

Direktør Michael Hermann Nielsens

Mindelegat, afd. B

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 11 82 02 47

København den / 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Legatoplysninger	4
Bestyrelsens beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9-10
Noter	11-12
Ejendomsregnskaber 1. januar – 31. december 2015:	
Ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43a	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	13
Balance pr. 31. december 2015	14-15
Noter	16-18
Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	19
Balance pr. 31. december 2015	20-21
Noter	22-24
Skattemæssige specifikationer	
Indkomstopgørelse for indkomståret 2015	26
Skattemæssige specifikationer	27

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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. april 2016

På bestyrelsens vegne, Kultur- og Fritidsudvalget Københavns Kommune:

Carl-Christian Ebbesen

Simon Strange

Tue Hækkerup

Rune Dybvad

Rikke Lauritsen

Heidi Wang

Andreas Pourkamali

Michael Gatten

Jens Kristian Lütken

Trine Schaltz

Jens Kjær Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med fondslovens bestemmelser om god regnskabsskik som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der er rigtig, det vil sige 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. 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

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, 26. april 2016

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
Tue Hækkerup
Rune Dybvad
Rikke Lauritsen
Heidi Wang
Andreas Pourkamali
Michael Gatten
Jens Kristian Lütken
Trine Schaltz
Jens Kjær Christensen

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. 218.056. Der er henlagt kr. 200.000 til senere uddeling. Kr. 10.660 overføres til konsolidering.

Badeværelsesprojekt på legatets ejendomme er påbegyndt i 2015 og projektkostninger har udgjort kr. 2.630.057.

Administrationsudgifter kr. 230.726 udgør 12,65 % af legatets samlede indtægter kr. 1.822.932. Legatets ejendomme har samlet set udvist et overskud for 2015.

Der er ikke udbetalt legater 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 afsluttes i 2016. 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. Administrationsomkostningerne 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, 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 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat af ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A, jf. bilag 1	-212.159	1.929
Resultat af ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65, jf. bilag 2	418.008	123.066
Legatuddeling	1.000	2.825
1 Finansielle indtægter	55.361	138.270
Indtægter	<u>262.210</u>	<u>266.089</u>
Administration Kommunen	10.000	10.000
Revision af legat	18.750	18.750
Honorarer	0	0
Bankgebyrer	5.402	2.444
Omkostninger	<u>34.152</u>	<u>31.194</u>
Resultat før uddelinger	228.058	234.895
Foretaget uddeling / henlagt til uddeling	220.000	0
Resultat før skat	8.058	234.895
2 Skat af årets resultat	-5.046	0
Årets resultat	<u><u>3.012</u></u>	<u><u>234.895</u></u>
Resultatdisponering:		
Konsolidering	3.012	-202.235
Overført til disponibel egenkapital	0	0
	<u><u>3.012</u></u>	<u><u>234.895</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Indestående i ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43a, jf. bilag 1	15.144.779	15.011.438
	Indestående i ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65, jf. bilag 2	27.568.817	27.487.920
3	Værdipapirer	1.190.252	1.349.382
4	Likvide beholdninger	485	31
	Tilgodehavende udbytteskat	8.014	0
	Mellemregning disponible aktiver	-444.384	-383.820
	Bundne aktiver	<u>43.467.963</u>	<u>43.464.951</u>
4	Likvide midler	180.248	25.766
	Mellemregning bundne aktiver	444.384	383.820
	Disponible aktiver	<u>624.632</u>	<u>409.586</u>
	Aktiver i alt	<u><u>44.092.595</u></u>	<u><u>43.874.537</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

