



CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA

EJERFORENINGEN
KILDEVÆLDSGADE 62-64, TH. LAUBSGADE 23

ÅRSRAPPORT 2011

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

cm@cmrevision.dk
www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens beretning	3
Påtegninger	
Bestyrelsens og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance 31. december	8
Noter	9
Budget	13

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23
Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23
2100 København Ø

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Mikkel Schneekloth, formand
Rasmus Simonsen, kasserer
Ulrik Krog Gausbøl
Michael Syskind Pedersen
Stina Lund

Revision

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Adelgade 15
1304 København K

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12, 4. sal
1620 København V

BESTYRELSENS BERETNING

Aktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejerforeningen.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2011 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

BESTYRELSENS OG ADMINISTRATORS PÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23.

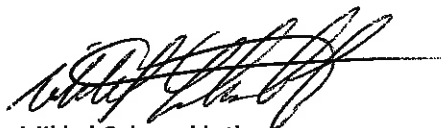
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

Bestyrelsens beretning indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

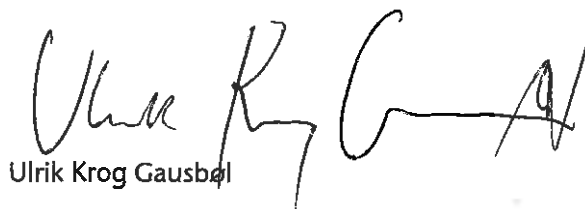
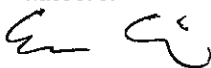
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2012



Mikkel Schneekloth
formand

Rasmus Simonsen
kasserer

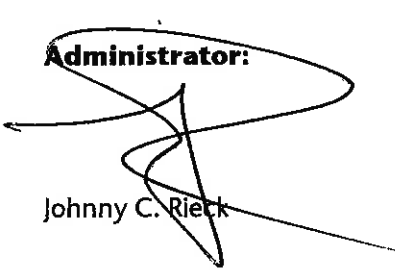


Ulrik Krog Gausbøl

Michael Syskind Pedersen

Stina Lund

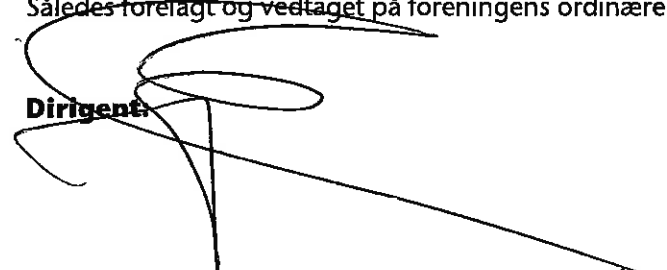
Administrator:



Johnny C. Rieck

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 12/4 2012.



Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om ejerlejligheder og foreningens vedtægter. Vi har ikke revideret de anførte budgettal.

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 vor 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 foreningens 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 foreningens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om ejerlejligheder og foreningens vedtægter.

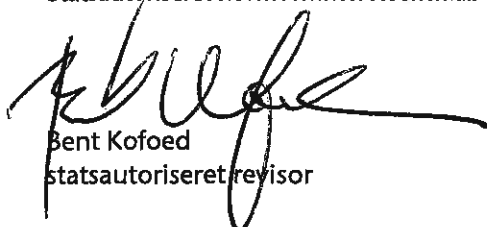
Udtalelse om bestyrelsens beretning

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsens beretning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. marts 2012

Chr. Mortensen • Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Bent Kofoed
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2011 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Fællesbidrag er indregnet i resultatopgørelsen til det på generalforsamlingen fastsatte bidrag. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

Omkostninger

Omkostninger består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2011	2010	Budget 2011	Budget 2012
Fællesbidrag		404.420	382.472	404.000	404.000
Vaskepenge		8.154	9.316	12.000	12.000
Salg af loftrum		175.000	0	0	0
Diverse Indtægter		12.000	8.000	0	0
INDTÆGTER I ALT		599.574	399.788	416.000	416.000
Ejendomsskat m.v.	1	-127.064	-97.176	-103.000	-103.000
Ejendomsomkostninger	2	-162.819	-164.467	-164.000	-164.000
Administrationsomkostninger m.v.	3	-69.434	-66.550	-72.000	-72.000
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-441.926	-12.371	-20.000	-20.000
OMKOSTNINGER I ALT		-801.243	-340.564	-359.000	-359.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-201.669	59.224	57.000	57.000
Finansielle indtægter		1.055	278	0	0
Finansielle udgifter		-86	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-200.700	59.502	57.000	57.000

