

**Ejendommen Østre
Gasværk (Fond)**
Nyborggade 17
2100 København Ø
CVR-nr. 11142745

Årsrapport 2016

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde 15.05.2017

Dirigent



Navn: Søren Jenstrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Østre Gasværk (Fond)

Nyborggade 17

2100 København Ø

CVR-nr.: 11142745

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Søren Jenstrup, formand

Lis Augustinus

Jens Refslund Christensen

Bente Scavenius

Mogens Hugo

Morten Grunwald

Direktion

Morten Grunwald, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendommen Østre Gasværk (Fond).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

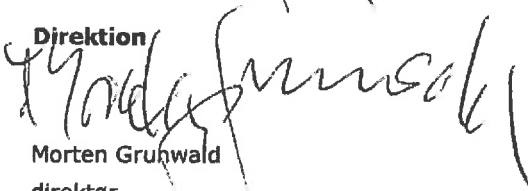
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 15.05.2017

Direktion


Morten Grunwald
direktør

Bestyrelse


Søren Jenstrup
formand


Lis Augustinus


Jens Refslund Christensen


Bente Scavenius


Mogens Hugo


Morten Grunwald

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Ejendommen Østre Gasværk (Fond)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Østre Gasværk (Fond) for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

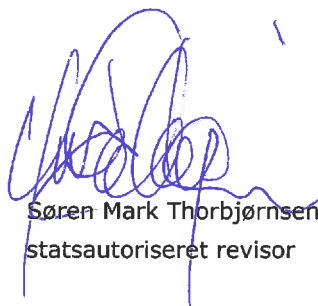
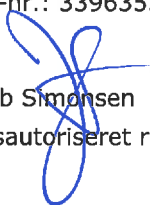
København, den 15.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Simonsen
statsautoriseret revisor



Søren Mark Thorbjørnsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Ejendommen Østre Gasværk (Fond), der er stiftet i april 1981, har til formål at foretage udlejning af Martin Nyrops Gasbeholder for længere eller kortere perioder til teater- og koncertvirksomhed og dermed beslægtet kulturel virksomhed samt møde- og kongresvirksomhed.

Fondens omsætning kan primært henføres til huslejeindtægter fra Københavns Teater, som i henhold til ramme-lejekontrakt lejer sig ind hos fonden.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Indtægterne i forbindelse med udlejningen af Martin Nyrops Gasbeholder har været stort set konstante på grund af fuld udlejning.

Resultatet for 2016 udviser et overskud på 1.309 t.kr før skat. Der forventes ligeledes et positivt resultat i 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Fonden har gennem et stykke tid arbejdet med nødvendige ombygnings- og forbedringsprojekter vedrørende teaterrummet, dets anvendelsesmuligheder og publikumsfaciliteter. Skitseprojekter har været forelagt flere fonde, og fonden har nu opnået fondsstøtte på 26 millioner kroner samt tilsagn fra lejer om støtte til publikumspodier/sæder. På den baggrund har fonden besluttet at iværksætte de første moduler af ombygningen, der vil kunne gennemføres med en delvis selvfinansiering fra fondens side på anslået 13-15 mio. kr., hvoraf 10-12 mio. kr. forventes optaget som realkreditlån. Der er søgt yderligere fondsstøtte. Ombygningen vil medføre en midlertidig lukning af teatret, hvilket koordineres med lejer, men vil ikke påvirke huslejeindtægten.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke herudover indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.475.894	2.446
Andre eksterne omkostninger		<u>(748.121)</u>	<u>(957)</u>
Bruttoresultat		1.727.773	1.489
Personaleomkostninger	1	(100.000)	(100)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(191.399)</u>	<u>(191)</u>
Driftsresultat		1.436.374	1.198
Andre finansielle omkostninger		<u>(127.268)</u>	<u>(138)</u>
Resultat før skat		1.309.106	1.060
Skat af årets resultat		<u>(287.963)</u>	<u>(236)</u>
Årets resultat		1.021.143	824
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.021.143</u>	<u>824</u>
		1.021.143	824

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		41.186.410	41.349
Materielle anlægsaktiver	3	41.186.410	41.349
 Anlægsaktiver		 41.186.410	 41.349
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		374.878	370
Periodeafgrænsningsposter		53.529	53
Tilgodehavender		428.407	423
 Likvide beholdninger		 3.602.803	 2.536
 Omsætningsaktiver		 4.031.210	 2.959
 Aktiver		 45.217.620	 44.308

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		19.788.388	19.788
Øvrige reserver		10.000.000	10.000
Overført overskud eller underskud		7.863.755	6.843
Egenkapital		37.652.143	36.631
Udskudt skat		3.921.000	3.633
Hensatte forpligtelser		3.921.000	3.633
Gæld til realkreditinstitutter		2.610.978	2.934
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.610.978	2.934
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4, 5	323.122	312
Anden gæld		710.377	798
Kortfristede gældsforpligtelser		1.033.499	1.110
Gældsforpligtelser		3.644.477	4.044
Passiver		45.217.620	44.308
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	19.788.388	10.000.000	6.842.612	36.631.000
Årets resultat	0	0	1.021.143	1.021.143
Egenkapital ultimo	19.788.388	10.000.000	7.863.755	37.652.143

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	100.000	100
	100.000	100
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	191.399	191
	191.399	191

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	45.135.098
Tilgange	28.950
Kostpris ultimo	45.164.048
Af- og nedskrivninger primo	(3.786.239)
Årets afskrivninger	(191.399)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.977.638)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.186.410

Anskaffelsessummen for Martin Nyrops Gasbeholder specificeres således:

	Kr.
Martin Nyrops Gasbeholder	3.660.000
Aktiverede restaureringsomkostninger	7.337.962
Tilbygning 1995-1999	33.035.036
Tilgang 2011, andelserhvervslejlighed, Nyborggade 30 st.th	402.100
Tilgang 2013, forbedringer	700.000
Tilgang 2016, ombygning	28.950
	45.164.048

Noter

Fondens grundkapital udgøres, jf. fundatsens § 6, af værdien af ejendommen Martin Nyrops Gasbeholder, som med det ca. 15.000 m² store grundareal pr. 01.01.1984 er overdraget til Fonden, med tillæg af senere donationer til grundkapitalen.

I henhold til deklaration, tinglyst den 05.01.1995, erklærer Ejendommen Østre Gasværk (Fond) for sig og efterfølgende ejere, at Københavns Kommune skal være berettiget til vederlagsfrit at overtage ejendommen, [matr.nr.](#) 6157 Udenbys Klædebo med tilbygninger, hvis Fondens kulturelle formål ophører, dog tidligst år 2053.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	323.122	312	2.610.978	1.198.276
	323.122	312	2.610.978	1.198.276

5. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser 323.122 kr. forfalder inden for de kommende 12 måneder.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører fondens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, administration mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for fondens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og kurstab på gæld.

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.