Note	2015	2014
Saldo primo	43.464.951	43.202.334
Regulering tidligere år	0	50.000
Konsolidering	3.012	212.617
Bunden fondskapital ultimo	43.467.963	43.464.951
Overført resultat primo	154.533	154.533
Årets resultat	0	0
Disponibel fondskapital ultimo	154.533	154.533
5 Henlagt til senere uddeling	436.303	216.303
Hensatte forpligtelser	436.303	216.303
Selskabsskat	5.046	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.750	38.750
Gældsforpligtelser	33.796	38.750
Passiver i alt	44.092.595	43.874.537
6 Eventualforpligtelser		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Finansielle indtægter		
Nordea, konto 8880 420 233 afkastkonto	374	714
Nordea, konto 8881 735 718 kapitalkonto	1	-175
Udbytte investeringsforeninger	58.661	32.260
Kursregulering obligationer	-35.228	49.203
Urealiseret kursregulering aktiebaserede investeringsforeninger	9.041	59.639
Realiseret avance aktiebaseret investeringsforeninger	42.245	-40.554
Tilbageførsel af tidligere års regulering	-19.733	37.183
	<u>55.361</u>	<u>138.270</u>
2 Fondsskat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	5.046	0
Regulering af skat tidligere år	0	0
	<u>5.046</u>	<u>0</u>
3 Værdipapirer		
Investeringsforeningsbeviser, lagerbeskattet		
Saldo primo	966.359	859.616
Tilgang	272.138	57.540
Afgang	-222.222	0
Årets værdireguleringer, lagerbeskattet	-35.228	49.203
Saldo ultimo	<u>981.047</u>	<u>966.359</u>
Investeringsforeningsbeviser aktier, realisationsbeskattet		
Kostpris primo	282.156	376.554
Afgang	-163.126	-94.398
Kostpris ultimo	<u>119.030</u>	<u>282.156</u>
Værdireguleringer primo	100.867	4.045
Urealiseret kursgevinst	9.041	59.639
Tilbageførsel af tidligere års regulering	-19.733	37.183
Værdireguleringer ultimo	<u>90.175</u>	<u>100.867</u>
	<u>209.205</u>	<u>383.023</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.190.252</u>	<u>1.349.382</u>

Noter

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
4	Likvide beholdninger		
	Nordea, konto 8881 735 718 kapitalkonto	<u>485</u>	<u>31</u>
		<u>485</u>	<u>31</u>
	Nordea, konto 8880 420 233 afkastkonto	<u>180.248</u>	<u>25.766</u>
		<u>180.248</u>	<u>25.766</u>
5	Henlagt til senere uddelinger		
	Henlagt 2011	165.501	165.501
	Uddelt primo	-82.923	-82.923
	Uddelt i året	<u>-82.578</u>	0
			-82.578
	Henlagt 2012	206.447	206.447
	Uddelt primo	0	0
	Uddelt i året	<u>-12.422</u>	194.025
			-12.422
	Henlagt 2014	22.278	22.278
	Uddelt primo	0	0
	Uddelt i året	<u>0</u>	22.278
			0
	Henlagt 2015	220.000	0
	Uddelt primo	0	0
	Uddelt i året	<u>0</u>	220.000
			0
	Henlagt i alt	<u>436.303</u>	<u>216.303</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 2015

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note	Indtægter		
1	Lejeindtægter	629.536	535.941
		<u>629.536</u>	<u>535.941</u>
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	58.579	55.053
	Elforbrug	9.112	5.234
	Vandforbrug	19.889	30.618
	Renovation mv.	35.103	36.033
	Forsikringer og kontingenter m.v.	23.769	18.966
	Renholdelse	71.721	79.032
2	Reparation og vedligeholdelse	391.398	123.356
3	Administration	95.977	83.651
		<u>705.548</u>	<u>431.943</u>
	Resultat før finansielle poster	-76.012	103.998
4	Finansielle indtægter	41.431	41.712
5	Finansielle omkostninger	-177.578	-143.781
	Årets resultat	<u>-212.159</u>	<u>1.929</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Matr.nr. 2147 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2015	<u>19.630.057</u>	<u>17.139.370</u>
	Anlægsaktiver ialt	<u>19.630.057</u>	<u>17.139.370</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18 B	1.411.674	1.318.231
	Periodeafgrænsningsposter	<u>34.330</u>	<u>59.812</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.446.004</u>	<u>1.378.043</u>
7	Likvide beholdninger	<u>193.377</u>	<u>35.158</u>
	Omsætningsaktiver ialt	<u>1.639.381</u>	<u>1.413.200</u>
	Aktiver ialt	<u>21.269.438</u>	<u>18.552.570</u>

