

EJERFORENINGEN
KILDEVÆLDSGADE 62-64, TH. LAUBSGADE 23

ÅRSRAPPORT 2019



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

This document has esignatur Agreement-ID: 6b1c94a4Sxm240066202

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
Louise Horn Aagesen
Finn Erling Koefoed

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

Administrator Boligexpert 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 2019 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, det 30. marts 2020

Jens Galatius
Formand

Erik Schou

Louise Horn Aagesen

Finn Erling Koefoed

Administrator:

Tomas Bo Pedersen

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 2020.

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 30. marts 2020

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
statsautoriseret revisor
mne11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2019 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	2019	2018	Budget 2019 ej revideret
Fællesbidrag		424.200	424.200	424.200
Vaskepenge		2.300	9.530	10.000
Arbejdsweekend		10.600	5.929	0
INDTÆGTER I ALT		437.100	439.659	434.200
Ejendomsskat m.v.	1	-110.337	-108.701	-111.422
Ejendomsomkostninger	2	-174.840	-180.227	-165.000
Administrationsomkostninger m.v.	3	-68.857	-88.540	-101.373
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-41.712	-10.726	-50.000
OMKOSTNINGER I ALT		-395.746	-388.194	-427.795
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		41.354	51.465	6.405
Finansielle poster		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		41.354	51.465	6.405

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2019	2018
Facaderenovering vedr. 2010		0	16.616
Mellemregning		4.852	3.637
Øvrige tilgodehavender		2.888	9.530
Tilgodehavende fællesbidrag		874	0
Periodeafgrænsningsposter		31.558	33.164
Tilgodehavender		40.172	62.947
 Likvide beholdninger	 5	 326.961	 275.076
 OMSÆTNINGSAKTIVER		 367.133	 338.023
 AKTIVER		 367.133	 338.023

PASSIVER

Saldo primo		246.801	195.336
Overført resultat		41.354	51.465
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer		288.155	246.801
 Fælleslån, facaderenovering	 7	 0	 16.217
Langfristede gældsforpligtelser		0	16.217
 Skyldige omkostninger	 6	 34.075	 15.944
Varmeregnskab		42.479	54.344
Melemregning til medlemmer		2.424	0
Skyldige fællesbidrag		0	4.717
Kortfristede gældsforpligtelser		78.978	75.005
 GÆLDSFORPLIGTELSE		 78.978	 75.005
 PASSIVER		 367.133	 338.023

NOTER

	2019	2018
1 Ejendomsskat m.v.		
Dagrenovation	46.422	43.318
Vandafgift	63.915	65.383
	110.337	108.701
2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	43.026	41.264
Renholdelse	58.145	57.195
Snerydning	6.468	18.994
El-udgifter	12.538	9.822
Vaskerianlæg	19.248	15.774
Gårdlaug	33.653	33.653
Vinduespolering	1.762	3.525
	174.840	180.227
3 Administrationsomkostninger m.v.		
Administrationshonorar	54.480	53.355
Revisionshonorar	13.000	13.000
Revision, regulering tidligere år	-3.000	-3.000
Advokatbistand	0	19.520
Konsulenthonorar	625	625
Bankgebyrer, porto, kontorhold m.v.	3.752	5.040
	68.857	88.540

NOTER

	2019	2018
4 Vedligeholdelsesomkostninger		
El-installatør	18.180	0
Låsesmed	5.032	3.850
Murer	18.500	0
Vaskeri	0	6.788
Diverse	0	88
	41.712	10.726
5 Likvide beholdninger		
Nordea 4382 598 054	326.961	275.076
	326.961	275.076
6 Skyldige omkostninger		
Revisor	13.000	13.000
Miele	0	1.604
Ørsted	2.032	665
Karl A. Hansen Entreprise A/S	18.500	0
Gårdmand Bjørn Drift ApS	543	0
Wybrandt Vinduespolering	0	675
	34.075	15.944

7 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	10.086	133	33.304	0
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	10.086	133	33.303	0
4	Kildevældsgade 64 1. th.	60	60	24.924	3.408	3.807	11.207	148	37.005	0
5	Kildevældsgade 64 2. tv.	51	51	21.185	2.896	3.237	9.525	126	31.456	0
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	10.086	133	33.303	0
8	Kildevældsgade 64 3. th.	60	60	24.924	3.408	3.807	11.207	148	37.005	0
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	13.263	176	42.530	0
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	13.262	176	43.788	0
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	13.262	176	43.788	0
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	9.525	126	31.456	0
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	9.525	126	31.456	0
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	9.525	126	31.457	0
24	Thomas Laubs Gade 23 3. tv.	46	46	19.108	2.612	2.921	8.591	114	27.667	0
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	2.613	35	8.634	0
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	14.756	195	43.680	0
30	Thomas Laubs Gade 23 4.	75	75	31.155	4.258	4.760	14.009	185	50.981	0
	Afrundinger			0	0		5	1	1	0
		1.869	913	776.372	106.241	59.912	200.103	2.257	928.020	0

3570 mds

Erik Schou

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Kildevældsgade 62-64 m.fl. (264)
PID: 9208-2002-2-520613455004
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2020 kl.: 11:13:11
Underskrevet med NemID

NEM ID

Louise Horn Aagesen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Kildevældsgade 62-64 m.fl. (264)
PID: 9208-2002-2-313406067656
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2020 kl.: 11:46:51
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Galatius

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Kildevældsgade 62-64 m.fl. (264)
PID: 9208-2002-2-579018311998
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2020 kl.: 14:59:29
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tomas B. Pedersen

Som Administrator
RID: 83852302
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2020 kl.: 14:21:32
Underskrevet med NemID

NEM ID