

**Direktør Michael Hermann Nielsens
Mindelegat, afd. B
Årsrapport for 2013**

CVR-nr. 11 82 02 47

København
Nørre Farimagsgade 11
1354 København K
Tel +45 70 15 76 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum
Farum Hovedgade 2
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus
Olof Palmes Allé 25 A
8200 Aarhus N
Tel +45 72 41 08 00
Fax +45 72 41 05 01

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 34 38 49 35

AP Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

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 2013 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013 | 7 |
| Balance pr. 31. december 2013 | 8-9 |
| Noter | 10-11 |
| Ejendomsregnskaber 1. januar – 31. december 2013: | |
| Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43a | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013 | 12 |
| Balance pr. 31. december 2013 | 13-14 |
| Noter | 15-17 |
| Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65 | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013 | 18 |
| Balance pr. 31. december 2013 | 19-20 |
| Noter | 21-23 |
| Skattemæssige specifikationer | |
| Indkomstopgørelse for indkomståret 2013 | 24 |
| Skattemæssige specifikationer | 25 |

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Direktør Michael Hermann Niensens 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 26. maj 2014

På bestyrelsens vegne, Kultur- og Fritidsudvalget Københavns Kommune:

Carl-Christian Ebbesen

Simon Strange

Yıldız Akdoğan

Rune Dybvad

Rikke Lauritsen

Allan Ahmad

Andreas Pourkamali

Michael Gatten

Jens Kristian Lütken

Peter Thiele

Lillian Parker Kaule

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Vi har revideret årsregnskabet for Direktør Michael Hermann Nielsens Mindedlegat, afd. B for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, 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 26. maj 2014
AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Carsten Ingemann Johansen
Statsautoriseret revisor

Legatoplysninger

| | |
|------------------------------|--|
| Navn: | Direktør Michael Hermann Nielsens Mindelegat, afd. B v/Kultur- og Fritidsudvalget Københavns Borgerservice Nyropsgade 1 1602 København V CVR-nr.: 11 82 02 47 Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse: | Carl-Christian Ebbesen Simon Strange Yildiz Akdogan Rune Dybvad Rikke Lauritsen Allan Ahmad Andreas Pourkamali Michael Gatten Jens Kristian Lütken Peter Thiele Lillian Parker Kaule |
| Ejendomsadministrator | Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby |
| Revisor | AP Statsautoriserede Revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Telefon: 70 15 78 11 |

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 giftforskning.
- C. 1/3 anvendes til formål, som fremmer samarbejdet mellem skandinaviske nationer.

Udviklingen i regnskabsåret

Legatet har i regnskabsåret et underskud på kr. -202.235. Der er henlagt kr. 0 til uddeling. Kr. -202.235 overføres til konsolidering.

Administrationsudgifter kr. 44.061 har udgjort mere end 12% af legatets indtægter på værdipapirer, idet legatets indtægter har været beskedne i 2013. Legatets ejendomme har udvist et underskud for 2013 pga. øgede vedligeholdelsesudgifter.

Af tidligere års henlæggelse til uddeling kr. 557.025 er der udbetalt kr. 268.000 i regnskabsåret.

Bestyrelsen anser udviklingen som forventet.

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 2014. Renoveringsprojektet er godkendt af Civilstyrelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med fondslovens bestemmelser om god regnskabsskik og fondatsens 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 rentekomkostninger 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 2013

| Note | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| Resultat af ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A, jf. bilag 1 | -162.129 | -32.014 |
| Resultat af ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65, jf. bilag 2 | -60.016 | -6.585 |
| Legatuddeling | 4.000 | 0 |
| 1 Finansielle indtægter | <u>59.948</u> | <u>74.682</u> |
| Indtægter | <u>-158.197</u> | <u>36.083</u> |
| Administration Kommunen | 10.000 | 10.000 |
| Revision af legat | 18.750 | 18.750 |
| Revision af legat, rest tidligere år | 7.880 | 6.250 |
| Honorarer | 3.800 | 0 |
| Bankgebyrer | 3.631 | 2.028 |
| Omkostninger | <u>44.061</u> | <u>37.028</u> |
| Resultat før uddelinger | -202.258 | -945 |
| Foretaget uddeling / henlagt til uddeling | <u>0</u> | <u>206.447</u> |
| Resultat før skat | -202.258 | -207.392 |
| 2 Skat af årets resultat | <u>23</u> | <u>33</u> |
| Årets resultat | <u>-202.235</u> | <u>-207.359</u> |
| Resultatdisponering: | | |
| Konsolidering | -202.235 | -348.978 |
| Overført til disponibel egenkapital | <u>0</u> | <u>141.619</u> |
| | <u>-202.235</u> | <u>-207.359</u> |