Ejendommen Ndr. Frihavns­gade 43-43A

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
8	Egenkapital	<u>15.144.779</u>	<u>15.011.438</u>
	Egenkapital i alt	<u>15.144.779</u>	<u>15.011.438</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>1.411.674</u>	<u>1.318.231</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
10	Prioritetsgæld	1.369.112	1.451.131
	Deposita	183.115	171.120
	Forudbetalt husleje	<u>94.209</u>	<u>131.466</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.646.436</u>	<u>1.753.717</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Nordea byggekonto	2.652.795	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.152	35.694
9	Indvendig vedligeholdelse	260.907	302.878
11	Varmeregnskab	44.107	33.489
	Skyldig revision	25.000	24.000
	Anden gæld	<u>2.590</u>	<u>73.123</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.066.551</u>	<u>469.184</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.712.987</u>	<u>2.222.901</u>
	Passiver ialt	<u>21.269.440</u>	<u>18.552.570</u>
12	Sikkerhedsstillelser		

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, boliger	484.498	479.784
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-44.087	-43.086
Hensættelse til GI § 18B	0	-73.123
Lejeindtægter, erhverv	210.706	193.828
Tab vedr. tomgangsleje	-21.581	-21.462
	<u>629.536</u>	<u>535.941</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Snedker/tømrer mm	0	23.847
Porte	0	4.901
Tag, vinduer, døre	155.500	3.500
VVS og kloak	25.628	7.432
Skorsten	26.813	0
Elektriker	2.983	3.588
Gårdanlæg/gårdlaug	21.024	21.024
Svampeskade	96.073	0
Maling af facade mv.	39.199	0
Tømning af loftrum	10.514	0
Varmeanlæg, reparation	10.843	59.064
Diverse	2.821	0
	<u>391.398</u>	<u>123.356</u>
3 Administration		
Varmeregnskabshonorar og varme/vandforbrug ejendom	3.981	13.441
Inspektør og projektkostninger	0	390
Administrationshonorar	43.570	42.716
Honorar afståelse	7.500	0
Revision	26.000	24.000
Konsulentbistand	12.500	0
Revision regulering	0	750
Porto	1.288	1.285
Bankgebyrer	1.140	1.070
	<u>95.979</u>	<u>83.651</u>

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 43-43A

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4 Finansielle indtægter		
Nordea kto. 8969 168 287	0	2
Ydelsesstøtte	41.431	41.710
	<u>41.431</u>	<u>41.712</u>
5 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, jf. note 10	-136.340	-143.769
Renter byggekonto	-41.238	0
Nordea kto. 8969 168 287	0	-12
	<u>-177.578</u>	<u>-143.781</u>
6 Ejendommen matr.nr. 2147 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2015		
Dagsværdi primo	17.000.000	19.500.000
Nedskrivninger primo	0	-2.500.000
Byggeprojekt	2.630.057	139.370
	<u>19.630.057</u>	<u>17.139.370</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015, som udgør kr. 19.630.057. Ved anvendelse af dagsværdi er der beregnet en afkastprocent på 2,25%. Det må antages, at vurderingen er følsom over for renteudsving.</p>		
7 Likvide beholdninger		
Nordea kto. 8969 168 287	193.377	35.158
	<u>193.377</u>	<u>35.158</u>
8 Egenkapital		
Egenkapital primo	15.011.438	14.743.916
Årets resultat	-212.159	1.929
Korrektion vedr. tidligere år, byggesag	0	50.000
Regulering overførsel af likviditet	345.500	215.593
Egenkapital i alt	<u>15.144.779</u>	<u>15.011.438</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 43-43A

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	
9 Indvendig vedligeholdelse			
Hensat primo	302.878	287.342	
Hensat i året	44.087	43.086	
Udbetalt i året	-86.058	-27.550	
	<u>260.907</u>	<u>302.878</u>	
10 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	Kursværdi	Restgæld	Renter
BRF 9,4266% opr. kr. 966.000	642.137	582.920	60.212
BRF 3,5% opr. kr. 45.000	44.775	44.775	1.612
BRF 8,45%, opr. 1.165.985	830.621	741.417	74.515
	<u>1.517.533</u>	<u>1.369.112</u>	<u>136.339</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>2015</u>	<u>2014</u>
11 Varmeregnskab		
A'conto varmebidrag	113.900	113.900
A'conto varmekonsum	-69.793	-80.411
	<u>44.107</u>	<u>33.489</u>

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.369.112, er der stillet sikkerhed på kr. 6.488.985 i ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 19.630.057.

