

EJERFORENINGEN
KILDEVÆLDSGADE 62-64, TH. LAUBSGADE 23

ÅRSRAPPORT 2016



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
Årsregnskab 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
Mikkel Schneekloth
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 2016 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 2016 Ejersforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23.

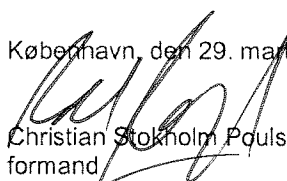
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

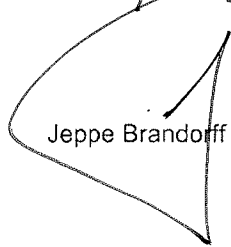
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2017


Christian Stokholm Poulsgaard
formand

Mikkel Schneekloth


Klaus Kabell


Jeppe Brandorff Stefansen

Administrator:

Thomas Bo Pedersen

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den

2017.

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 2016. 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.

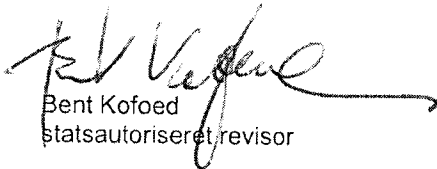
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. marts 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Bent Kofoed
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2016 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	2016	2015	Budget 2016 ej revideret
Fællesbidrag		404.000	404.000	404.000
Vaskepenge		12.890	3.720	5.000
Arbejdsweekend		15.000	16.000	0
INDTÆGTER I ALT		431.890	423.720	409.000
Ejendomsskat m.v.	1	-108.888	-111.639	-111.000
Ejendomsomkostninger	2	-149.739	-142.015	-157.500
Administrationsomkostninger m.v.	3	-93.463	-83.040	-85.700
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-23.920	-43.799	-50.000
Tag reparation		-116.438	0	-150.000
OMKOSTNINGER I ALT		-492.448	-380.493	-554.200
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-60.558	43.227	-145.200
Finansielle indtægter		0	2	0
ÅRETS RESULTAT		-60.558	43.229	-145.200

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2016	2015
Facaderenovering vedr. 2010		113.695	181.306
Tilgodehavender		15.000	0
Mellemregning		3.940	0
Øvrige tilgodehavender		5.714	6.002
Periodeafgrænsningsposter		27.894	34.666
Tilgodehavender		166.243	221.974
 Likvide beholdninger	5	 129.869	 167.295
 OMSÆTNINGSAKTIVER		 296.112	 389.269
 AKTIVER		 296.112	 389.269

PASSIVER

Saldo primo		160.214	116.985
Overført resultat	6	-60.558	43.229
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer		99.656	160.214
 Fælleslån, facaderenovering	8	 113.695	 181.306
Langfristede gældsforpligtelser		113.695	181.306
 Skyldige omkostninger	7	 16.006	 12.000
Varmeregnskab		59.139	35.749
Skyldige fællesbidrag		7.616	0
Kortfristede gældsforpligtelser		82.761	47.749
 GÆLDSFORPLIGTELSE		 82.761	 47.749
 PASSIVER		 296.112	 389.269

NOTER

	2016	2015
1 Ejendomsskat m.v.		
Dagrenovation	53.367	57.693
Vandafgift	55.521	53.946
	108.888	111.639
 2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	38.871	37.696
Renholdelse	55.885	54.780
Snerydning	9.184	3.042
El-udgifter	13.452	14.150
Gårdlaug	32.347	32.347
	149.739	142.015
 3 Administrationsomkostninger m.v.		
Administrationshonorar	51.430	50.420
Revisionshonorar	12.688	12.000
Konsulenthonorar	625	625
Bankgebyrer, porto, kontorhold m.v.	9.509	8.406
Møder og generalforsamling	978	825
Diverse	45	3
Rådgivning	18.188	10.761
	93.463	83.040

NOTER

	2016	2015
4 Vedligeholdelsesomkostninger		
Vedligeholdelse m.v., vaskemaskiner	0	7.127
Vedligeholdelse m.v., varmecentral	0	17.731
Maler	2.100	0
El-installatør	246	1.729
Låsesmed	0	715
Arbejdsweekend	1.619	0
Glarmester	1.977	0
Blikkenslager	10.290	1.544
Murer	0	12.659
Sålbænke og lyskasse	7.688	0
Diverse	0	2.294
	23.920	43.799
5 Likvide beholdninger		
Nordea 4382 598 054	129.869	167.295
	129.869	167.295