Balance pr. 31. december 2013

Aktiver

| Note | 2013 | 2012 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | <u>14.743.916</u> | <u>14.906.045</u> |
| Indestående i ejendommen Ndr. Frihavns­gade 43-43a, jf. bilag 1 | | |
| Indestående i ejendommen Ndr. Frihavns­gade 63-65, jf. bilag 2 | 27.554.071 | 27.264.087 |
| 3 Værdipapirer | 1.240.216 | 1.169.352 |
| 4 Likvide beholdninger | 3.902 | 65.254 |
| Mellemregning disponible aktiver | -339.771 | -169 |
| Bundne aktiver | <u>43.202.334</u> | <u>43.404.569</u> |
| Tilgodehavender | 0 | 3.849 |
| 4 Likvide midler | 162.538 | 736.291 |
| Mellemregning bundne aktiver | 339.771 | 169 |
| Disponible aktiver | <u>502.309</u> | <u>740.309</u> |
| Aktiver i alt | <u>43.704.643</u> | <u>44.144.878</u> |

Balance pr. 31. december 2013

Passiver

| Note | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| Saldo primo | 43.404.569 | 43.753.547 |
| Konsolidering | -202.235 | -348.978 |
| Bunden fondskapital ultimo | 43.202.334 | 43.404.569 |
| Overført resultat primo | 154.533 | 12.914 |
| Årets resultat | 0 | 141.619 |
| Disponibel fondskapital ultimo | 154.533 | 154.533 |
| 5 Henlagt til senere uddeling | 289.025 | 557.025 |
| Hensatte forpligtelser | 289.025 | 557.025 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 58.751 | 28.751 |
| Gældsforpligtelser | 58.751 | 28.751 |
| Passiver i alt | 43.704.643 | 44.144.878 |
| 6 Eventualforpligtelser | | |

Noter

| 1 | Finansielle indtægter | 2013 | 2012 |
|----------|---|------------------|------------------|
| | Nordea, konto 8880 420 233 afkastkonto | 3.525 | 4.059 |
| | Nordea, konto 8881 735 718 kapitalkonto | 178 | 169 |
| | Udbytte investeringsforeninger | 46.378 | 30.409 |
| | Obligationsafkast | 2.533 | 10.325 |
| | Kursregulering obligationer | -48.717 | 8.427 |
| | Urealiseret kursregulering aktiebaserede investeringsforeninger | 56.051 | 21.293 |
| | | 59.948 | 74.682 |
| 2 | Fondsskat | | |
| | Skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 0 |
| | Regulering af skat tidligere år | -23 | -33 |
| | | -23 | -33 |
| 3 | Værdipapirer | | |
| | Investeringsforeningsbeviser og obligationer, lagerbeskattet | | |
| | Saldo primo | 844.804 | 900.528 |
| | Tilgang | 175.548 | 99.886 |
| | Afgang | -112.018 | -164.037 |
| | Årets værdireguleringer, lagerbeskattet | -48.717 | 8.427 |
| | Saldo ultimo | 859.617 | 844.804 |
| | Investeringsforeningsbeviser aktier, realisationsbeskattet | | |
| | Kostpris primo | 376.554 | 376.554 |
| | Kostpris ultimo | 376.554 | 376.554 |
| | Værdireguleringer primo | -52.006 | -73.299 |
| | Urealiseret kursgevinst | 56.051 | 21.293 |
| | Værdireguleringer ultimo | 4.045 | -52.006 |
| | | 380.599 | 324.548 |
| | Regnskabsmæssig værdi | 1.240.216 | 1.169.352 |

