

Direktør Michael Hermann Nielsens Mindelegat, afd. B

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 11 82 02 47

København den 21. juni 2017

Carl Christian Ebbesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Legatoplysninger	5
Bestyrelsens beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11-12
Noter	13-14
Ejendomsregnskaber 1. januar – 31. december 2016:	
Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43a	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	15
Balance pr. 31. december 2016	16-17
Noter	18-20
Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	21
Balance pr. 31. december 2016	22-23
Noter	24-26
Skattemæssige specifikationer	
Indkomstopgørelse for indkomståret 2016	27
Skattemæssige specifikationer	28-29

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 21. juni 2017

På bestyrelsens vegne, Kultur- og Fritidsudvalget Københavns Kommune:

Carl-Christian Ebbesen

Simon Strange

Taner Yilmaz

Rune Dybvad

Rikke Lauritsen

Andreas Pourkamali

Michael Gatten

Jens Kristian Lütken

Maria Frej

Jens Kjær Christensen

Kasper Heumann Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Direktør Michael Hermann Nielsens Mindelegat, afd. B for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med fondslovens bestemmelser om god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af legatets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af legatets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med fondslovens bestemmelser om god regnskabsskik.

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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med fondslovens bestemmelser om god regnskabsskik. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere legatets 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere fonden eller 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Bestyrelsen 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.

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

København, den 21. juni 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

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 Taner Yilmaz Rune Dybvad Rikke Lauritsen Andreas Pourkamali Michael Gatten Jens Kristian Lütken Maria Frej Jens Kjær Christensen Kasper Heumann Kristensen
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 den 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. 1.182.108. Der er henlagt kr. 590.000 til senere uddeling. Underskuddet kr. 1.182.108 overføres til konsolidering.

Badeværelsesprojekt på legatets ejendomme er afsluttet i 2016 og projektomkostninger har udgjort i alt kr. 3.113.411 for 2014, 2015 og 2016.

Administrationsudgifter fratrukket salgsmkostninger vedr. ejendomme kr. 290.368 udgør 14,49 % af legatets samlede indtægter kr. 2.003.318. Legatets ejendomme har samlet set udvist et underskud for 2016 på grund af salgsmkostninger vedr. salg af ejendomme. Avancen er reguleret over egenkapitalen.

Salgsmkostninger vedr. salg af legatets ejendomme udgør kr. 1.184.152.

Der er ikke udbetalt legater i regnskabsåret.

Ejendomme er i årsrapporten opskrevet via egenkapitalen til en samlet salgssum på kr. 61.400.000, idet ejendomme er solgt pr. 1. februar 2017.

Bestyrelsen anser udviklingen som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Legatets bestyrelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis, således der beregnes og hensættes udskudt skat. Regnskabspraksis er ændret som følge af, at legatets ejendomme er solgt i 2017, hvilket udløser ejendomsavancebeskatning. Virkning af praksisændringen udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat er uændret i 2016
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 10.900 i 2016 som er reguleret via egenkapitalen
- Årets resultat efter skat er uændret i 2016
- Balancesummen formindskes med t.kr. 10.900 i 2016
- Egenkapitalen formindskes med t.kr. 10.900 i 2016

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis 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 legatets periodiserede bruttoindtægter.

Omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skat af årets resultat

Legatet er skattepligtigt efter fondsbeskatningsloven og indkomstopgørelsen er udarbejdet i henhold til denne.

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

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.

