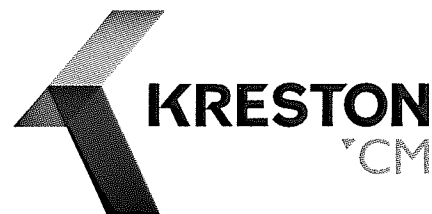


EJERFORENINGEN
KILDEVÆLDSGADE 62-64, TH. LAUBSGADE 23

ÅRSRAPPORT 2017



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

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens beretning	3
Påtegninger	
Bestyrelsens og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Arsregnskab 1. januar – 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance 31. december	10
Noter	11

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 Christian Stokholm Poulsgaard, formand
Klaus Kabell
Jeppe Brandorff Stefansen

Revision KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Adelgade 15
1304 København K

Administrator Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

BESTYRELSENS BERETNING

Aktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejerforeningen.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2017 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 2017 Ejersforeningen 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

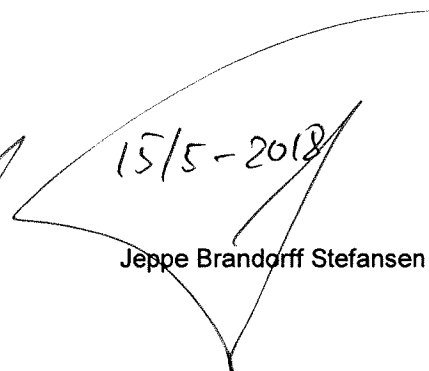
Bestyrelsens beretning indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2018

Christian Stokholm Poulsgaard
formand


Klaus Kabell


15/5-2018
Jeppe Brandorff Stefansen

Administrator:



Thomas Bo Pedersen

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 15/5 - 2018.

Dirigent: 

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 foreningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2017. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

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 foreningens 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 foreningen, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 derudover 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 23. marts 2018

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
statsautoriseret revisor
mne11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2017 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	2017	2016	Budget 2017 ej revideret
Fællesbidrag		415.783	404.000	415.800
Vaskepenge		15.520	12.890	10.000
Arbejdsweekend		0	15.000	0
INDTÆGTER I ALT		431.303	431.890	425.800
Ejendomsskat m.v.	1	-104.334	-108.888	-104.000
Ejendomsomkostninger	2	-153.198	-149.739	-160.000
Administrationsomkostninger m.v.	3	-72.044	-93.463	-87.700
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-6.047	-23.920	-50.000
Tag reparation		0	-116.438	0
OMKOSTNINGER I ALT		-335.623	-492.448	-401.700
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		95.680	-60.558	24.100
Finansielle indtægter		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		95.680	-60.558	24.100

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2017	2016
Facaderenovering vedr. 2010		67.142	113.695
Tilgodehavender		0	15.000
Mellemregning		4.309	3.940
Øvrige tilgodehavender		4.286	5.714
Periodeafgrænsningsposter		28.962	27.894
Tilgodehavender		104.699	166.243
 Likvide beholdninger	 5	 226.035	 129.869
 OMSÆTNINGSAKTIVER		 330.734	 296.112
 AKTIVER		 330.734	 296.112

PASSIVER

Saldo primo		99.656	160.214
Overført resultat	6	95.680	-60.558
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer		195.336	99.656
 Fælleslån, facaderenovering	 8	 67.142	 113.695
Langfristede gældsforpligtelser		67.142	113.695
 Skyldige omkostninger	 7	 14.630	 16.006
Varmeregnskab		47.697	59.139
Skyldige fællesbidrag		5.929	7.616
Kortfristede gældsforpligtelser		68.256	82.761
 GÆLDSFORPLIGTELSE		 68.256	 82.761
 PASSIVER		 330.734	 296.112

NOTER

	2017	2016
1 Ejendomsskat m.v.		
Dagrenovation	46.965	53.367
Vandafgift	57.369	55.521
	104.334	108.888
 2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	39.648	38.871
Renholdelse	57.007	55.885
Snerydning	8.156	9.184
El-udgifter	10.782	13.452
Gårdlaug	32.993	32.347
Vinduespolering	4.612	0
	153.198	149.739
 3 Administrationsomkostninger m.v.		
Administrationshonorar	52.360	51.430
Revisionshonorar	13.000	12.688
Revision, regulering tidligere år	-311	0
Konsulenthonorar	625	625
Bankgebyrer, porto, kontorhold m.v.	5.500	9.509
Møder og generalforsamling	825	978
Diverse	45	45
Rådgivning	0	18.188
	72.044	93.463

NOTER

	2017	2016
4 Vedligeholdelsesomkostninger		
Maler	0	2.100
El-installatør	2.334	246
Låsesmed	1.432	0
Arbejdsweekend	0	1.619
Glarmester	0	1.977
Blikkenslager	1.065	10.290
Vaskeri	1.130	0
Sålbænke og lyskasse	0	7.688
Diverse	86	0
	6.047	23.920
 5 Likvide beholdninger		
Nordea 4382 598 054	226.035	129.869
	226.035	129.869

