



## Ejendommen Østre Gasværk (Fond)

Morten Grunwalds Plads 1  
2100 København Ø  
CVR-nr. 11142745

## Årsrapport 2022

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den  
13.06.2023

---

**Søren Jenstrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	13
Balance pr. 31.12.2022	14
Egenkapitalopgørelse for 2022	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	20

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendommen Østre Gasværk (Fond)

Morten Grunwalds Plads 1

2100 København Ø

CVR-nr.: 11142745

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Søren Jenstrup, formand

Tanja Marie Weiding Grunwald

Nils Holscher

Jens Refslund Christensen

Dodo Desirée Hugo

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 13.06.2023

## Bestyrelse

**Søren Jenstrup**  
formand

**Tanja Marie Weiding Grunwald**

**Nils Holscher**

**Jens Refslund Christensen**

**Dodo Desirée Hugo**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til bestyrelsen i Ejendommen Østre Gasværk (Fond)

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Østre Gasværk (Fond) for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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 fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 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.

### **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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 13.06.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Kristoffer Sune Hemmingsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33384

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 erhvervslejekontrakt lejer sig ind hos fonden.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Hele ejendommen er fortsat udlejet til Københavns Teater med Østerbro Teater som bruger. Projektet med opførelsen af nyt øvehus og p-pladser til brug for teatrets gæster har fortsat som planlagt og fonden forventer at den endelige overtagelse af de nye faciliteter vil ske medio 2024.

Årets resultat er væsentligt påvirket af afståelse af grundareal i forbindelse med ovennævnte byggeprojekt, som har medført en avance på 41.942 t.kr.

## Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat svarede til det forventede.

## Forventet udvikling

Fonden forventer et resultat for 2023 i størrelsesordenen 1 mio. kr.

## Redegørelse for fondsledelse

I henhold til §60 i Lov om erhvervsdrivende fonde skal fondens bestyrelse tage stilling til komiteen for god fondsledelses anbefalinger efter følg eller forklar princippet. Fondens bestyrelse har gennemgået og taget stilling til hver enkelt anbefaling, som angivet nedenfor.

Nr. 1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager principper for ekstern kommunikation, som imødekommer behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

Denne anbefaling **følges**. Bestyrelsesformanden og direktionen udtaler sig på Fondens vegne.

Nr. 2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.

Denne anbefaling **følges ikke**.

Fonden forklarer: Fondens fundats er klar. Fondens ejendom er totaludlejet til teatervirksomhed.

Nr. 2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer



fondens formål og behov på kort og lang sigt.

Denne anbefaling **følges**.

Nr. 2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde, enkeltvis og samlet.

Denne anbefaling **følges**.

Nr. 2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige opgaver for den erhvervsdrivende fond ud over formandserhvervet, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning herom, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.

Denne anbefaling **følges**. Formanden udfører som led i sit hverv opgaver ved forhandlinger med lejer, myndigheder og andre. Et medlem varetager i henhold til særlig aftale herom daglige driftsopgaver.

Nr. 2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende og mindst hvert andet år vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.

Denne anbefaling **følges**.

Nr. 2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten godkender en struktureret, grundig og gennemskelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

Denne anbefaling **følges ikke**.

Fonden forklarer: Bestyrelsens sammensætning drøftes ved vakancer.

Nr. 2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behov for fornyelse – sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til blandt andet erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.

Denne anbefaling **følges**.

Nr. 2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:

- den pågældendes navn og stilling,
- den pågældendes alder og køn,
- dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
- medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
- den pågældendes øvrige ledelsehverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende

- organisationsopgaver,
- hvorvidt den pågældende ejer aktier, optioner, warrants og lignende i fondens dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder,
- hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v., og
- om medlemmet anses for uafhængigt.

Denne anbefaling **følges ikke**.

Fonden forklarer: Fonden har givet de oplysninger, som under hensyntagen til fondens formål og virke er vurderet relevante. Der henvises til afsnit om Bestyrelsens sammensætning nedenfor efter anbefaling 3.1.2.

Nr. 2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(er), medmindre der er tale om et helejet egentligt holdingselskab.

Denne anbefaling **følges**.

Nr. 2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige. Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af

- op til fire medlemmer, bør mindst ét medlem være uafhængigt,
- mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige, eller
- ni til elleve medlemmer, bør mindst tre medlemmer være uafhængige og så fremdeles.

Et bestyrelsesmedlem anses i denne sammenhæng ikke for uafhængig, hvis det pågældende f.eks.:

- er, eller inden for de seneste tre år har været, medlem af direktionen eller ledende medarbejder i fonden eller en væsentlig dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- inden for de seneste fem år har modtaget større vederlag, herunder uddelinger eller andre ydelser, fra fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden i anden egenskab end som medlem af fondens bestyrelse eller direktion,
- inden for det seneste år har haft en væsentlig forretningsrelation (f.eks. personlig eller indirekte som partner eller ansat, aktionær, kunde, leverandør eller ledelsesmedlem i virksomheder med tilsvarende forbindelse) med fonden/koncernen eller en dattervirksomhed eller associeret virksomhed til fonden,
- er, eller inden for de seneste tre år har været, ansat eller partner hos ekstern revisor,
- har været medlem af fondens bestyrelse eller direktion i mere end 12 år,
- er i nær familie med eller på en anden måde står personer, som ikke betragtes som uafhængige, særligt nær,
- er stifter eller væsentlig gavegiver, hvis fonden har til formål at yde støtte til disses familie eller andre, som står disse særligt nær, eller
- er ledelsesmedlem i en organisation, en anden fond eller lignende, der modtaget eller gentagne gange inden for de seneste fem år har modtaget væsentlige donationer fra fonden.