Tilgodehavende

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

Værdipapirer

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

Anvendt regnskabspraksis

Fondsskat samt udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret restgæld.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note		
Resultat af ejendommen Ndr. Frihavns­gade 43-43A, jf. bilag 1	15.019	-212.159
Resultat af ejendommen Ndr. Frihavns­gade 63-65, jf. bilag 2	-599.990	418.008
Legatuddeling	0	1.000
3 Finansielle indtægter	<u>75.306</u>	<u>110.322</u>
Indtægter	<u>-509.665</u>	<u>317.171</u>
Administration Kommunen	10.000	10.000
Revision af legat	18.750	18.750
Konsulent­honorar	12.500	0
Bankgebyrer	3.560	5.402
4 Finansielle omkostninger	<u>35.845</u>	<u>54.961</u>
Omkostninger	<u>80.655</u>	<u>89.113</u>
Resultat før uddelinger	-590.320	228.058
Foretaget uddeling / henlagt til uddeling	<u>590.000</u>	<u>220.000</u>
Resultat før skat	-1.180.320	8.058
5 Skat af årets resultat	<u>-1.788</u>	<u>-5.046</u>
Årets resultat	<u>-1.182.108</u>	<u>3.012</u>
Resultatdisponering:		
Konsolidering	-1.182.108	3.012
Overført til disponibel egenkapital	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-1.182.108</u>	<u>3.012</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Indestående i ejendommen Ndr. Frihavns­gade 43-43a, jf. bilag 1	14.488.971	15.144.779
	Indestående i ejendommen Ndr. Frihavns­gade 63-65, jf. bilag 2	28.173.523	27.568.817
6	Værdipapirer	1.154.405	1.190.252
7	Likvide beholdninger	484	485
	Tilgodehavende udbytteskat	12.219	8.014
	Mellemregning disponible aktiver	-1.156.988	-444.384
	Bundne aktiver	<u>42.672.613</u>	<u>43.467.963</u>
7	Likvide midler	64.401	180.248
	Mellemregning bundne aktiver	1.156.988	444.384
	Disponible aktiver	<u>1.221.389</u>	<u>624.632</u>
	Aktiver i alt	<u><u>43.894.002</u></u>	<u><u>44.092.595</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	2016	2015
Saldo primo	43.467.963	43.464.951
Opskrivning ejendomme	11.286.589	0
Afsat udskudt skat	-10.899.832	0
Konsolidering	-1.182.108	3.012
Bunden fondskapital ultimo	42.672.613	43.467.963
Overført resultat primo	154.533	154.533
Årets resultat	0	0
Disponibel fondskapital ultimo	154.533	154.533
8 Henlagt til senere uddeling	1.026.303	436.303
Hensatte forpligtelser	1.026.303	436.303
Selskabsskat	1.805	5.046
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.749	28.750
Gældsforpligtelser	40.554	33.796
Passiver i alt	43.894.002	44.092.595

Noter

1 Usædvanlige forhold i årsrapporten

Ejendomme er i årsrapporten opskrevet via egenkapitalen med kr. 11.286.589 til den aftalte salgssum på kr. 61.400.000. I forbindelse med at ejendomme er solgt pr. 1. februar 2017 optages ejendomme som et omsætningsaktiv i årsrapporten. Salgsomkostninger vedr. salg af legatets ejendomme udgør kr. 1.184.152, som er medtaget i resultatopgørelsen for 2016.

2 Efterfølgende begivenheder

Legatet har solgt ejendommene Ndr. Frihavnsgade 43-43A samt 63-65 pr. 1 februar 2017 for kr. 61.400.000.

3 Finansielle indtægter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nordea, konto 8880 420 233 afkastkonto	318	374
Nordea, konto 8881 735 718 kapitalkonto	0	1
Udbytte investeringsforeninger	74.988	58.661
Urealiseret kursregulering aktiebaserede investeringsforeninger	0	9.041
Realiseret avance aktiebaseret investeringsforeninger	0	42.245
	<u>75.306</u>	<u>110.322</u>

4 Finansielle omkostninger

Kursregulering obligationer	23.048	35.228
Tilbageførsel af tidligere års kursregulering	12.797	19.733
	<u>35.845</u>	<u>54.961</u>

5 Fondsskat

Skat af årets skattepligtige indkomst	1.805	5.046
Regulering af skat tidligere år	-17	0
	<u>1.788</u>	<u>5.046</u>

6 Værdipapirer

Investeringsforeningsbeviser, lagerbeskattet

Saldo primo	981.047	966.359
Tilgang	0	272.138
Afgang	0	-222.222
Årets værdireguleringer, lagerbeskattet	-23.050	-35.228
Saldo ultimo	<u>957.997</u>	<u>981.047</u>