NOTER

6 Overført resultat

Bolignr.	Fordelingstal	Opkrævet a'conto	Andel i omkostninger, vaskepenge og renter	For lidt / for meget indbetalt
1	54	12.013	-9.249	2.764
2	60	13.348	-10.276	3.072
3	54	12.013	-9.249	2.764
4	60	13.348	-10.276	3.072
5	51	11.346	-8.735	2.611
6	60	13.348	-10.276	3.072
7	54	12.013	-9.249	2.764
8	60	13.348	-10.276	3.072
9-10	97	21.579	-16.613	4.966
11	98	21.801	-16.784	5.017
12	71	15.795	-12.160	3.635
13	79	17.575	-13.530	4.045
14	71	15.795	-12.160	3.635
15	79	17.575	-13.530	4.045
16	71	15.795	-12.160	3.635
17	79	17.575	-13.530	4.045
18	49	10.901	-8.392	2.509
19	51	11.346	-8.735	2.611
20	49	10.901	-8.392	2.509
21	51	11.346	-8.735	2.611
22	49	10.901	-8.392	2.509
23	51	11.346	-8.735	2.611
24	46	10.233	-7.878	2.355
25	54	12.013	-9.249	2.764
26	14	3.114	-2.398	716
27	131	29.143	-22.436	6.707
28	72	16.017	-12.331	3.686
29	79	17.575	-13.530	4.045
30	75	16.685	-12.845	3.840
Afrundinger		-5		-7
	1.869	415.783	-320.101	95.680

NOTER

	2017	2016
7 Skyldige omkostninger		
Revisor	13.000	12.500
Dong	543	2.818
Repteknikkeren	1.087	688
	14.630	16.006

8 Fælleslån, facaderenovering

Nr.	Navn	Forde- lingstal	Forde- lingstal Fælleslån	Andel af omkostninger	Andel af egenkap. ovf. til byggesag før 2011	Andel af egenkap. ovf. til byggesag efter 2011	Andel af renter, primo	Andel af renter, Fælleslån 2017	Indfrielse/ ydelse	Andel af lån
1	Kildevældsgade 64 st. tv.	54	54	22.431	3.067	3.427	9.439	397	28.424	3.971
2	Kildevældsgade 64 st. th.	60		24.924	3.409	0	1.659	0	23.645	0
3	Kildevældsgade 64 1. tv.	54	54	22.431	3.067	3.427	9.439	397	28.423	3.971
4	Kildevældsgade 64 1. th.	60	60	24.924	3.408	3.807	10.488	441	31.582	4.412
5	Kildevældsgade 64 2. tv.	51	51	21.185	2.896	3.237	8.914	375	26.846	3.751
6	Kildevældsgade 64 2. th.	60		24.924	3.409	0	1.659	0	23.645	0
7	Kildevældsgade 64 3. tv.	54	54	22.431	3.067	3.427	9.439	397	28.423	3.971
8	Kildevældsgade 64 3. th.	60	60	24.924	3.408	3.807	10.488	441	31.582	4.412
9	Kildevældsgade 62 st. tv.	97		40.293	5.512	0	2.682	0	38.225	0
11	Kildevældsgade 62 st. th.	98		40.709	5.566	0	2.709	0	38.621	0
12	Kildevældsgade 62 1. tv.	71	71	29.493	4.032	4.503	12.412	522	42.530	5.221
13	Kildevældsgade 62 1. th.	79		32.816	4.487	0	2.184	0	31.133	0
14	Kildevældsgade 62 2. tv.	71	71	29.493	4.032	4.504	12.411	522	37.372	5.221
15	Kildevældsgade 62 2. th.	79		32.816	4.487	0	2.184	0	31.133	0
16	Kildevældsgade 62 3. tv.	71	71	29.493	4.032	4.504	12.411	522	37.372	5.221
17	Kildevældsgade 62 3. th.	79		32.816	4.487	0	2.184	0	31.133	0
18	Thomas Laubs Gade 23, st. tv.	49		20.354	2.783	1.975	5.601	0	25.532	0
19	Thomas Laubs Gade 23, st. th.	51	51	21.185	2.896	3.237	8.914	375	26.846	3.751
20	Thomas Laubs Gade 23 1. tv.	49		20.354	2.784	0	1.355	0	19.310	0
21	Thomas Laubs Gade 23 1. th.	51	51	21.185	2.896	3.237	8.914	375	26.846	3.751
22	Thomas Laubs Gade 23 2. tv.	49		20.354	2.783	0	1.355	0	19.311	0
23	Thomas Laubs Gade 23 2. th.	51	51	21.185	2.896	3.238	8.914	375	26.847	3.751
24	Thomas Laubs Gade 23 3. tv.	46	46	19.108	2.612	2.921	8.040	338	27.667	3.383
25	Thomas Laubs Gade 23 3. th.	54		22.431	3.066	0	1.492	0	21.281	0
26	Kildevældsgade 64 kld.	14	14	5.816	795	890	2.445	103	7.369	1.030
27	Kildevældsgade 64 4. tv.	131		54.417	7.441	0	2.516	0	35.862	0
28	Kildevældsgade 62 4. tv.	72		29.909	4.178	0	1.990	0	28.375	0
29	Kildevældsgade 62 4. th.	79	79	32.816	4.487	5.011	13.809	581	36.540	5.810
30	Thomas Laubs Gade 23 4.	75	75	31.155	4.258	4.760	13.109	552	44.517	5.515
	Afrundinger			0	0	2	2	3	-1	0
		1.869	913	776.372	106.241	59.912	189.158	6.716	856.391	67.142