

EJERFORENINGEN
KILDEVÆLDSGADE 62-64, TH. LAUBSGADE 23

ÅRSRAPPORT 2020

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	Jens Galatius, formand Erik Schou Louise Horn Aagesen Nanna Tørring Koefoed Henrik Rasmussen
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, et underskud på 60.488 kr. anses for ikke tilfredsstillende. Underskuddet skyldes først og fremmest den vandskade, der ramte ejendommen i april 2020, der tilsammen har kostet foreningen 87.464 kr. Uden denne skade ville foreningen således have haft et overskud på 26.976 kr. Yderligere har foreningen i året afholdt 41.062 kr. til rådgivning vedrørende relining af faldstammer, en udgift der er en del af budgettet for faldstammerenoveringen, der blev udskudt grundet corona-restriktioner. Gennemføres faldstammerenoveringen i 2021 fragår dette beløb finansieringsbehovet, da udgiften allerede er afholdt. Uden disse udgifter ville overskuddet have været på 68.038 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2020 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. februar 2021

Jens Galatius
Formand

Erik Schou

Louise Horn Aagesen

Nanna Tørring Koefoed

Henrik Rasmussen

Administrator:

Tomas Bo Pedersen

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den

2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020. 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 den 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 12. februar 2021

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
statsautoriseret revisor
mne11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2020 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	2020	2019	Budget 2020 ej revideret
Fællesbidrag		424.200	424.200	424.200
Vaskepenge		26.150	2.300	10.000
Arbejdsweekend		5.000	10.600	0
INDTÆGTER I ALT		455.350	437.100	434.200
Ejendomsskat m.v.	1	-110.171	-110.337	-115.713
Ejendomsomkostninger	2	-175.484	-174.840	-166.500
Administrationsomkostninger m.v.	3	-72.709	-68.857	-99.718
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-155.056	-41.712	-50.000
OMKOSTNINGER I ALT		-513.420	-395.746	-431.931
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-58.070	41.354	2.269
Finansielle poster		-2.418	0	0
ÅRETS RESULTAT		-60.488	41.354	2.269

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2020	2019
Mellemregning		4.915	4.852
Øvrige tilgodehavender		8.413	2.888
Tilgodehavende fællesbidrag		453	874
Periodeafgrænsningsposter		48.273	31.558
Tilgodehavender		62.054	40.172
 Likvide beholdninger	 5	 231.990	 326.961
 OMSÆTNINGSAKTIVER		 294.044	 367.133
 AKTIVER		 294.044	 367.133

PASSIVER

Saldo primo		288.155	246.801
Overført resultat		-60.488	41.354
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer		227.667	288.155
 Skyldige omkostninger	 6	 12.402	 34.075
Varmeregnskab		48.068	42.479
Melemregning til medlemmer		5.907	2.424
Kortfristede gældsforpligtelser		66.377	78.978
 GÆLDSFORPLIGTELSE		 66.377	 78.978
 PASSIVER		 294.044	 367.133

NOTER

	2020	2019
1 Ejendomsskat m.v.		
Dagrenovation	50.713	46.422
Vandafgift	59.458	63.915
	110.171	110.337
2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	43.730	43.026
Renholdelse	59.298	58.145
Snerydning	1.085	6.468
El-udgifter	14.899	12.538
Vaskerianlæg	17.644	19.248
Gårdlaug	33.653	33.653
Vinduespolering	5.175	1.762
	175.484	174.840
3 Administrationsomkostninger m.v.		
Administrationshonorar	55.845	54.480
Møder, generalforsamling	800	0
Varmeregnskab honorar	1.249	0
Revisionshonorar	10.200	13.000
Revision, regulering tidligere år	-2.800	-3.000
Konsulenthonorar	625	625
Bankgebyrer, porto, kontorhold m.v.	6.790	3.752
	72.709	68.857

NOTER

	2020	2019
4 Vedligeholdelsesomkostninger		
Blikkenslager, VVS	5.130	0
El-installatør	6.829	18.180
Låsesmed	252	5.032
Glarmester	1.688	0
Murer	2.581	18.500
Kloakservice	76.200	0
Varmeanlæg	7.648	0
Vaskeri	1.604	0
Selvrisko forsikring	11.264	0
Rådgivning vedrørende relining af faldstammer	41.062	0
Diverse	798	0
	155.056	41.712
5 Likvide beholdninger		
Nordea 4382 598 054	231.990	326.961
	231.990	326.961
6 Skyldige omkostninger		
Revisor	10.200	13.000
Ørsted	2.202	2.032
Karl A. Hansen Entreprise A/S	0	18.500
Gårdmand Bjørn Drift ApS	0	543
	12.402	34.075

Nanna Marie Tørring Koefoed

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Kildevældsgade 62-64 m.fl. (264)
PID: 9208-2002-2-975771810038
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2021 kl.: 09:22:39
Underskrevet med NemID

Jens Galatius

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af E/F Kildevældsgade 62-64 m.fl. (264)
PID: 9208-2002-2-579018311998
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 21:27:12
Underskrevet med NemID

Louise Horn Aagesen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Kildevældsgade 62-64 m.fl. (264)
PID: 9208-2002-2-313406067656
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2021 kl.: 13:52:14
Underskrevet med NemID

Erik Schou

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Kildevældsgade 62-64 m.fl. (264)
PID: 9208-2002-2-520613455004
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 22:03:22
Underskrevet med NemID

Henrik Rasmussen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Kildevældsgade 62-64 m.fl. (264)
PID: 9208-2002-2-822139789255
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 12:57:55
Underskrevet med NemID

Tomas B. Christiansen

Som Administrator NEM ID
RID: 83852302
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 10:16:12
Underskrevet med NemID

Tomas B. Christiansen

Som Dirigent NEM ID
RID: 83852302
Tidspunkt for underskrift: 19-05-2021 kl.: 10:16:12
Underskrevet med NemID

Bent Lind Kofoed

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-824794621506
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 08:25:31
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.