Denne anbefaling **følges**.

Nr. 2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

Denne anbefaling **følges ikke**.

Fonden forklarer: Udpegning sker ikke for nogen bestemt periode.

Nr. 2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Denne anbefaling **følges**. Aldersgrænsen efter fundatsen er 75 år.

Nr. 2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

Denne anbefaling **følges ikke**.

Fonden forklarer: Fondens virke er nøje fastlagt i fundats og opgaver og det er ikke fundet relevant at etablere en egentlig evalueringsprocedure.

Nr. 2.6.2 Det anbefales, at bestyrelsen én gang årligt evaluerer en eventuel direktions og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Denne anbefaling **følges**.

Nr. 3.1.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

Denne anbefaling **følges**. Formanden oppebærer et vederlag. Dette opgøres under hensyn til årets opgaver og arbejde og udgjorde i 2022 75.000 kr. (2021: 75.000 kr.).

Nr. 3.1.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysning om det samlede vederlag, som hvert enkelt medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra fondens dattervirksomheder og associerede virksomheder. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag, som bestyrelsesmedlemmer og en eventuel direktion modtager for udførelse af andet arbejde eller opgaver for fonden, fondens dattervirksomheder eller associerede virksomheder, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.

Denne anbefaling **følges**. Det medlem, der står for driftsopgaver mv., modtager fra 01.01.2018 et fast årsvederlag på 150.000 kr. Der henvises til note 2 for personaleomkostninger.

**Bestyrelsens sammensætning**

I overensstemmelse med anbefalingerne for god fondsledelse (anbefaling 2.3.4) oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

Bestyrelsen består af 5 medlemmer.

Søren Jenstrup, formand (mand)

Født 1952

Indtrådt i bestyrelsen 30.06.1989

Særlige kompetencer: Cand.Jur.

Bestyrelsesformand i: Ejendommen Østre Gasværk (Fond) og Jeanne og Henri Nathansens Mindelegat.

Bestyrelsesmedlem i: Recke Invest A/S. Direktør i Gurli og Paul Madsens Fond.

Anses bestyrelsesmedlemmet for uafhængig: Nej

Jens Refslund Christensen (mand)

Født 1972

Indtrådt i bestyrelsen 28.05.2012

Øvrige ledelseserhverv: Museumsdirektør på Danmarks Tekniske Museum, beskikket censor af Kulturministeriet på Den Danske Scenekunstscole i perioden 2021-2024 på linjen "Ledelse".

Anses bestyrelsesmedlemmet for uafhængig: Nej

Tanja Marie Grunwald (kvinde)

Født 1968

Indtrådt i bestyrelsen 13.06.2019

Ejer af Tanja Grunwald Casting, Nørrevoldgade 6.1, 1358 København K og medejer af Another Casting Company

Anses bestyrelsesmedlemmet for uafhængig: Ja

Dodo Desirée Hugo (kvinde)

Født 1991

Indtrådt i bestyrelsen 01.01.2021

Særlige kompetencer: Advokat (deponeret bestalling)

Anses bestyrelsesmedlemmet for uafhængig: Ja

Nils Holscher (mand)

Født 1964

Indtrådt i bestyrelsen 01.01.2021

Særlige kompetencer: Arkitekt

Øvrige ledeshverv: Formand for Holscher Nordberg Architecture and Planning A/S, Anpartsselskabet af 18. juni 2002, Knud Holscher Industriel Design A/S; direktør i Ejendomsselskabet af 23/6-2003 ApS og Partner i Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Anses bestyrelsesmedlemmet for uafhængig: Ja

### **Redegørelse for uddelingspolitik**

Institutionen har til opgave at virke til fremme af og gavn for kulturelle formål, herunder teater- og musiklivet ved at eje og drive ejendommen, matr.nr. 1078 Udenbys Klædebo Kvarter med den der stående gasbeholderbygning samt på anden hensigtsmæssig måde.

Med henblik på at realisere i ovenstående formål, skal institutionen foretage ombygning, restaurering og indretning af den ovenstående nævnte ejendom til teater-, koncert-, og mødeformål samt drage omsorg for vedligeholdelse og fornyelse af såvel grund som bygninger og i forbindelse hermed foretage eventuelle af formålet nødvendiggjorte ombygninger, ændringer og moderniseringer.