Ejendommen Ndr. Frihavns­gade 63-65

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note	Indtægter		
1	Lejeindtægter	<u>1.137.035</u>	<u>1.258.350</u>
		1.137.035	1.258.350
	Omkostninger		
	Ejendomsskatter	94.010	88.356
	Elforbrug	3.556	11.341
	Vandforbrug	57.600	67.904
	Renovation mv.	64.424	65.056
	Forsikringer og kontingenter m.v.	25.049	24.670
	Renholdelse	129.204	142.310
2	Reparation og vedligeholdelse	109.352	399.296
3	Administration	<u>100.593</u>	<u>191.807</u>
		583.788	990.739
	Resultat før finansielle poster	553.247	267.610
4	Finansielle indtægter	40.831	41.112
5	Finansielle omkostninger	<u>-176.070</u>	<u>-185.657</u>
	Årets resultat	418.008	123.066

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Materielle anlægsaktiver		
6	Matr.nr. 2312 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2015	<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	1.697.093	1.818.255
	Andre tilgodehavender	5.428	157.908
	Periodeafgrænsningsposter	37.505	38.043
	Forsikringskader	4.628	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.744.654</u>	<u>2.014.206</u>
7	Likvide beholdninger	<u>240.521</u>	<u>67.653</u>
	Omsætningsaktiver ialt	<u>1.985.175</u>	<u>2.081.859</u>
	Aktiver ialt	<u>31.985.175</u>	<u>32.081.859</u>

Ejendommen Ndr. Frihavsgade 63-65

Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
8	Egenkapital	<u>27.568.817</u>	<u>27.487.920</u>
	Egenkapital i alt	<u>27.568.817</u>	<u>27.487.920</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>1.697.093</u>	<u>1.818.255</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
10	Prioritetsgæld	1.724.069	1.828.826
	Deposita	242.750	241.960
	Forudbetalt husleje	<u>106.133</u>	<u>107.118</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.072.952</u>	<u>2.177.904</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.192	29.382
	Skyldig revision	25.000	24.000
	Forudbetalinger	4.966	5.136
9	Indvendig vedligeholdelse	540.167	495.473
11	Varmeregnskab	<u>60.988</u>	<u>43.788</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>646.313</u>	<u>597.779</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.719.265</u>	<u>2.775.684</u>
	Passiver ialt	<u>31.985.175</u>	<u>32.081.859</u>
12	Sikkerhedsstillelser		

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, boliger	827.511	835.281
Heraf hensat til indvendig vedligeholdelse	-56.101	-54.824
Regulering GI § 18B	-10.797	121.306
Lejeindtægter, erhverv	399.617	389.483
Tab, tomgangsleje	-23.195	-32.895
	<u>1.137.035</u>	<u>1.258.350</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Maling af facade	1.411	16.225
Snedker/tømrer	11.256	216.542
VVS og kloak	34.309	100.060
Elektriker	0	1.389
Gårdanlæg/gårdlaug	34.126	21.715
Varmeanlæg, reparation	15.548	39.533
Vandinstallation	543	543
Murer	9.178	0
Diverse, ejerudgift	2.981	3.289
	<u>109.352</u>	<u>399.296</u>
3 Administration		
Varmeregnskabshonorar og varmekonsum ejendom	-3.569	7.970
Administrationshonorar	74.186	72.732
Konsulentassistance	0	5.225
Revision	26.000	24.750
Porto og telefon	2.180	2.180
Bankgebyrer	1.796	2.025
Erstatninger	0	76.926
	<u>100.593</u>	<u>191.807</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4 Finansielle indtægter		
Nordea kto. 8969 170 095	0	6
Ydelsesstøtte	40.831	41.106
	<u>40.831</u>	<u>41.112</u>
5 Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, jf. note 10	-176.070	-185.657
	<u>-176.070</u>	<u>-185.657</u>
6 Ejendommen matr.nr. 2312 Udenbys Klædebo, dagsværdi pr. 31. december 2015		
Anskaffelsessum for bygning	30.000.000	34.500.000
Nedskrivninger primo	0	-4.500.000
	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015, som udgør kr. 30.000.000. Ved anvendelse dagsværdi er der beregnet en afkastprocent på 2,82%. Det må antages at vurderingen er følsom over for renteudsving.</p>		
7 Likvide beholdninger		
Nordea kto. 8969 170 095	240.521	67.653
	<u>240.521</u>	<u>67.653</u>
8 Egenkapital		
Egenkapital primo	27.487.920	27.554.071
Regulering overførsel af likviditet	-337.111	-189.216
Årets resultat	418.008	123.066
Egenkapital i alt	<u>27.568.817</u>	<u>27.487.920</u>