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2011	2010
Byggesag	5	0	759.660
Facaderenovering vedr. 2010		306.259	0
Forsikringsag		74.023	0
Øvrige tilgodehavender		4.171	0
Periodeafgrænsningsposter		0	41.192
Tilgodehavender		384.453	800.852
Likvide beholdninger	6	183.340	292.748
OMSÆTNINGSAKTIVER		567.793	1.093.600
AKTIVER		567.793	1.093.600

PASSIVER

Saldo 1. januar		148.543	42.624
Egenkapital overført til byggesag		0	0
Tilbageført renoveringshensættelse		0	46.417
Overført resultat	7	-200.700	59.502
EGENKAPITAL		-52.157	148.543
Renoveringshensættelser	8	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSE		0	0
Skyldige omkostninger	9	224.156	100.665
Varmeregnskab 2011		26.804	22.364
Byggelån	10	366.185	819.611
Mellemværende medlemmer		2.805	2.417
Kortfristede gældsforpligtelser		619.950	945.057
GÆLDSFORPLIGTELSE		619.950	945.057
PASSIVER		567.793	1.093.600

NOTER

	2011	2010
1 Ejendomsskat m.v.		
Dagrenovation	49.932	32.153
Vandafgift	77.132	65.023
	127.064	97.176
 2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	43.710	39.188
Renholdelse	50.325	49.330
Vinduespolering	4.463	4.463
Snerydning	4.938	22.713
El-udgifter	26.777	17.253
Gårdlaug	32.606	31.520
	162.819	164.467
 3 Administrationsomkostninger m.v.		
Administrationshonorar	47.125	36.600
Konsulenthonorar	0	8.393
Revisionshonorar	11.000	13.200
Arbejdsskadeforsikring	0	2.801
Bankgebyrer, porto, kontorhold m.v.	9.205	4.386
Møder og generalforsamling	1.400	1.170
Postkasser	0	0
Diverse	704	0
	69.434	66.550

NOTER

	2011	2010
4 Vedligeholdelsesomkostninger		
Vedligeholdelse m.v., vaskemaskiner	31.808	8.018
Vedligeholdelse m.v., varmecentral	8.340	0
VVS-arbejde	531	0
Snedker og tømrer	147.760	0
Maler	2.748	0
El-installatør	481	0
Erstatning, dørtелефoner	0	0
Vejarbejde	128.530	0
Rådgivning	64.172	0
Ekstraordinær vedligeholdelse	57.556	0
Diverse skader m.v	0	4.353
	441.926	12.371
5 Byggesag		
Facaderenovering, projekt	0	612.944
Strandsand	0	4.931
Lamper og kabeltræk	0	37.812
Teknikerhonorar	0	77.000
Enterpriseforsikring	0	5.688
Gebyrer	0	1.000
Advokat	0	37.000
Renter bygge lån	0	55.476
Renter, anlægslån	0	33.955
Overført fra egenkapital	0	-106.146
	0	759.660
6 Likvide beholdninger		
Kasse-kasserer	4.212	212
Nordea	3.269	0
Nordea	175.859	292.536
	183.340	292.748

NOTER

7 Overført resultat

Bolignr.	Fordelingstal	Opkrævet a'conto	Andel i omkostninger, vaskepenge og renter	For lidt / for meget Indbetalt
1	54	11.940	-17.866	-5.926
2	60	13.267	-19.851	-6.584
3	54	11.940	-17.866	-5.926
4	60	13.267	-19.851	-6.584
5	51	11.277	-16.873	-5.596
6	60	13.267	-19.851	-6.584
7	54	11.940	-17.866	-5.926
8	60	13.267	-19.851	-6.584
9-10	97	21.448	-32.092	-10.644
11	98	21.669	-32.423	-10.754
12	71	15.699	-23.490	-7.791
13	79	17.468	-26.137	-8.669
14	71	15.699	-23.490	-7.791
15	79	17.468	-26.137	-8.669
16	71	15.699	-23.490	-7.791
17	79	17.468	-26.137	-8.669
18	49	10.835	-16.212	-5.377
19	51	11.277	-16.873	-5.596
20	49	10.835	-16.212	-5.377
21	51	11.277	-16.873	-5.596
22	49	10.835	-16.212	-5.377
23	51	11.277	-16.873	-5.596
24	46	10.171	-15.219	-5.048
25	54	11.940	-17.866	-5.926
26	14	3.096	-4.632	-1.536
27	91	20.121	-30.107	-9.986
28	72	15.920	-23.821	-7.901
29	79	17.468	-26.137	-8.669
30	75	16.585	-24.814	-8.229
	1.829	404.420	-605.122	-200.702

