

EJERFORENINGEN
KILDEVÆLDSGADE 62-64, TH. LAUBSGADE 23

ÅRSRAPPORT 2013

CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA
Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

cm@cmrevision.dk

www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens beretning	3
Påtegninger	
Bestyrelsens og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance 31. december	8
Noter	9

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

Mikkel Schneekloth, formand
Ulrik Krog Gausbøl

Revision

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
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 2013 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 2013 Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23.

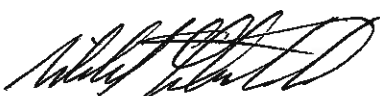
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2014



Mikkel Schneekloth
formand



Ulrik Krog Gausbøl



Administrator:



Lone Ebbesen

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 26/5 2014.

Dirigent:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om ejerlejligheder og foreningens vedtægter. Vi har ikke revideret de anførte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om ejerlejligheder og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23 har i overensstemmelse med god skik for ejerforeninger, som sammenligningstal i budgetsammenligning for regnskabsåret 2013, medtaget det på generalforsamlingen 18. april 2013 godkendte resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

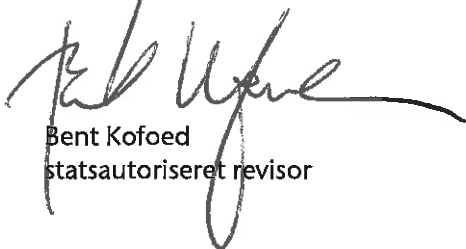
Udtalelse om bestyrelsens beretning

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsens beretning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. april 2014

Chr. Mørtensen • Revisionsfirma

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Bent Kofoed
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2013 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	2013	2012	Budget 2013 ej revideret
Fællesbidrag		410.635	404.420	404.000
Vaskepenge		11.167	9.869	10.000
Diverse Indtægter		1.033	14.584	5.000
INDTÆGTER I ALT		422.835	428.873	419.000
Ejendomsskat m.v.	1	-122.920	-88.755	-107.100
Ejendomsomkostninger	2	-145.937	-164.070	-177.000
Administrationsomkostninger m.v.	3	-73.098	-73.275	-78.000
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-32.929	-60.455	-50.000
OMKOSTNINGER I ALT		-374.884	-386.555	-412.100
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		47.951	42.318	6.900
Finansielle indtægter		175	312	0
Finansielle udgifter		-5.424	-9.780	-5.000
ÅRETS RESULTAT		42.702	32.850	1.900

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2013	2012
Facaderenovering vedr. 2010		273.007	312.999
Øvrige tilgodehavender		16.167	11.505
Periodeafgrænsningsposter		26.188	25.236
Tilgodehavender		315.362	349.740
Likvide beholdninger	5	107.159	176.418
OMSÆTNINGSAKTIVER		422.521	526.158
AKTIVER		422.521	526.158

PASSIVER

Mellemregning med ejerforeningens medlemmer		40.600	-52.157
Egenkapital overført fra byggesag		0	59.907
Overført resultat	6	42.702	32.850
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer		83.302	40.600
EGENKAPITAL		83.302	40.600
Fælleslån, facaderenovering		273.007	312.999
Langfristede gældsforpligtelser		273.007	312.999
Pengeinstitutter		0	109.565
Skyldige omkostninger	7	14.596	18.413
Varmeregnskab 2013		51.277	36.546
Mellemværende medlemmer		339	8.035
Kortfristede gældsforpligtelser		66.212	172.559
GÆLDSFORPLIGTELSE		66.212	172.559
PASSIVER		422.521	526.158

NOTER

	2013	2012
1 Ejendomsskat m.v.		
Dagrenovation	56.035	49.805
Vandafgift	66.885	38.950
	122.920	88.755
2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	35.665	36.580
Renholdelse	52.658	51.578
Vinduespolering	3.825	3.825
Snerydning	7.406	7.406
El-udgifter	14.036	32.334
Gårdlaug	32.347	32.347
	145.937	164.070
3 Administrationsomkostninger m.v.		
Administrationshonorar	48.555	47.930
Revisionshonorar	11.800	11.500
Konsulenthonorar	2.000	5.844
Bankgebyrer, porto, kontorhold m.v.	9.705	8.001
Møder og generalforsamling	938	0
Diverse	100	0
	73.098	73.275