Noter

6 Værdipapirer	2016	2015
Investeringsforeningsbeviser aktier, realisationsbeskattet		
Kostpris primo	119.030	282.156
Afgang	0	-163.126
Kostpris ultimo	119.030	119.030
Værdireguleringer primo	90.175	100.867
Urealiseret kursgevinst	0	9.041
Tilbageførsel af tidligere års regulering	-12.797	-19.733
Værdireguleringer ultimo	77.378	90.175
	196.408	209.205
Regnskabsmæssig værdi	1.154.405	1.190.252
7 Likvide beholdninger		
Nordea, konto 8881 735 718 kapitalkonto	484	485
	484	485
Nordea, konto 8880 420 233 afkastkonto	64.401	180.248
	64.401	180.248
8 Henlagt til senere uddelinger		
Henlagt 2012	206.447	206.447
Uddelt primo	-12.422	-12.422
Uddelt i året	0	0
	194.025	0
Henlagt 2014	22.278	22.278
Uddelt primo	0	0
Uddelt i året	0	0
	22.278	0
Henlagt 2015	220.000	220.000
Uddelt primo	0	0
Uddelt i året	0	0
	220.000	0
Henlagt 2016	590.000	0
Uddelt primo	0	0
Uddelt i året	0	0
	590.000	0
Henlagt i alt	1.026.303	436.303

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note	Indtægter		
1	Lejeindtægter	1.030.867	629.536
		<u>1.030.867</u>	<u>629.536</u>
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	57.848	58.579
	Elforbrug	10.822	9.112
	Vandforbrug	26.793	19.889
	Renovation mv.	34.616	35.103
	Forsikringer og kontingenter m.v.	14.817	23.769
	Renholdelse	78.131	71.721
2	Reparation og vedligeholdelse	142.245	391.398
3	Administration	574.113	95.977
		<u>939.385</u>	<u>705.548</u>
	Resultat før finansielle poster	91.482	-76.012
4	Finansielle indtægter	90.473	41.431
5	Finansielle omkostninger	-166.936	-177.578
	Årets resultat	<u>15.019</u>	<u>-212.159</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Matr.nr. 2147 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2015	<u>24.000.000</u>	<u>19.630.057</u>
	Anlægsaktiver ialt	<u>24.000.000</u>	<u>19.630.057</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 B	1.133.479	1.411.674
	Periodeafgrænsningsposter	<u>32.715</u>	<u>34.330</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.166.194</u>	<u>1.446.004</u>
7	Likvide beholdninger	<u>223.487</u>	<u>193.377</u>
	Omsætningsaktiver ialt	<u>1.389.681</u>	<u>1.639.381</u>
	Aktiver ialt	<u>25.389.681</u>	<u>21.269.438</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016	2015
	Egenkapital		
8	Egenkapital	14.488.971	15.144.779
	Egenkapital i alt	14.488.971	15.144.779
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.557.416	0
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.133.479	1.411.674
		5.690.895	1.411.674
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
10	Prioritetsgæld	1.279.524	1.369.112
	Lån Grundejernes Investeringsfond	2.768.792	0
	Deposita	207.215	183.115
	Forudbetalt husleje	118.773	94.209
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.374.304	1.646.436
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Nordea byggekonto	0	2.652.795
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	81.152
9	Indvendig vedligeholdelse	251.770	260.907
11	Varmeregnskab	41.439	44.107
	Skyldig revision	35.000	25.000
	Restance beboere	3.904	0
	Anden gæld	503.398	2.588
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	835.511	3.066.549
	Gældsforpligtelser i alt	5.209.815	4.712.985
	Passiver ialt	25.389.681	21.269.438
12	Sikkerhedsstillelser		