Noter

| 4 | Likvide beholdninger | 2013 | 2012 |
|----------|---|--------------|---------------|
| | Nordea, konto 8881 735 718 kapitalkonto | 3.902 | 65.254 |
| | | 3.902 | 65.254 |

Nordea, konto 8880 420 233 afkastkonto

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| <u>162.538</u> | <u>736.291</u> |
| <u>162.538</u> | <u>736.291</u> |

5 Henlagt til senere uddelinger

| | | | |
|----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Henlagt 2008 | 324.597 | | 324.597 |
| Uddelt primo | -286.400 | | -261.400 |
| Uddelt i året | <u>-38.197</u> | 0 | -25.000 |
| | | | |
| Henlagt 2009 | 126.607 | | 126.607 |
| Uddelt primo | -89.000 | | -89.000 |
| Uddelt i året | <u>-37.607</u> | 0 | 0 |
| | | | |
| Henlagt 2010 | 109.273 | | 109.273 |
| Uddelt primo | 0 | | 0 |
| Uddelt i året | <u>-109.273</u> | 0 | 0 |
| | | | |
| Henlagt 2011 | 165.501 | | 165.501 |
| Uddelt primo | 0 | | 0 |
| Uddelt i året | <u>-82.923</u> | 82.578 | 0 |
| | | | |
| Henlagt 2012 | 206.447 | | 206.447 |
| Uddelt primo | 0 | | 0 |
| Uddelt i året | <u>0</u> | 206.447 | 0 |
| | | | |
| Henlagt 2013 | 0 | | 0 |
| Uddelt primo | 0 | | 0 |
| Uddelt i året | <u>0</u> | 0 | 0 |
| Henlagt i alt | | <u>289.025</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. Frihavnsgade 43-43A

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

Bilag 1

| Note | Indtægter | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|------|--|------------------------|-----------------------|
| 1 | Lejeindtægter | <u>519.285</u> | <u>423.763</u> |
| | | <u>519.285</u> | <u>423.763</u> |
| | Omkostninger | | |
| | Ejendomsskatter | 51.792 | 48.402 |
| | Elforbrug | 6.296 | 7.210 |
| | Vandforbrug | 30.027 | 34.363 |
| | Renovation mv. | 26.544 | 24.167 |
| | Forsikringer og kontingenter m.v. | 21.270 | 17.737 |
| | Renholdelse | 74.311 | 74.738 |
| 2 | Reparation og vedligeholdelse | 188.988 | 74.430 |
| 3 | Administration | <u>173.609</u> | <u>76.576</u> |
| | | <u>572.837</u> | <u>357.623</u> |
| | Resultat før finansielle poster | -53.552 | 66.140 |
| 4 | Finansielle indtægter | 41.994 | 58.649 |
| 5 | Finansielle omkostninger | <u>-150.571</u> | <u>-156.803</u> |
| | Årets resultat | <u>-162.129</u> | <u>-32.014</u> |

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A**Bilag 1****Balance pr. 31. december 2013**

| Note | Aktiver | 2013 | 2012 |
|-------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Materielle anlægsaktiver | | |
| 6 | Matr.nr. 2147 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2013 | <u>17.000.000</u> | <u>17.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver ialt | <u>17.000.000</u> | <u>17.000.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 B | 1.227.310 | 1.138.826 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>23.979</u> | <u>26.465</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.251.289</u> | <u>1.165.291</u> |
| 7 | Likvide beholdninger | <u>112.166</u> | <u>100.327</u> |
| | Omsætningsaktiver ialt | <u>1.363.455</u> | <u>1.265.618</u> |
| | Aktiver ialt | <u>18.363.455</u> | <u>18.265.618</u> |