NOTER

	2011	2010
8 Renoveringshensættelser		
Saldo 1. januar	0	46.417
Tilbageført i året	0	-46.417
	0	0
9 Skyldige omkostninger		
Dong, el	0	2.505
Københavns Energi	6.645	76.278
Revisor	11.000	10.700
Administrator	0	0
Gundtoft og Bech	0	0
D2E, trappevask	0	4.125
P H Servise, vinduespolering	638	638
Villadsen	197.013	0
Goritas Bygningsundersøgelser A/S	8.366	0
Gårdmand Bjørn, snerydning	494	6.419
	224.156	100.665

10 Igangværende byggesag

Nr.	Navn	Forde- ligningstal	Forde- ligningstal, Fælleslån	Andel af omkostninger	Andel af egenkap. ovf. til byggesag	Andel af renter, primo	Andel af renter, Fælleslån 2011	Indfrielse/ ydelse	Andel af lån	Saldo
1	Carina Korterup	54	54	22.922	3.134	2.912	1.481	7.753	20.555	-4.127
2	Cecilie Zeuthen Søgård	60	60	25.468	3.482	2.599	0	23.645	0	940
3	Jens Jørgen Bay	54	54	22.922	3.134	2.912	1.481	7.753	20.555	-4.127
4	Shera Di Vetta	60	60	25.469	3.482	3.235	1.645	8.614	22.839	-4.586
5	Per Christian Glem	51	51	21.649	2.960	2.750	1.398	7.322	19.413	-3.898
6	Berg og Rottermann	60	60	25.468	3.482	2.599	0	23.645	0	940
7	Claus Bjerring	54	54	22.922	3.134	2.912	1.481	7.753	20.555	-4.127
8	Lars Hersinger	60	60	25.469	3.482	3.235	1.645	8.614	22.839	-4.586
9	Lise Lotte Andersen	97	97	41.172	5.629	4.202	0	38.225	0	1.520
11	Krog og Hübbe	98	98	41.599	5.687	4.245	0	38.621	0	1.536
12	Dansk Finansiering	71	71	30.138	4.120	3.829	1.947	10.192	27.026	-5.424
13	Thomas Chr. Beck	79	79	33.534	4.585	3.422	0	31.133	0	1.238
14	Jais B. Heilsen	71	71	30.138	4.120	3.829	1.947	10.192	27.026	-5.424
15	Helene Top Bay	79	79	33.534	4.585	3.422	0	31.133	0	1.238
16	Stina Lund	71	71	30.138	4.120	3.829	1.947	10.192	27.026	-5.424
17	Michael S. Pedersen	79	79	33.534	4.585	3.422	0	31.133	0	1.238
18	Rina Sapru	49	49	20.800	2.844	2.643	1.344	7.035	18.652	-3.744
19	Ole Sørensen	51	51	21.649	2.960	2.750	1.398	7.322	19.413	-3.898
20	Jenny og Jørgen Ribers	49	49	20.799	2.844	2.123	0	19.310	0	768
21	Søren Holm	51	51	21.649	2.960	2.750	1.398	7.322	19.413	-3.898
22	Viggo Jensen Holding	49	49	20.800	2.844	2.123	0	19.311	0	768
23	Lars Berthelsen	51	51	21.649	2.960	2.749	1.398	7.322	19.413	-3.899
24	Susanne Henriksen	46	46	19.526	2.670	2.480	1.261	6.604	17.510	-3.517
25	Nikolaj Stæhr	54	54	22.923	3.134	2.338	0	21.281	0	846
26	Dansk Ejendomsinvest	14	14	5.943	812	754	384	2.011	5.328	-1.070
27	Lisette Treu Petersen	91	91	38.627	5.281	3.942	0	35.862	0	1.426
28	Mørch og Simonsen	72	72	30.564	4.179	3.119	0	28.375	0	1.129
29	Hans Henrik Sørensen	79	79	33.534	4.585	4.260	2.166	11.340	30.071	-6.036
30	Klavs Kabel	75	75	31.836	4.352	4.044	2.057	10.767	28.548	-5.730
		1.829	962	776.375	106.146	89.429	26.378	479.781	366.182	-59.927