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, boliger	615.953	484.498
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-44.088	-44.087
Regulering GI § 18B	259.581	0
Lejeindtægter, erhverv	220.971	210.706
Tab vedr. tomgangsleje	-21.550	-21.581
	<u>1.030.867</u>	<u>629.536</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Udvendig vedligeholdelse	5.506	0
Porte	8.103	0
Tag, vinduer, døre	0	155.500
VVS og kloak	24.234	25.628
Skorsten	0	26.813
Elektriker	6.541	2.983
Gårdanlæg/gårdlaug	21.024	21.024
Svampeskade	47.349	96.073
Maler	15.209	39.199
Murer	4.606	0
Tømning af loftrum	0	10.514
Varmeanlæg, reparation	6.700	10.843
Diverse	2.973	2.821
	<u>142.245</u>	<u>391.398</u>
3 Administration		
Varmeregnskabshonorar og varme/vandforbrug ejendom	11.933	3.981
Administrationshonorar	43.576	43.570
Honorar afståelse	0	7.500
Revision	35.000	26.000
Revision af byggeregnskab	6.250	0
Konsulentbistand	12.500	12.500
Porto	1.288	1.288
Bankgebyrer	1.115	1.140
Salgsomkostninger ejendom	460.201	0
Diverse	2.250	0
	<u>574.113</u>	<u>95.979</u>

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
4 Finansielle indtægter		
Ydelsesstøtte	41.120	41.431
Byggekonto	41.238	0
Grundejernes Investeringsfond	8.115	0
	<u>90.473</u>	<u>41.431</u>
5 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, jf. note 10	-128.226	-136.340
Renter byggekonto	0	-41.238
GI lån 1104880	-38.619	0
Nordea kto. 8969 168 287	-91	0
	<u>-166.936</u>	<u>-177.578</u>
6 Ejendommen matr.nr. 2147 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2016		
Dagsværdi primo	19.630.057	17.000.000
Byggeprojekt	483.354	2.630.057
Opskrivning / nedskrivning	3.886.589	0
	<u>24.000.000</u>	<u>19.630.057</u>
<p>Ejendommen er indregnet til salgssum pr. 31. december 2016, som udgør kr. 24.000.000. Ejendommen er solgt pr. 1. februar 2017.</p>		
7 Likvide beholdninger		
Nordea kto. 8969 168 287	223.487	193.377
	<u>223.487</u>	<u>193.377</u>
8 Egenkapital		
Egenkapital primo	15.144.779	15.011.438
Årets resultat	15.019	-212.159
Opskrivning ejendom	3.886.589	0
Regulering udskudt skat	-4.557.416	0
Regulering overførsel af likviditet	0	345.500
Egenkapital i alt	<u>14.488.971</u>	<u>15.144.779</u>

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
9 Indvendig vedligeholdelse			
Hensat primo	260.907	302.878	
Hensat i året	44.088	44.087	
Udbetalt i året	-53.225	-86.058	
	<u>251.770</u>	<u>260.907</u>	
10 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	Kursværdi	Restgæld	Renter
BRF 9,4266% opr. kr. 966.000	588.717	539.372	56.338
BRF 3,5% opr. kr. 45.000	44.775	44.775	1.612
BRF 8,45%, opr. 1.165.985	771.894	695.377	70.276
	<u>1.405.386</u>	<u>1.279.524</u>	<u>128.226</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>2016</u>	<u>2015</u>
11 Varmeregnskab		
A'conto varmebidrag	112.460	113.900
A'conto varmeforbrug	-71.021	-69.793
	<u>41.439</u>	<u>44.107</u>

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.279.524, er der stillet sikkerhed på kr. 6.488.985 i ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 24.000.000.

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note	Indtægter		
1	Lejeindtægter	932.990	1.137.035
		<u>932.990</u>	<u>1.137.035</u>
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	91.708	94.010
	Elforbrug	5.644	3.556
	Vandforbrug	79.983	57.600
	Renovation mv.	58.287	64.424
	Forsikringer og kontingenter m.v.	25.196	25.049
	Renholdelse	128.114	129.204
2	Reparation og vedligeholdelse	180.866	109.352
3	Administration	855.597	100.593
		<u>1.425.395</u>	<u>583.788</u>
	Resultat før finansielle poster	-492.405	553.247
4	Finansielle indtægter	58.025	40.831
5	Finansielle omkostninger	-165.610	-176.070
	Årets resultat	<u>-599.990</u>	<u>418.008</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Balance pr. 31. december 2016