Ejendommen Ndr. Frihavnsgade 63-65

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9 Indvendig vedligeholdelse		
Hensat primo	495.473	440.649
Hensat i året	56.100	54.824
Udbetalt i året	-11.406	0
	<u>540.167</u>	<u>495.473</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Renter</u>
BRF 9,4266% opr. kr. 952.000	632.830	574.471	59.340
BRF 8,45%, opr. 1.807.910	1.287.914	1.149.598	116.730
	<u>1.920.744</u>	<u>1.724.069</u>	<u>176.070</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>2015</u>	<u>2014</u>
A'conto varmebidrag	172.500	172.500
A'conto varmekonsum	-111.512	-128.712
	<u>60.988</u>	<u>43.788</u>

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 1.724.069, er der stillet sikkerhed på kr. 6.216.910 i ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2015 på kr. 30.000.000.

Indkomstopgørelse for indkomståret 2015

Erhvervsmæssig indkomst:

Erhvervsmæssigt resultat	205.849	
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	100.187	
Anvendt indvendig vedligeholdelse	<u>-97.464</u>	208.572
Anvendt underskud primo		<u>0</u>
Skattepligtig indkomst erhvervsmæssig indkomst		<u><u>208.572</u></u>

Legatindkomst:

Indtægter	56.361	
Omkostninger	-34.152	
Urealiseret kursregulering aktiebaserede investeringsfundsforeninger	<u>10.692</u>	32.901
Nettoindkomst		<u><u>241.473</u></u>

Bundfradrag		<u>25.000</u>
		<u><u>216.473</u></u>

Underskud til fremførelse, erhvervsmæssig indkomst

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

Fradrag:

Foretagne uddelinger / Hensat til uddeling, jf. resultatopgørelse	220.000	
Konsolideringsfradrag (max. 25% af foretagne uddelinger)	<u>0</u>	220.000

Bundfradrag		<u>-25.000</u>
		<u><u>195.000</u></u>

Skattepligtig indkomst		<u><u>21.473</u></u>
-------------------------------	--	-----------------------------

Skat heraf 23,5%		<u><u>5.046</u></u>
-------------------------	--	----------------------------

Uddelt af hensatte midler

Fra 2010		0
Fra 2011		0
Fra 2012		0
Fra 2013		0
Fra 2014		<u>0</u>
		<u><u>0</u></u>

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

Indkomstopgørelse for indkomståret 2015

Henlæggelse GI, Nordre Frihavsgade 43

Saldo primo	299.235	1.391.353
Renter i året		20.320
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18B		73.123
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18	82.880	
Vedligeholdelse	-391.398	
Såfremt negativ, modregning i §18B	<u>-9.283</u>	0
	73.123	<u>-73.123</u>
	<u>63.840</u>	<u>1.484.797</u>
Fradrag GI		<u>73.123</u>
Modregnes i vedligeholdelse		<u>-73.123</u>

Henlæggelse GI, Nordre Frihavsgade 63

Saldo primo	0	1.697.093
Renter i året		0
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18B		108.379
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18	135.568	
Vedligeholdelse	-109.352	
Såfremt negativ, modregning i §18B	<u>26.216</u>	0
		<u>1.805.472</u>
Fradrag GI		<u>108.379</u>
Modregnes i vedligeholdelse		<u>-108.379</u>
Udbetaling GI		<u>0</u>

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

