

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

Årsrapport for 2023

Administrator:

Blomfelt Administration ApS
Hammershusgade 15, 2.
2100 København Ø
Telefon 70 20 91 20

Foreningsoplysninger

Ejerforening

Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23
Kildevældsgade 62-64 og Thomas Laubs Gade 23
2100 København Ø

CVR nr. 33 23 56 07
Matr. nr.: 3847 Udenbys Klædebo Kvarter
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Ejere: 29 ejere

Bestyrelse

Erik Schou (formand)
Henrik Rasmussen
Louise Horn Aagesen
Mikkel Galatius

Administrator

Blomfelt Administration ApS
Hammershusgade 15, 2.
2100 København Ø
Telefon 70 20 91 20

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2024

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023.

København, den 1. maj 2024

Dette dokument underskrives digitalt

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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.

København, den 1. maj 2024
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Fællesbidrag:

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger:

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2023 Regnskab	2023 Budget (ej revideret)	2022 Regnskab
INDTÆGTER:			
Fællesbidrag	446.026	442.109	437.732
Vaskeriindtægter	28.210	25.000	17.850
Gebyr, manglende deltagelse arbejdsdag	7.000	0	13.777
Indtægtsført gamle restancer	9.257	0	0
Indtægter i alt	490.493	467.109	469.359
OMKOSTNINGER:			
Bankrenter	10.105	10.000	8.642
Dagrenovation	77.924	65.000	64.902
Forsikringer	76.486	75.000	72.921
Elforbrug	36.256	64.000	22.402
Vandforbrug	63.178	65.000	64.637
Gårdlaugsbidrag	35.518	36.000	35.518
1 Renholdelse	90.725	89.000	73.667
2 Reparation og vedligeholdelse	59.418	40.000	69.916
Fordelingsmålere	129.002	129.000	0
Administrationshonorar	37.075	37.000	58.505
Revision og regnskabsudarbejdelse	10.500	10.000	10.500
3 Andre honorarer	20.672	0	200
Kontorhold, porto og gebyrer	8.842	10.000	8.319
Omkostninger i alt	655.701	630.000	490.129
Årets resultat	-165.208	-162.891	-20.770

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
	Langfristet fælleslån, faldstammer	247.511	366.275
	Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	15.954	158
	Andre tilgodehavender	0	145
4	Forudbetalte omkostninger	105.697	54.629
	Tilgodehavender	369.162	421.207
	Nordea, vaskerikonto	23.003	23.003
	Likvide beholdninger	23.003	23.003
	Omsætningsaktiver i alt	392.165	444.210
	Aktiver i alt	392.165	444.210

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2023 kr.	2022 kr.
	Saldo 1. januar	225.862	246.632
	Årets overførte resultat	-165.208	-20.770
	Egenkapital	60.654	225.862
	Forudbetalt fællesbidrag m.v.	7.277	16.346
	Deposita, vaskeri	2.400	2.400
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	248.420	
	Afholdte udgifter	-211.889	
	Nordea, driftskonto (kreditmaks kr. 372.000)	141.739	116.714
5	Skyldige omkostninger	143.564	10.500
	Gældsforpligtelser	331.511	218.348
	Passiver i alt	392.165	444.210
6	Ejernes sikkerhedsstillelse		
7	Nøgletal		

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Ejendomsservice	63.967	61.703
Snerydning og saltning	21.583	6.789
Vinduespolering	5.175	5.175
	<u>90.725</u>	<u>73.667</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, montering af stikkontakt på loft	2.844	4.968
Låseservice, reparation af postkasse	1.102	0
Materialer og småanskaffelser	0	730
Murer, fjernet fliser på skorsten	14.704	0
Selvrisko, skader	0	11.851
Skadeservice	0	3.337
Tag	0	27.275
Varmeanlæg, serviceaftale og udskiftning af ventiler	9.404	0
Vaskeri, reparationer	0	1.537
Vaskerianlæg, leasingaftale	19.303	19.248
VVS, reparation efter vandskade og og utætte rør	12.061	970
	<u>59.418</u>	<u>69.916</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Bang & Beenfeldt Rådgivning, tryghedsaftale	5.992	0
Blomfelt, konvertering NemID til MitID	1.500	0
Blomfelt, lovpligtig bogføringsprocedure	1.500	0
Blomfelt, overførsel af data fra tidligere administrator	3.750	0
Blomfelt, Probo	3.255	0
Probo, grundpakke abonnement	4.425	0
Revision, regulering tidligere år	250	200
	<u>20.672</u>	<u>200</u>
Note 4 - Forudbetalte omkostninger:		
Ejendomsforsikring	65.571	54.629
Hofor, vand	31.242	0
Vindstød, el	8.884	0
	<u>105.697</u>	<u>54.629</u>

Noter

Note 5 - Skyldige omkostninger:

	2023 kr.	2022 kr.
Blomfelt Administration	47.262	0
Broernes VVS	3.244	0
Gårdmand Bjørn	3.810	0
Hofo, vand	31.242	0
Hofo, varme	47.506	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	10.500	10.500
	<u>143.564</u>	<u>10.500</u>

Note 6 - Ejernes sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for ejernes forpligtelser overfor ejerforeningen tinglyses vedtægterne pantstiftende for kr. 40.000 pr. ejerlejlighed. Jfr. vedtægternes § 3 hæfter medlemmerne subsidiært, personligt og pro rata efter ejerlejlighedens fordelingstal for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.

Note 7 - Nøgletal:

	2023	2022
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse og gårdlaug	19,25	22,28
Vedligeholdelse	28,74	14,26
Administration m.v.	23,42	30,69
Afgifter, el, vand og varme	27,05	31,00
Renteudgifter	1,54	1,76
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