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Bilag 1

Balance pr. 31. december 2013

| Note | Passiver | 2013 | 2012 |
|-------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Egenkapital | | |
| | Egenkapital | <u>14.743.916</u> | <u>14.906.045</u> |
| 8 | Egenkapital i alt | <u>14.743.916</u> | <u>14.906.045</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond | <u>1.227.310</u> | <u>1.138.826</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 10 | Prioritetsgæld | 1.526.223 | 1.594.974 |
| | Deposita | 166.745 | 163.368 |
| | Forudbetalt husleje | <u>103.325</u> | <u>85.624</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.796.293</u> | <u>1.843.966</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 199.613 | 100.841 |
| 9 | Indvendig vedligeholdelse | 287.342 | 244.256 |
| 11 | Varmeregnskab | 36.929 | 31.684 |
| | Anden gæld | <u>72.052</u> | <u>0</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>595.936</u> | <u>376.781</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.392.229</u> | <u>2.220.747</u> |
| | Passiver ialt | <u>18.363.455</u> | <u>18.265.618</u> |
| 12 | Sikkerhedsstillelser | | |

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Bilag 1

Noter

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter, boliger | 467.505 | 459.194 |
| Hensættelse til indvendig vedligeholdelse | -43.086 | -42.084 |
| Hensættelse til GI § 18B | -72.052 | -70.868 |
| Regulering GI tidligere år | 0 | -84.821 |
| Tab vedr. tomgangsleje | -20.966 | -20.733 |
| Lejeindtægter, erhverv | 187.884 | 183.075 |
| | <u>519.285</u> | <u>423.763</u> |
| 2 Reparation og vedligeholdelse | | |
| Snedker/tømrer mm | 35.301 | 14.951 |
| Porte | 3.368 | 2.851 |
| Tag | 3.974 | 10.531 |
| VVS og kloak | 107.739 | 8.512 |
| Elektriker | 556 | 5.247 |
| Gårdanlæg/gårdlaug | 24.966 | 17.082 |
| Varmeanlæg, reparation | 13.084 | 15.256 |
| | <u>188.988</u> | <u>74.430</u> |
| 3 Administration | | |
| Varmeregnskabshonorar og varmekonsum ejendom | 10.026 | 10.325 |
| Inspektør og projektkomkostninger | 96.350 | 0 |
| Administrationshonorar | 41.878 | 40.252 |
| Revision | 23.000 | 23.500 |
| Porto | 1.285 | 1.288 |
| Bankgebyrer | 1.066 | 1.207 |
| | <u>173.605</u> | <u>76.572</u> |

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Bilag 1

Noter

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Nordea kto. 8969 168 287 | 5 | 58 |
| Grundejernes investeringsfond | 0 | 16.321 |
| Ydelsesstøtte | 41.989 | 42.270 |
| | <u>41.994</u> | <u>58.649</u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter, jf. note 8 | -150.571 | -156.800 |
| Nordea kto. 8969 168 287 | 0 | -3 |
| | <u>-150.571</u> | <u>-156.803</u> |
| 6 Ejendommen matr.nr. 2147 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2013 | | |
| Dagsværdi primo | 17.000.000 | 17.000.000 |
| Opskrivning | 0 | 0 |
| | <u>17.000.000</u> | <u>17.000.000</u> |
| <p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012, 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 2,32%.</p> <p>Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.</p> | | |
| 7 Likvide beholdninger | | |
| Nordea kto. 8969 168 287 | 112.166 | 100.327 |
| | <u>112.166</u> | <u>100.327</u> |
| 8 Egenkapital | | |
| Egenkapital primo | 14.906.045 | 15.043.059 |
| Årets resultat | -162.129 | -32.014 |
| Udbetalt likviditet | 0 | -105.000 |
| Egenkapital i alt | <u>14.743.916</u> | <u>14.906.045</u> |

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Bilag 1

Noter

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> | |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 9 Indvendig vedligeholdelse | | | |
| Hensat primo | 244.256 | 268.821 | |
| Hensat i året | 43.086 | 42.084 | |
| Udbetalt i året | 0 | -66.649 | |
| | <u>287.342</u> | <u>244.256</u> | |
| 10 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | Kursværdi | Restgæld | Renter |
| BRF 9,4266% opr. kr. 966.000 | 738.473 | 658.737 | 66.957 |
| BRF 3,5% opr. kr. 45.000 | 44.327 | 44.775 | 1.612 |
| BRF 8,45%, opr. 1.165.985 | 938.084 | 822.711 | 82.002 |
| | <u>1.720.884</u> | <u>1.526.223</u> | <u>150.571</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>2013</u> | <u>2012</u> |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 11 Varmeregnskab | | |
| A'conto varmebidrag | 112.813 | 103.033 |
| A'conto varmekonsum | -75.884 | -71.349 |
| Afregning varmeregskab | 0 | 0 |
| | <u>36.929</u> | <u>31.684</u> |

