



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

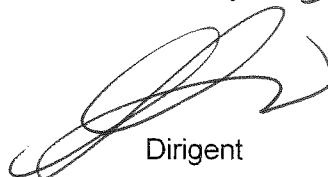
## Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond

København

CVR nr. 11 62 80 36

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på bestyrelsesmøde  
den 31/5 2016



Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter .....	12 - 14



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Etatsråd – Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

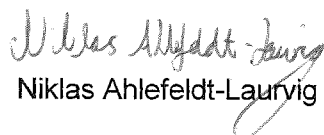
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

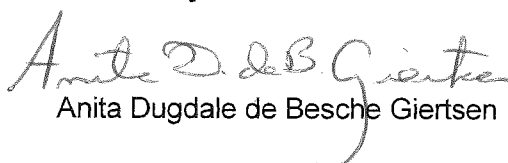
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

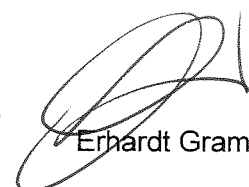
Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

København, den 25. maj 2016

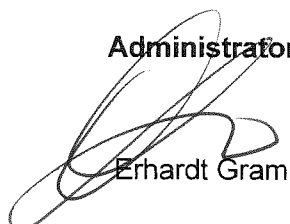
### Bestyrelse

  
Niklas Ahlefeldt-Laurvig

  
Anita Dugdale de Besche Giertsen

  
Erhardt Gram

### Administrator

  
Erhardt Gram



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til bestyrelsen i Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond

#### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Etatsråd – Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 - fortsat

### Konklusion

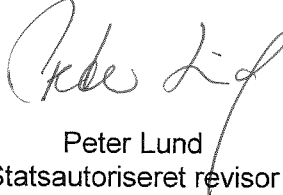
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven 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, den 25. maj 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB



Peter Lund  
Statsautoriseret revisor



## Fondsoplysninger

### **Adresse**

Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus fond

c/o Advokat Erhardt Gram  
Vester Voldgade 90  
1552 København V

### **Forretningsområde**

Fonden udlejer erhvervslokaler i den af fonden ejede ejendom Falkoner Alle 72/Hostrups Have 35 samt renoverede lejligheder til beboelse.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Fonden udlejer erhvervslokaler i den af fonden ejede ejendom Falkoner Alle 72/Hostrups Have 35 samt renoverede lejligheder til beboelse. Desuden ydes der boligstøtte.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt og tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Etatsråd - Fabrikant Bernhard Rubens og hustrus Fond for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

### Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, der er foretaget lineære afskrivninger baseret på en vurderet brugstid på 70 år samt en restværdi på ca. 60%.

Anlægsaktiver med en anskaffelsessum under kr. 12.800 pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Værdipapirer

Værdipapirer, der omfatter børsnoterede værdipapirer, ansættes til kursværdi på balancedagen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Noter	2015	2014
	kr.	kr.
1 Indtægter.....	3.003.900	2.371.977
Andre eksterne omkostninger.....	<u>1.189.442</u>	<u>856.696</u>
<b>Driftsresultat</b> .....	1.814.458	1.515.281
Afskrivninger.....	<u>313.950</u>	<u>313.956</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	1.500.508	1.201.325
2 Finansielle indtægter.....	370	4.587
3 Finansielle omkostninger.....	<u>418.365</u>	<u>558.726</u>
<b>Resultat før skat</b> .....	1.082.513	647.186
4 Skat af årets resultat.....	<u>323.361</u>	<u>229.756</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><b>759.152</b></u>	<u><b>417.430</b></u>

### Forslag til resultatdisponering

Årets resultat, kr. 759.152, foreslås anvendt således:

Formålsbestemte legatuddelinger.....	21.708	21.576
Overført til næste år.....	<u>737.444</u>	<u>395.854</u>
<b>I alt</b> .....	<u><b>759.152</b></u>	<u><b>417.430</b></u>



## Balance pr. 31. december

## AKTIVER

Noter	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
5 Ejendommen, matr. nr. 57c og k.....	<u>61.372.094</u>	<u>61.686.044</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>61.372.094</u>	<u>61.686.044</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>61.372.094</u>	<u>61.686.044</u>
6 Andre tilgodehavender .....	<u>85.170</u>	<u>82.997</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<u>85.170</u>	<u>82.997</u>
7 <b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>1.917.595</u>	<u>1.222.843</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>2.002.765</u>	<u>1.305.840</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u>63.374.859</u>	<u>62.991.884</u>