NOTER

6 Overført resultat

Bolignr.	Fordelingstal	Opkrævet a'conto	Andel i omkostninger, vaskepenge og renter	For lidt / for meget indbetalt
1	54	11.673	-13.422	-1.749
2	60	12.970	-14.914	-1.944
3	54	11.673	-13.422	-1.749
4	60	12.970	-14.914	-1.944
5	51	11.024	-12.677	-1.653
6	60	12.970	-14.914	-1.944
7	54	11.673	-13.422	-1.749
8	60	12.970	-14.914	-1.944
9-10	97	20.967	-24.110	-3.143
11	98	21.184	-24.359	-3.175
12	71	15.347	-17.648	-2.301
13	79	17.077	-19.636	-2.559
14	71	15.347	-17.648	-2.301
15	79	17.077	-19.636	-2.559
16	71	15.347	-17.648	-2.301
17	79	17.077	-19.636	-2.559
18	49	10.592	-12.179	-1.587
19	51	11.024	-12.677	-1.653
20	49	10.592	-12.179	-1.587
21	51	11.024	-12.677	-1.653
22	49	10.592	-12.179	-1.587
23	51	11.024	-12.677	-1.653
24	46	9.943	-11.434	-1.491
25	54	11.673	-13.422	-1.749
26	14	3.026	-3.480	-454
27	131	28.317	-32.561	-4.244
28	72	15.563	-17.896	-2.333
29	79	17.077	-19.636	-2.559
30	75	16.212	-18.642	-2.430
Afrundinger		-5		-4
	1.869	404.000	-464.559	-60.558

NOTER

	2016	2015
7 Skyldige omkostninger		
Revisor	12.500	12.000
Dong	2.818	0
Repteknikkeren	688	0
	16.006	12.000

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 2016	Indfrielse/ ydelse	Andel af lån
1	Kildevældsgade 64 st. tv.	54	54	22.431	3.067	3.427	9.042	397	24.979	6.725
2	Kildevældsgade 64 st. th.	60	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	9.042	397	24.978	6.725
4	Kildevældsgade 64 1. th.	60	60	24.924	3.408	3.807	10.047	441	27.754	7.472
5	Kildevældsgade 64 2. tv.	51	51	21.185	2.896	3.237	8.539	375	23.592	6.351
6	Kildevældsgade 64 2. th.	60	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	9.042	397	24.978	6.725
8	Kildevældsgade 64 3. th.	60	60	24.924	3.408	3.807	10.047	441	27.754	7.472
9	Kildevældsgade 62 st. tv.	97	97	40.293	5.512	0	2.682	0	38.225	0
11	Kildevældsgade 62 st. th.	98	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	11.890	522	42.530	8.842
13	Kildevældsgade 62 1. th.	79	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	11.889	522	32.842	8.842
15	Kildevældsgade 62 2. th.	79	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	11.889	522	32.842	8.842
17	Kildevældsgade 62 3. th.	79	79	32.816	4.487	0	2.184	0	31.133	0
18	Thomas Laubs Gade 23, st. tv.	49	49	20.354	2.783	0	2.184	0	31.133	0
19	Thomas Laubs Gade 23, st. th.	51	51	21.185	2.896	1.975	5.601	0	25.532	0
20	Thomas Laubs Gade 23 1. tv.	49	49	20.354	2.784	3.237	8.539	375	23.592	6.351
21	Thomas Laubs Gade 23 1. th.	51	51	21.185	2.896	0	1.355	0	19.310	0
22	Thomas Laubs Gade 23 2. tv.	49	49	20.354	2.783	3.237	8.539	375	23.592	6.351
23	Thomas Laubs Gade 23 2. th.	51	51	21.185	2.896	0	1.355	0	19.311	0
24	Thomas Laubs Gade 23 3. tv.	46	46	19.108	2.612	3.238	8.539	375	23.593	6.351
25	Thomas Laubs Gade 23 3. th.	54	54	22.431	3.066	2.921	7.702	338	27.667	5.728
26	Kildevældsgade 64 kld.	14	14	5.816	795	0	1.492	0	21.281	0
27	Kildevældsgade 64 4. tv.	131	131	54.417	7.441	890	2.342	103	6.476	1.743
28	Kildevældsgade 62 4. tv.	72	72	29.909	4.178	0	2.516	0	35.862	0
29	Kildevældsgade 62 4. th.	79	79	32.816	4.487	0	1.990	0	28.375	0
30	Thomas Laubs Gade 23 4.	75	75	31.155	4.258	5.011	13.228	581	31.500	9.838
Afrundinger				0	0	4.760	12.557	552	39.732	9.340
				0	0		-3	3	-1	-3
				776.372	106.241	59.912	182.440	6.716	805.606	113.695
				913						
				1.869						

3570 mds/gj