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 6.584.812, er der stillet sikkerhed på kr. 6.488.985 i ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2013 på kr. 17.000.000.

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Bilag 2

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

| Note | Indtægter | 2013 | 2012 |
|------|--|------------------|----------------|
| 1 | Lejeindtægter | 1.172.133 | 844.904 |
| | | 1.172.133 | 844.904 |
| | Omkostninger | | |
| | Ejendomsskatter | 83.116 | 77.680 |
| | Elforbrug | 5.256 | 6.841 |
| | Vandforbrug | 76.207 | 79.088 |
| | Renovation mv. | 54.594 | 47.513 |
| | Forsikringer og kontingenter m.v. | 28.113 | 23.393 |
| | Renholdelse | 123.113 | 130.925 |
| 2 | Reparation og vedligeholdelse | 602.474 | 240.863 |
| 3 | Administration | 106.233 | 108.419 |
| | | 1.079.106 | 714.722 |
| | Resultat før finansielle poster | 93.027 | 130.182 |
| 4 | Finansielle indtægter | 41.402 | 65.856 |
| 5 | Finansielle omkostninger | -194.445 | -202.623 |
| | Årets resultat | -60.016 | -6.585 |

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Bilag 2

Balance pr. 31. december 2013

| Note | Aktiver | 2013 | 2012 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | Materielle anlægsaktiver | | |
| 6 | Matr.nr. 2312 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2013 | 30.000.000 | 30.000.000 |
| | Anlægsaktiver ialt | 30.000.000 | 30.000.000 |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Restancer | 0 | 2.661 |
| | Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 B | 1.791.302 | 1.683.687 |
| | Andre tilgodehavender | 60.818 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 39.613 | 39.619 |
| | Tilgodehavender i alt | 1.891.733 | 1.725.967 |
| 7 | Likvide beholdninger | 299.670 | 171.695 |
| | Omsætningsaktiver ialt | 2.191.403 | 1.897.662 |
| | Aktiver ialt | 32.191.403 | 31.897.662 |

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Bilag 2

Balance pr. 31. december 2013

| Note | Passiver | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Egenkapital | | |
| | Egenkapital | <u>27.554.071</u> | <u>27.264.087</u> |
| 8 | Egenkapital i alt | <u>27.554.071</u> | <u>27.264.087</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond | <u>1.791.302</u> | <u>1.683.687</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 10 | Prioritetsgæld | 1.924.838 | 2.012.836 |
| | Deposita | 236.368 | 209.483 |
| | Forudbetalt husleje | <u>105.101</u> | <u>103.786</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.266.307</u> | <u>2.326.105</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 82.422 | 158.372 |
| | Huslejedebitorer | 4.563 | 0 |
| 9 | Indvendig vedligeholdelse | 440.649 | 423.996 |
| 11 | Varmeregnskab | <u>52.089</u> | <u>41.415</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>579.723</u> | <u>623.783</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.846.030</u> | <u>2.949.888</u> |
| | Passiver ialt | <u>32.191.403</u> | <u>31.897.662</u> |
| 12 | Sikkerhedsstillelser | | |

