

Ejendommen Østre Gasværk (Fond)

CVR-nr. 11142745

Årsrapport 2015

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde 15.06.2016

Dirigent

Navn: Søren Jenstrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Fondsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Østre Gasværk (Fond)
Nyborggade 17
2100 København Ø

CVR-nr.: 11142745
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendommen Østre Gasværk (Fond).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 15.06.2016

Direktion

Morten Grunwald
direktør

Bestyrelse

Søren Jenstrup
formand

Lis Augustinus

Jens Refslund Christensen

Bente Scavenius

Mogens Hugo

Morten Grunwald

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Ejendommen Østre Gasværk (Fond)

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Østre Gasværk (Fond) for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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, der giver et retvisende billede. 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 erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København , den 15.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Simonsen
statsautoriseret revisor

Søren 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 2015 udviser et overskud på 824 t.kr. Der forventes ligeledes et positivt resultat i 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 klarlægning 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 nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 provenuet 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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		2.446.421	2.468
Andre eksterne omkostninger		(956.685)	(1.043)
Bruttoresultat		1.489.736	1.425
Personaleomkostninger	1	(100.000)	(100)
Af- og nedskrivninger	2	(191.399)	(191)
Driftsresultat		1.198.337	1.134
Andre finansielle omkostninger		(137.804)	(448)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.060.533	686
Skat af ordinært resultat		(236.141)	(151)
Årets resultat		824.392	535
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		824.392	535
		824.392	535

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		41.348.859	41.541
Materielle anlægsaktiver	3	<u>41.348.859</u>	<u>41.541</u>
 Anlægsaktiver		 <u>41.348.859</u>	 <u>41.541</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		370.286	366
Periodeafgrænsningsposter		52.763	53
Tilgodehavender		<u>423.049</u>	<u>419</u>
 Likvide beholdninger		 <u>2.536.410</u>	 <u>1.547</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.959.459</u>	 <u>1.966</u>
 Aktiver		 <u>44.308.318</u>	 <u>43.507</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		19.788.388	19.788
Øvrige reserver		10.000.000	10.000
Overført overskud eller underskud		6.842.612	6.018
Egenkapital		<u>36.631.000</u>	<u>35.806</u>
Udskudt skat		3.633.037	3.397
Hensatte forpligtelser		<u>3.633.037</u>	<u>3.397</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.934.100	3.211
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.934.100</u>	<u>3.211</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	311.926	336
Anden gæld		798.255	757
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.110.181</u>	<u>1.093</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.044.281</u>	<u>4.304</u>
Passiver		<u>44.308.318</u>	<u>43.507</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige re- server kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	19.788.388	10.000.000	6.018.220	35.806.608
Årets resultat	0	0	824.392	824.392
Egenkapital ultimo	19.788.388	10.000.000	6.842.612	36.631.000

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og løn	100.000	100
	100.000	100
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	191.399	191
	191.399	191
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		45.135.098
Kostpris ultimo		45.135.098
Af- og nedskrivninger primo		(3.594.840)
Årets afskrivninger		(191.399)
Af- og nedskrivninger ultimo		(3.786.239)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		41.348.859
Anskaffelsessummen for Martin Nyrops Gasbeholder specificeres således:		
		<u>kr.</u>
Martin Nyrops Gasbeholder - ejendom		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
		45.135.098

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 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	336	311.926	2.934.100
	336	311.926	2.934.100

Af den langfristede gæld forfalder 1.574 t.kr. efter mere end 5 år.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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