

EJERFORENINGEN
KILDEVÆLDSGADE 62-64, TH. LAUBSGADE 23

ÅRSRAPPORT 2018



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 Jens Galatius, formand
Erik Schou

Revision KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Adelgade 15
1304 København K
CVR-nr. 39 46 31 13

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 2018 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 2018 Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23.

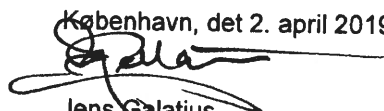
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

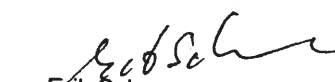
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, det 2. april 2019


Jens Galatius
formand


Erik Schou

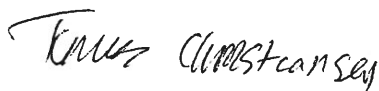
Administrator:


Tomas Bo Pedersen

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 2019.

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2019. 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.

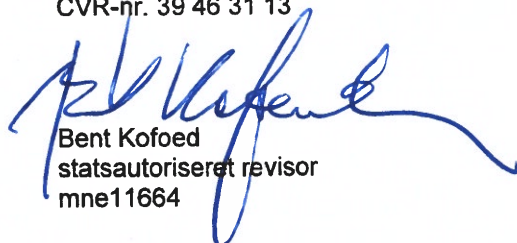
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. april 2019

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Bent Kofoed
statsautoriseret revisor
mne11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2018 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	2018	2017	Budget 2018 ej revideret
Fællesbidrag		424.200	415.783	415.800
Vaskepenge		9.530	15.520	10.000
Arbejdsweekend		5.929	0	0
INDTÆGTER I ALT		439.659	431.303	425.800
Ejendomsskat m.v.	1	-108.701	-104.334	-100.318
Ejendomsomkostninger	2	-180.227	-153.198	-162.500
Administrationsomkostninger m.v.	3	-88.540	-72.044	-80.700
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-10.726	-6.047	-50.000
OMKOSTNINGER I ALT		-388.194	-335.623	-393.518
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		51.465	95.680	32.282
Finansielle poster		0	0	0
ARETS RESULTAT		51.465	95.680	32.282

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2018	2017
Facaderenovering vedr. 2010		16.616	67.142
Mellemregning		3.637	4.309
Øvrige tilgodehavender		9.530	4.286
Periodeafgrænsningsposter		33.164	28.962
Tilgodehavender		62.947	104.699
 Likvide beholdninger	 5	 275.076	 226.035
 OMSÆTNINGSAKTIVER		 338.023	 330.734
 AKTIVER		 338.023	 330.734

PASSIVER

Saldo primo		195.336	99.656
Overført resultat	6	51.465	95.680
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer		246.801	195.336
 Fælleslån, facaderenovering	 8	 16.217	 67.142
Langfristede gældsforpligtelser		16.217	67.142
 Skyldige omkostninger	 7	 15.944	 14.630
Varmeregnskab		54.344	47.697
Skyldige fællesbidrag		4.717	5.929
Kortfristede gældsforpligtelser		75.005	68.256
 GÆLDSFORPLIGTELSE		 75.005	 68.256
 PASSIVER		 338.023	 330.734

NOTER

	2018	2017
1 Ejendomsskat m.v.		
Dagrenovation	43.318	46.965
Vandafgift	65.383	57.369
	108.701	104.334
 2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	41.264	39.648
Renholdelse	57.195	57.007
Snerydning	18.994	8.156
El-udgifter	9.822	10.782
Vaskerianlæg	15.774	0
Gårdlaug	33.653	32.993
Vinduespolering	3.525	4.612
	180.227	153.198
 3 Administrationsomkostninger m.v.		
Administrationshonorar	53.355	52.360
Revisionshonorar	13.000	13.000
Revision, regulering tidligere år	-3.000	-311
Advokatbistand	19.520	0
Konsulenthonorar	625	625
Bankgebyrer, porto, kontorhold m.v.	5.040	5.500
Møder og generalforsamling	0	825
Diverse	0	45
	88.540	72.044