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Bilag 2

Noter

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| 1 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter, boliger | 819.433 | 809.140 |
| Heraf hensat til indvendig vedligeholdelse | -54.824 | -53.550 |
| Regulering GI § 18B | 60.818 | -105.820 |
| Regulering GI tidligere år | 0 | -126.279 |
| Lejeindtægter, erhverv | 362.096 | 324.823 |
| Tab, tomgangsleje | -15.390 | -3.410 |
| | <u>1.172.133</u> | <u>844.904</u> |
| 2 Reparation og vedligeholdelse | | |
| Murer | 0 | 9.125 |
| Maling af facade | 419.459 | 0 |
| Snedker/tømrer | 75.511 | 157.242 |
| VVS og kloak | 47.433 | 27.651 |
| Elektriker | 0 | 7.496 |
| Gårdanlæg/gårdlaug | 28.644 | 27.403 |
| Låseservice | 0 | 523 |
| Varmeanlæg, reparation | 25.002 | 11.423 |
| Vandinstallation | 4.751 | 0 |
| Diverse, ejerudgift | 1.674 | 0 |
| | <u>602.474</u> | <u>240.863</u> |
| 3 Administration | | |
| Varmeregnskabshonorar og varmeforbrug ejendom | 7.878 | 6.973 |
| Administrationshonorar | 71.306 | 68.537 |
| Konsulentassistance | 0 | 5.200 |
| Revision | 23.000 | 23.500 |
| Porto | 2.189 | 2.180 |
| Bankgebyrer | 1.860 | 1.893 |
| Diverse | 0 | 136 |
| | <u>106.233</u> | <u>108.419</u> |

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Bilag 2

Noter

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Nordea kto. 8969 170 095 | 21 | 75 |
| Grundejernes Investeringsfond | 0 | 24.123 |
| Ydelsesstøtte | <u>41.381</u> | <u>41.658</u> |
| | <u>41.402</u> | <u>65.856</u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Nordea kto. 8969 170 095 | 0 | -123 |
| Prioritetsrenter, jf. note 10 | <u>-194.445</u> | <u>-202.500</u> |
| | <u>-194.445</u> | <u>-202.623</u> |
| 6 Ejendommen matr.nr. 2312 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2013 | | |
| Dagsværdi primo | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Opskrivning | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>30.000.000</u> | <u>30.000.000</u> |
| <p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012, 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 2,06%.</p> <p>Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.</p> | | |
| 7 Likvide beholdninger | | |
| Nordea kto. 8969 170 095 | <u>299.670</u> | <u>171.695</u> |
| | <u>299.670</u> | <u>171.695</u> |
| 8 Egenkapital | | |
| Egenkapital primo | 27.264.087 | 27.505.672 |
| Overført likviditet fra legatet | 350.000 | -235.000 |
| Årets resultat | <u>-60.016</u> | <u>-6.585</u> |
| Egenkapital i alt | <u>27.554.071</u> | <u>27.264.087</u> |

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Bilag 2

Noter

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> | |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 9 Indvendig vedligeholdelse | | | |
| Hensat primo | 423.996 | 381.846 | |
| Hensat i året | 54.824 | 53.550 | |
| Udbetalt i året | -38.172 | -11.400 | |
| | <u>440.649</u> | <u>423.996</u> | |
| 10 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | <u>Kursværdi</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Renter</u> |
| BRF 9,4266% opr. kr. 952.000 | 727.770 | 649.189 | 65.986 |
| BRF 8,45%, opr. 1.807.910 | 1.454.541 | 1.275.649 | 128.458 |
| | <u>2.182.311</u> | <u>1.924.838</u> | <u>194.444</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>2013</u> | <u>2012</u> |
| A'conto varmebidrag | 170.837 | 155.867 |
| A'conto varmeforbrug | -118.748 | -114.452 |
| Varmaefregning | 0 | 0 |
| | <u>52.089</u> | <u>41.415</u> |

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 6.103.791, er der stillet sikkerhed på kr. 6.216.910 i ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2013 på kr. 30.000.000.