Note	Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6	Matr.nr. 2312 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2015	37.400.000	30.000.000
	Anlægsaktiver ialt	<u>37.400.000</u>	<u>30.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 B	1.822.973	1.697.093
	Andre tilgodehavender	0	5.428
	Periodeafgrænsningsposter	36.258	37.505
	Forsikringsskader	0	4.628
	Tilgodehavender i alt	<u>1.859.231</u>	<u>1.744.654</u>
7	Likvide beholdninger	<u>553.017</u>	<u>240.521</u>
	Omsætningsaktiver ialt	<u>2.412.248</u>	<u>1.985.175</u>
	Aktiver ialt	<u>39.812.248</u>	<u>31.985.175</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Balance pr. 31. december 2016

Note	Passiver	2016	2015
	Egenkapital		
8	Egenkapital	28.173.523	27.568.817
	Egenkapital i alt	28.173.523	27.568.817
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.342.415	0
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	1.822.973	1.697.093
		8.165.388	1.697.093
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
10	Prioritetsgæld	1.609.766	1.724.069
	Deposita	246.294	242.750
	Forudbetalt husleje	106.813	106.133
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.962.873	2.072.952
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.381	15.192
	Skyldig revision	35.000	25.000
	Skyldige omkostninger	114.310	4.966
9	Indvendig vedligeholdelse	564.478	540.167
11	Varmeregnskab	62.344	60.988
	Anden gæld	723.951	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.510.464	646.313
	Gældsforpligtelser i alt	3.473.337	2.719.265
	Passiver ialt	39.812.248	31.985.175
12	Sikkerhedsstillelser		

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, boliger	832.852	827.511
Heraf hensat til indvendig vedligeholdelse	-56.101	-56.101
Regulering GI § 18B	-236.091	-10.797
Lejeindtægter, erhverv	405.825	399.617
Tab, tomgangsleje	-13.495	-23.195
	<u>932.990</u>	<u>1.137.035</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Maler	20.020	1.411
Snedker/tømrer	20.533	11.256
VVS og kloak	2.351	34.309
Porte	2.467	0
Gårdanlæg/gårdlaug	27.136	34.126
Varmeanlæg, reparation	37.619	15.548
El-installationer	4.835	0
Vandinstallation	2.331	543
Afløbsinstallationer	31.247	0
Murer	5.513	9.178
Diverse, ejerudgift	1.995	2.981
Småanskaffelser	24.819	0
	<u>180.866</u>	<u>109.352</u>
3 Administration		
Varmeregnskabshonorar og varmemeforbrug ejendom	-2.519	-3.569
Administrationshonorar	74.196	74.186
Konsulentassistance	18.750	0
Revision	35.000	26.000
Porto og telefon	2.180	2.180
Bankgebyrer	1.789	1.796
Salgsomkostninger ejendom	723.951	0
Diverse	2.250	0
	<u>855.597</u>	<u>100.593</u>

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
4 Finansielle indtægter		
Ydelsesstøtte	40.524	40.831
Grundejernes Investeringsfond	<u>17.501</u>	<u>0</u>
	<u>58.025</u>	<u>40.831</u>
5 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, jf. note 10	<u>-165.610</u>	<u>-176.070</u>
	<u>-165.610</u>	<u>-176.070</u>
6 Ejendommen matr.nr. 2312 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2016		
Anskaffelsessum for bygning	30.000.000	34.500.000
Opskrivninger / nedskrivninger	<u>7.400.000</u>	<u>-4.500.000</u>
	<u>37.400.000</u>	<u>30.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til salgssum pr. 31. december 2016, som udgør kr. 37.400.000. Ejendommen er solgt pr. 1. februar 2017.</p>		
7 Likvide beholdninger		
Nordea kto. 8969 170 095	<u>553.017</u>	<u>240.521</u>
	<u>553.017</u>	<u>240.521</u>
8 Egenkapital		
Egenkapital primo	27.568.817	27.487.920
Opskrivninger ejendom	7.400.000	0
Regulering udskudt skat	-6.342.415	0
Regulering overførsel af likviditet	147.111	-337.111
Årets resultat	<u>-599.990</u>	<u>418.008</u>
Egenkapital i alt	<u>28.173.523</u>	<u>27.568.817</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9 Indvendig vedligeholdelse		
Hensat primo	540.167	495.473
Hensat i året	56.100	56.100
Udbetalt i året	-31.789	-11.406
	<u>564.478</u>	<u>540.167</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Renter</u>
BRF 9,4266% opr. kr. 952.000	580.185	531.554	55.522
BRF 8,45%, opr. 1.807.910	1.196.856	1.078.212	110.088
	<u>1.777.041</u>	<u>1.609.766</u>	<u>165.610</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>2016</u>	<u>2015</u>
A'conto varmebidrag	172.500	172.500
A'conto varmeforbrug	-110.156	-111.512
	<u>62.344</u>	<u>60.988</u>

