27.487.920</u>	<u>27.554.071</u>
8	Egenkapital i alt	<u>27.487.920</u>	<u>27.554.071</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>1.818.255</u>	<u>1.791.302</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
10	Prioritetsgæld	1.828.826	1.924.838
	Deposita	241.960	236.368
	Forudbetalt husleje	<u>107.118</u>	<u>105.101</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.177.904</u>	<u>2.266.307</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.594	82.422
	Forsikringskader	5.788	0
	Huslejedebitorer	5.136	4.563
9	Indvendig vedligeholdelse	495.473	440.649
11	Varmeregnskab	<u>43.788</u>	<u>52.089</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>597.779</u>	<u>579.723</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.775.683</u>	<u>2.846.030</u>
	Passiver ialt	<u>32.081.859</u>	<u>32.191.403</u>
12	Sikkerhedsstillelser		

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Bilag 2

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, boliger	835.281	819.433
Heraf hensat til indvendig vedligeholdelse	-54.824	-54.824
Regulering GI § 18B	121.306	60.818
Lejeindtægter, erhverv	389.483	362.096
Tab, tomgangsleje	-32.895	-15.390
	<u>1.258.350</u>	<u>1.172.133</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Maling af facade	16.225	419.459
Snedker/tømrer	216.542	75.511
VVS og kloak	100.060	47.433
Elektriker	1.389	0
Gårdanlæg/gårdlaug	21.715	28.644
Varmeanlæg, reparation	39.533	25.002
Vandinstallation	543	4.751
Diverse, ejerudgift	3.289	1.674
	<u>399.296</u>	<u>602.474</u>
3 Administration		
Varmeregnskabshonorar og varmeforbrug ejendom	7.970	7.878
Administrationshonorar	72.732	71.306
Konsulentassistance	5.225	0
Revision	24.000	23.000
For lidt afsat revisor vedr. 2013	750	0
Porto	2.180	2.189
Bankgebyrer	2.025	1.860
Diverse	76.926	0
	<u>191.807</u>	<u>106.233</u>

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Bilag 2

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
4 Finansielle indtægter		
Nordea kto. 8969 170 095	6	21
Ydelsesstøtte	41.106	41.381
	<u>41.112</u>	<u>41.402</u>
5 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, jf. note 10	-185.657	-194.445
	<u>-185.657</u>	<u>-194.445</u>
6 Ejendommen matr.nr. 2312 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2014		
Dagsværdi primo	30.000.000	30.000.000
	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2014 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014, som udgør kr. 30.000.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.</p> <p>Ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som dagsværdi er der beregnet en afkastprocent på 2,21%.</p> <p>Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.</p>		
7 Likvide beholdninger		
Nordea kto. 8969 170 095	67.653	299.670
	<u>67.653</u>	<u>299.670</u>
8 Egenkapital		
Egenkapital primo	27.554.071	27.264.087
Regulering overførsel af likviditet	-189.216	350.000
Årets resultat	123.066	-60.016
Egenkapital i alt	<u>27.487.920</u>	<u>27.554.071</u>

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Bilag 2

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
9 Indvendig vedligeholdelse		
Hensat primo	440.649	423.996
Hensat i året	54.824	54.824
Udbetalt i året	0	-38.172
	<u>495.473</u>	<u>440.649</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Renter</u>
Prioritetsgæld			
BRF 9,4266% opr. kr. 952.000	681.947	613.569	62.818
BRF 8,45%, opr. 1.807.910	1.373.708	1.215.257	122.839
	<u>2.055.655</u>	<u>1.828.826</u>	<u>185.657</u>

Herudover er der tinglyst gæld i ejendommen med kr. 3.457.000, hvor der er fuld ydelsesstøtte.
Der er delvis ydelsesstøtte på lån BRF 9,4266%.

11 Varmeregnskab	<u>2014</u>	<u>2013</u>
A'conto varmebidrag	172.500	170.837
A'conto varmekonsum	-128.712	-118.748
	<u>43.788</u>	<u>52.089</u>

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.828.826, er der stillet sikkerhed på kr. 6.216.910 i ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2014 på kr. 30.000.000.

Indkomstopgørelse for indkomståret 2014

Erhvervsmæssig indkomst:

Erhvervsmæssigt resultat	124.995	
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	97.910	
Anvendt indvendig vedligeholdelse	<u>-27.550</u>	195.355
Anvendt underskud primo		<u>-162.406</u>
Skattepligtig indkomst erhvervsmæssig indkomst		<u><u>32.949</u></u>

Legatindkomst:

Indtægter	141.095	
Omkostninger	-31.194	
Urealiseret kursregulering aktiebaserede investeringsfundsforeninger	<u>-96.822</u>	13.079
Nettoindkomst		46.028

Bundfradrag		<u>-13.079</u>
		<u><u>59.107</u></u>

Underskud til fremførelse, erhvervsmæssig indkomst

Underskud primo		162.406
Anvendt underskud		<u>-162.406</u>
Underskud til fremførelse, erhvervsmæssig indkomst		<u><u>0</u></u>

Fradrag:

Foretagne uddelinger / Hensat til uddeling, jf. resultatopgørelse	22.278	
Konsolideringsfradrag (max. 25% af foretagne uddelinger)	<u>23.750</u>	46.028

Bundfradrag		<u>13.079</u>
		<u><u>59.107</u></u>

Skattepligtig indkomst		<u><u>0</u></u>
-------------------------------	--	-----------------

Uddelt af hensatte midler

Fra 2008		0
Fra 2009		0
Fra 2010		0
Fra 2011		82.578
Fra 2012		12.422
Fra 2013		0
Fra 2014		<u>0</u>
		<u><u>95.000</u></u>

Legater har modtaget dispensation fra SKAT vedrørende hensættelse til senere uddeling af legater fra 5 år til 10 år.

Indkomstopgørelse for indkomståret 2014

Henlæggelse GI, Nordre Frihavsgade 43

Saldo primo	339.739	1.299.361
Renter i året		18.869
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18B		73.123
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18	81.696	
Vedligeholdelse	<u>-123.356</u>	
Såfremt negativ, modregning i §18B	<u>298.079</u>	
		<u>1.391.353</u>

Fradrag GI		<u>73.123</u>
------------	--	---------------

Henlæggelse GI, Nordre Frihavsgade 63

Saldo primo	0	1.818.254
Renter i året		0
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18B		107.652
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18	133.736	
Vedligeholdelse	<u>-399.296</u>	
Såfremt negativ, modregning i §18B	<u>265.560</u>	<u>-265.560</u>
Fradrag GI	0	<u>1.660.346</u>

Udbetaling GI		<u>157.908</u>
---------------	--	----------------