Indkomstopgørelse for indkomståret 2013

Erhvervsmæssig indkomst:

| | | |
|---|----------------|----------|
| Erhvervsmæssigt resultat | -222.145 | |
| Hensættelse til indvendig vedligeholdelse | 97.910 | |
| Anvendt indvendig vedligeholdelse | <u>-38.172</u> | -162.406 |

Legatindkomst:

| | | |
|--|----------------|------------------------|
| Indtægter | 63.948 | |
| Omkostninger | -44.061 | |
| Urealiseret kursregulering aktiebaserede investeringsfundsforeninger | <u>-56.051</u> | -36.164 |
| Nettoindkomst | | <u>-198.570</u> |

| | | |
|-------------|--|------------------------|
| Bundfradrag | | <u>0</u> |
| | | <u>-198.570</u> |

| | | |
|---|--|------------------------|
| Underskud til fremførelse, erhvervsmæssig indkomst | | <u>-162.406</u> |
|---|--|------------------------|

Fradrag:

| | | |
|---|----------|---|
| Foretagne uddelinger / Hensat til uddeling, jf. resultatopgørelse | 0 | |
| Konsolideringsfradrag (max. 25% af foretagne uddelinger) | <u>0</u> | 0 |

| | | |
|-------------|--|-----------------|
| Bundfradrag | | <u>0</u> |
| | | <u>0</u> |

| | | |
|-------------------------------|--|------------------------|
| Skattepligtig indkomst | | <u>-198.570</u> |
|-------------------------------|--|------------------------|

Uddelt af hensatte midler

| | | |
|----------|--|-----------------------|
| Fra 2008 | | 38.197 |
| Fra 2009 | | 37.607 |
| Fra 2010 | | 109.273 |
| Fra 2011 | | <u>82.923</u> |
| | | <u>268.000</u> |

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

Indkomstopgørelse for indkomståret 2013

Henlæggelse GI, Nordre Frihavsgade 43

| | | |
|--|----------------|------------------|
| Saldo primo | 424.161 | 1.209.694 |
| Renter i året | | 17.616 |
| Henlagt til grundejernes investeringsfond §18B | | 72.052 |
| Henlagt til grundejernes investeringsfond §18 | 81.696 | |
| Vedligeholdelse | -188.988 | |
| Såfremt negativ, modregning i §18B | <u>316.869</u> | |
| | | <u>1.299.362</u> |

Fradrag GI

72.052

Henlæggelse GI, Nordre Frihavsgade 63

| | | |
|--|-----------------|------------------|
| Saldo primo | 301.373 | 1.789.507 |
| Renter i året | | 1.795 |
| Henlagt til grundejernes investeringsfond §18B | | 106.547 |
| Henlagt til grundejernes investeringsfond §18 | 133.736 | |
| Vedligeholdelse | -602.474 | |
| Såfremt negativ, modregning i §18B | <u>-167.365</u> | <u>-167.365</u> |
| Fradrag GI | | <u>1.730.484</u> |

Udbetaling GI

60.818

Skattemæssige specifikationer

| <u>Installationer</u> | <u>Kostpris</u> | <u>Akk. afskrivning primo</u> | <u>Arets afskrivning</u> | <u>Saldo ultimo</u> |
|------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Fjernvarmeanlæg 43-43a, 1996 | 1.142.801 | 1.142.801 | 0 | 0 |
| Fjernvarmeanlæg 63-65, 1996 | 1.801.897 | 1.801.897 | 0 | 0 |
| | 2.944.698 | 2.944.698 | 0 | 0 |

| <u>Uddelinger til almenevelgørende og almennyttige formål</u> | <u>CPR/CVR-nr.</u> | |
|---|--------------------|----------------|
| Foreningen Norden - Københavns afdeling | 35186352 | 22.000 |
| Inger Mechlenburg | 29762929 | 15.000 |
| Aarhus Universitet og Badim Health Project | 46837428 | 33.000 |
| Kresten Keller Ph.d. studerende | 29762929 | 15.000 |
| Hans Jørgen Nielsen og Karen Vibeke Jakobsen, Gastroenheden | 29190623 | 30.000 |
| Andreas Fløe Nielsen, lungemedicinsk afdeling LUB | 29762929 | 33.000 |
| Christina Schjøth-Eskesen | 34177058 | 30.000 |
| Læge Kirsten Nguyen Knudsen | 29766657 | 30.000 |
| Reservelæge Martin Glasdam | 29190904 | 30.000 |
| Kirsten Reichwald, Ph.d. Studerende | 29979812 | 30.000 |
| Uddelt i alt | | 268.000 |