## Balance pr. 31. december

## PASSIVER

	31.12.15	31.12.14
Noter	kr.	kr.
8 Grundkapital .....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
9 Opskrivningshenlæggelse .....	<u>29.341.774</u>	<u>33.377.979</u>
10 Kapitalkonto .....	<u>12.011.304</u>	<u>6.673.860</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>41.853.078</u></b>	<b><u>40.551.839</u></b>
11 Hensættelse til udskudt skat .....	<u>8.275.885</u>	<u>8.839.680</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>8.275.885</u></b>	<b><u>8.839.680</u></b>
12 Prioritetsgæld .....	<u>11.578.091</u>	<u>12.019.942</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b><u>11.578.091</u></b>	<b><u>12.019.942</u></b>
Fondsskat.....	0	0
13 Anden gæld.....	<u>1.667.805</u>	<u>1.580.423</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b><u>1.667.805</u></b>	<b><u>1.580.423</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>13.245.896</u></b>	<b><u>13.600.365</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>63.374.859</u></b>	<b><u>62.991.884</u></b>



## Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 - Indtægter</b>		
Boligleje.....	1.271.405	1.171.350
Erhvervsleje.....	1.732.495	1.200.627
	<u>3.003.900</u>	<u>2.371.977</u>
<b>2 - Finansielle indtægter</b>		
Renter, værdipapirer og bankindestående.....	370	4.587
	<u>370</u>	<u>4.587</u>
<b>3 - Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld.....	418.365	558.726
	<u>418.365</u>	<u>558.726</u>
<b>4 - Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	323.362	229.756
Regulering vedr. tidligere år.....	- 1	0
	<u>323.361</u>	<u>229.756</u>
<b>5 - Ejendommen, matr. nr. 57c og k</b>		
Anskaffelsessum 1. januar.....	24.382.341	24.382.341
<b>Anskaffelsessum 31. december.....</b>	<u>24.382.341</u>	<u>24.382.341</u>
Opskrivninger 1. januar.....	37.617.659	43.617.659
Årets opskrivninger.....	0	- 6.000.000
<b>Opskrivninger 31. december.....</b>	<u>37.617.659</u>	<u>37.617.659</u>
Afskrivninger 1. januar.....	313.956	0
Årets afskrivninger.....	313.950	313.956
<b>Afskrivninger 31. december.....</b>	<u>627.906</u>	<u>313.956</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<u>61.372.094</u>	<u>61.686.044</u>



## Noter - fortsat

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>6 - Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende skat .....	56.638	35.244
Forudbetalte omkostninger .....	0	27.681
Tilgodehavende lejere .....	0	7.839
Varmeregnskab .....	<u>28.532</u>	<u>12.233</u>
	<u><b>85.170</b></u>	<u><b>82.997</b></u>
<b>7 - Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank Danmark A/S 0270 210 384 .....	1.917.595	1.222.843
Nordea Bank Danmark A/S 3491 492 561 .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.917.595</b></u>	<u><b>1.222.843</b></u>
<b>8 - Grundkapital</b>		
Grundkapital .....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
<b>9 - Opskrivningshenlæggelse</b>		
Saldo 1. januar .....	33.377.979	37.485.244
Årets regulering .....	- 4.600.000	- 6.000.000
Udskudt skat .....	<u>563.795</u>	<u>1.892.735</u>
	<u><b>29.341.774</b></u>	<u><b>33.377.979</b></u>
<b>10 - Kapitalkonto</b>		
Overført 1. januar .....	6.673.860	6.278.006
Årets resultat .....	737.444	395.854
Regulering .....	<u>4.600.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>12.011.304</b></u>	<u><b>6.673.860</b></u>
<b>11 - Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse 1. januar .....	8.839.680	10.732.415
Årets regulering .....	<u>- 563.795</u>	<u>- 1.892.735</u>
Hensættelse 31. december .....	<u><b>8.275.885</b></u>	<u><b>8.839.680</b></u>



## Noter - fortsat

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>12 - Prioritetsgæld</b>		
LR Realkredit, med statstilskud.....	4.164.375	4.306.808
LR Realkredit, med statstilskud.....	1.058.191	1.092.870
LR Realkredit, med statstilskud.....	709.261	732.125
Nykredit.....	5.646.264	5.888.139
	<b><u>11.578.091</u></b>	<b><u>12.019.942</u></b>
 Kursværdien af den samlede prioritetsgæld andrager.....	<b><u>11.818.021</u></b>	<b><u>12.357.496</u></b>
 <b>13 - Anden gæld</b>		
Fondsskat.....	0	0
Deposita.....	808.293	769.185
Skyldige omkostninger.....	553.378	307.590
Forudbetalt husleje.....	266.869	427.832
Mellemregning advokat.....	4.146	436
Indbetalt leje vedr. 2015.....	0	34.410
A-skat og AM-bidrag.....	35.119	40.970
	<b><u>1.667.805</u></b>	<b><u>1.580.423</u></b>