Fondens fundats tillader ikke eksterne uddelinger.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		2.944.154	3.702.063
Andre driftsindtægter	1	1.798.879	1.798.879
Andre eksterne omkostninger		(1.046.246)	(1.426.070)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.696.787</b>	<b>4.074.872</b>
Personaleomkostninger	2	(225.068)	(225.000)
Af- og nedskrivninger	3	39.217.560	(2.724.555)
<b>Driftsresultat</b>		<b>42.689.279</b>	<b>1.125.317</b>
Andre finansielle omkostninger	4	(267.693)	(282.791)
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.421.586</b>	<b>842.526</b>
Skat af årets resultat	5	1.006.488	276.000
<b>Årets resultat</b>		<b>43.428.074</b>	<b>1.118.526</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		43.428.074	1.118.526
<b>Resultatdisponering</b>		<b>43.428.074</b>	<b>1.118.526</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		73.097.361	77.651.916
Materielle aktiver under udførelse		43.772.116	0
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>116.869.477</b>	<b>77.651.916</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>116.869.477</b>	<b>77.651.916</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		126.880	1.604.360
Andre tilgodehavender		0	2.499.199
Periodeafgrænsningsposter		114.303	112.202
<b>Tilgodehavender</b>		<b>241.183</b>	<b>4.215.761</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.052.524</b>	<b>1.491.460</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.293.707</b>	<b>5.707.221</b>
<b>Aktiver</b>		<b>123.163.184</b>	<b>83.359.137</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		19.788.388	19.788.388
Øvrige reserver		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		55.367.435	11.939.361
<b>Egenkapital</b>		<b>85.155.823</b>	<b>41.727.749</b>
Udskudt skat		3.416.512	4.423.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.416.512</b>	<b>4.423.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.965.205	8.801.782
Periodeafgrænsningsposter		23.019.586	24.818.465
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>30.984.791</b>	<b>33.620.247</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.651.158	2.630.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.000	25.000
Anden gæld	8	866.900	932.886
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.606.058</b>	<b>3.588.141</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.590.849</b>	<b>37.208.388</b>
<b>Passiver</b>		<b>123.163.184</b>	<b>83.359.137</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde	10		



# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	19.788.388	10.000.000	11.939.361	41.727.749
Årets resultat	0	0	43.428.074	43.428.074
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>19.788.388</b>	<b>10.000.000</b>	<b>55.367.435</b>	<b>85.155.823</b>

# Noter

## 1 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter tilskud til ombygning af fondens faste ejendom, som indregnes over afskrivningsperioden for ombygningen.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	225.000	225.000
Andre omkostninger til social sikring	68	0
	<b>225.068</b>	<b>225.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bestyrelse	225.000	225.000
	<b>225.000</b>	<b>225.000</b>

Af honoraret til bestyrelsen vedrører 150.000 kr. særskilt vederlag til et bestyrelsesmedlem for at varetage løbende driftsopgaver på vegne af den samlede bestyrelse.

## 3 Af- og nedskrivninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	2.724.555	2.724.555
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(41.942.115)	0
	<b>(39.217.560)</b>	<b>2.724.555</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	261.675	275.378
Øvrige finansielle omkostninger	6.018	7.413
	<b>267.693</b>	<b>282.791</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	(1.006.488)	(276.000)
	<b>(1.006.488)</b>	<b>(276.000)</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	90.764.546	0
Tilgange	0	43.772.116
Afgange	(1.830.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>88.934.546</b>	<b>43.772.116</b>
Af- og nedskrivninger primo	(13.112.630)	0
Årets afskrivninger	(2.724.555)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(15.837.185)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>73.097.361</b>	<b>43.772.116</b>

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
Tilgang 2017, ombygning	4.433.917
Tilgang 2018, ombygning	40.291.296
Tilgang 2019, ombygning	875.285
Frasalg af grundstykke, 2022	(1.830.000)
	<b>88.934.546</b>

Fondens grundkapital udgøres, jf. fundatsens § 6, af værdien af ejendommen Martin Nyrops Gasbeholder, som med det ca. 15.000 m<sup>2</sup> store grundareal pr. 01.01.1984 er overdraget til Fonden, med tillæg af senere donationer til grundkapitalen. Der er i 2022 afstået 5.162m<sup>2</sup> af arealet.

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.

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	852.279	831.376	7.965.205	5.719.436
Periodeafgrænsningsposter	1.798.879	1.798.879	23.019.586	15.824.071
	<b>2.651.158</b>	<b>2.630.255</b>	<b>30.984.791</b>	<b>21.543.507</b>

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodiserede tilskud til ombygning af fondens ejendom udført i 2017 og 2018. Det periodiserede tilskud indtægtsføres i takt med at der afskrives på ombygningen.

## 8 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	379.879	420.902
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	51.435	49.297
Anden gæld i øvrigt	435.586	462.687
	<b>866.900</b>	<b>932.886</b>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med pantebreve nom. 3.570 t.kr. og nom. 10.000 t.kr. Bogført værdi af pantsat ejendom udgør 74.927 t.kr.

## 10 Nærtstående parter i erhvervsdrivende fonde

Nærtstående parter til fonden er fondens bestyrelse.

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter ud over det i note 2 anførte.

# 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens 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 virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle sktiver.

### 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 aktiver

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 klargøring 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	100 år
Ombygning	10-30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

#### 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 nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.