NOTER

	2018	2017
4 Vedligeholdelsesomkostninger		
El-installatør	0	2.334
Låsesmed	3.850	1.432
Blikkenslager	0	1.065
Vaskeri	6.788	1.130
Diverse	88	86
	10.726	6.047
 5 Likvide beholdninger		
Nordea 4382 598 054	275.076	226.035
	275.076	226.035

NOTER

6 Overført resultat

Bolignr.	Fordelingstal	Opkrævet a'conto	Andel i omkostninger, vaskepenge og renter	For lidt / for meget indbetalt
1	54	12.256	-10.769	1.487
2	60	13.618	-11.966	1.652
3	54	12.256	-10.769	1.487
4	60	13.618	-11.966	1.652
5	51	11.575	-10.171	1.404
6	60	13.618	-11.966	1.652
7	54	12.256	-10.769	1.487
8	60	13.618	-11.966	1.652
9-10	97	22.016	-19.345	2.671
11	98	22.243	-19.544	2.699
12	71	16.115	-14.160	1.955
13	79	17.930	-15.755	2.175
14	71	16.115	-14.160	1.955
15	79	17.930	-15.755	2.175
16	71	16.115	-14.160	1.955
17	79	17.930	-15.755	2.175
18	49	11.121	-9.772	1.349
19	51	11.575	-10.171	1.404
20	49	11.121	-9.772	1.349
21	51	11.575	-10.171	1.404
22	49	11.121	-9.772	1.349
23	51	11.575	-10.171	1.404
24	46	10.440	-9.174	1.266
25	54	12.256	-10.769	1.487
26	14	3.178	-2.792	386
27	131	29.733	-26.125	3.608
28	72	16.342	-14.359	1.983
29	79	17.930	-15.755	2.175
30	75	17.022	-14.957	2.065
Afrundinger		2		3
	1.869	424.200	-372.736	51.465

NOTER

	2018	2017
7 Skyldige omkostninger		
Revisor	13.000	13.000
Miele	1.604	0
Dong	665	543
Wybrandt Vinduespolering	675	0
Repteknikkeren	0	1.087
	15.944	14.630

8 Fællestán, facaderenovering

Nr.	Navn	Forde- lingstal	Forde- lingstal, Fællestán	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, Fællestán 2017	Indfrielse/ ydelse	Andel af lån
1	Kildevældsgade 64 st. tv.	54	54	22.431	3.067	3.427	9.836	250	31.869	959
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	9.836	250	31.868	959
4	Kildevældsgade 64 1. th.	60	60	24.924	3.408	3.807	10.929	278	35.410	1.066
5	Kildevældsgade 64 2. tv.	51	51	21.185	2.896	3.237	9.289	236	30.100	906
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	9.836	250	31.868	959
8	Kildevældsgade 64 3. th.	60	60	24.924	3.408	3.807	10.929	278	35.410	1.066
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	12.934	329	42.530	1.261
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	12.933	329	41.901	1.261
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	12.933	329	41.901	1.261
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	1.975	5.601	0	25.532	0
19	Thomas Laubs Gade 23, st. th.	51	51	21.185	2.896	3.237	9.289	236	30.100	906
20	Thomas Laubs Gade 23 1. tv.	49	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	9.289	236	30.100	906
22	Thomas Laubs Gade 23 2. tv.	49	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	9.289	236	30.101	906
24	Thomas Laubs Gade 23 3. tv.	46	46	19.108	2.612	2.921	8.378	213	27.667	817
25	Thomas Laubs Gade 23 3. th.	54	54	22.431	3.066	0	1.492	0	21.281	0
26	Kildevældsgade 64 kld.	14	14	5.816	795	890	2.548	65	8.262	249
27	Kildevældsgade 64 4. tv.	131	131	54.417	7.441	0	2.516	0	35.862	0
28	Kildevældsgade 62 4. tv.	72	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	14.390	366	41.580	1.403
30	Thomas Laubs Gade 23 4.	75	75	31.155	4.258	4.760	13.661	348	50.981	1.332
	Afrundinger			0	0		2	3		0
		1.869	913	776.372	106.241	59.912	195.871	4.232	908.854	16.217

3570 mds/gj