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.609.766, er der stillet sikkerhed på kr. 6.216.910 i ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2016 på kr. 37.400.000.

Indkomstopgørelse for indkomståret 2016

Erhvervsmæssig indkomst:

Erhvervsmæssigt resultat		-584.971
Salgsomkostninger ejendom		1.184.152
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	100.188	
Anvendt indvendig vedligeholdelse	<u>-85.014</u>	15.174
Anvendt underskud primo		<u>0</u>
Skattepligtig indkomst erhvervsmæssig indkomst		<u><u>614.355</u></u>

Legatindkomst:

Indtægter	75.306	
Omkostninger	-80.655	
Urealiseret kursregulering aktiebaserede investeringsfundsforeninger	<u>12.797</u>	7.448

Nettoindkomst **621.803**

Bundfradrag 25.000

596.803

Underskud til fremførsel, erhvervsmæssig indkomst

Underskud primo		0
Anvendt underskud		<u>0</u>
Underskud til fremførsel, erhvervsmæssig indkomst		<u><u>0</u></u>

Fradrag:

Foretagne uddelinger / Hensat til uddeling, jf. resultatopgørelse	590.000	
Konsolideringsfradrag (max. 4% af foretagne uddelinger)	<u>23.600</u>	613.600

Bundfradrag -25.000

588.600

Skattepligtig indkomst **8.203**

Skat heraf 22% **1.805**

Uddelt af hensatte midler

Fra 2012		0
Fra 2014		0
Fra 2015		<u>0</u>
		<u>0</u>

Legatet har modtaget dispensation fra SKAT vedrørende hensættelse til senere uddeling af legater vedr. kulturelle formål fra 5 år til 15 år.

Skattemæssige specifikationer

Hensættelse til uddelinger

2012, almindelige formål	97.013	
2012, kulturelle formål	97.013	194.025
2014, almindelige formål	11.139	
2014, kulturelle formål	11.139	22.278
2015, almindelige formål	110.000	
2015, kulturelle formål	110.000	220.000
2016, almindelige formål	295.000	
2016, kulturelle formål	295.000	590.000
		1.026.303

GI

Henlæggelse GI, Nordre Frihavsgade 43

Saldo primo	0	1.133.478
Renter i året		0
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18B		74.307
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18	84.064	
Vedligeholdelse	-135.667	
Såfremt negativ, modregning i §18B	-51.603	0
	51.603	-51.603
	0	1.207.785

Fradrag GI

74.307

Modregnes i vedligeholdelse

-51.603

Henlæggelse GI, Nordre Frihavsgade 63

Saldo primo	49.236	1.805.472
Renter i året		17.501
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18B		110.211
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18	137.400	
Vedligeholdelse	-158.038	
	28.598	
Såfremt negativ, modregning i §18B	0	0
	28.598	1.933.184

Fradrag GI

110.211

Modregnes i vedligeholdelse

0

Udbetaling GI

0

Skattemæssige specifikationer

Installationer	Kostpris	Akk. afskrivning primo	Årets afskrivning	Saldo ultimo
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

Uddelinger til almenvelgørende og almennyttige formål **CPR/CVR-nr.**

Uddelt i alt

0