NOTER

	2013	2012
4 Vedligeholdelsesomkostninger		
Vedligeholdelse m.v., vaskemaskiner	24.570	12.121
Vedligeholdelse m.v., varmecentral	-1.050	2.093
Plantning af træer	6.355	0
El-installatør	3.054	2.439
Låsesmed	0	1.375
Garmester	0	6.101
Ekstraordinær vedligeholdelse	0	33.445
Arbejdsweekend	0	2.822
Diverse skader m.v	0	59
	32.929	60.455
 5 Likvide beholdninger		
Kasse-kasserer	21	247
Nordea 4382 598 054	107.138	0
Nordea 2232 0757 918 234	0	176.171
	107.159	176.418

NOTER

6 Overført resultat

Boiignr.	Fordeilingstid	Opkrævet à conto	Andel i omkostninger, vaskepenge og renter	For lidt / for meget indbetalt
1	54	11.864	-10.630	1.234
2	60	13.183	-11.812	1.371
3	54	11.864	-10.630	1.234
4	60	13.183	-11.812	1.371
5	51	11.205	-10.040	1.165
6	60	13.183	-11.812	1.371
7	54	11.864	-10.630	1.234
8	60	13.183	-11.812	1.371
9-10	97	21.312	-19.096	2.216
11	98	21.531	-19.292	2.239
12	71	15.599	-13.977	1.622
13	79	17.357	-15.552	1.805
14	71	15.599	-13.977	1.622
15	79	17.357	-15.552	1.805
16	71	15.599	-13.977	1.622
17	79	17.357	-15.552	1.805
18	49	10.766	-9.646	1.120
19	51	11.205	-10.040	1.165
20	49	10.766	-9.646	1.120
21	51	11.205	-10.040	1.165
22	49	10.766	-9.646	1.120
23	51	11.205	-10.040	1.165
24	46	10.107	-9.056	1.051
25	54	11.864	-10.630	1.234
26	14	3.076	-2.756	320
27	131	28.782	-25.789	2.993
28	72	15.819	-14.174	1.645
29	79	17.357	-15.552	1.805
30	75	16.478	-14.765	1.713
Afrundinger		-1		-1
	1.869	410.635	-367.933	42.702

NOTER

7 Skyldige omkostninger

Revisor	11.800	11.500
Brunata	0	1.050
Jano Service	638	1.913
Gårdmand Bjørn	0	3.950
JS Vaskeriservice	2.158	0
	14.596	18.413

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 2013	Indfrielse/ ydelse	Andel af lån	Saldo
1	Kildevældsgade 64 st. tv.	54	54	22.922	3.134	3.427	6.496	1.079	14.643	16.147	0
2	Kildevældsgade 64 st. th.	60	60	25.469	3.483	0	1.659	0	23.645	0	0
3	Kildevældsgade 64 1. tv.	54	54	22.922	3.134	3.427	6.496	1.079	14.643	16.147	0
4	Kildevældsgade 64 1. th.	60	60	25.469	3.482	3.807	7.217	1.200	16.270	17.941	0
5	Kildevældsgade 64 2. tv.	51	51	21.649	2.960	3.237	6.134	1.020	13.830	15.250	0
6	Kildevældsgade 64 2. th.	60	60	25.469	3.483	0	1.659	0	23.645	0	0
7	Kildevældsgade 64 3. tv.	54	54	22.922	3.134	3.427	6.496	1.079	14.643	16.147	0
8	Kildevældsgade 64 3. th.	60	60	25.469	3.482	3.807	7.217	1.200	16.270	17.941	0
9	Kildevældsgade 62 st. tv.	97	97	41.175	5.632	0	2.682	0	38.225	0	0
11	Kildevældsgade 62 st. th.	98	98	41.599	5.687	0	2.709	0	38.621	0	0
12	Kildevældsgade 62 1. tv.	71	71	30.138	4.120	4.503	8.542	1.420	19.252	21.231	0
13	Kildevældsgade 62 1. th.	79	79	33.534	4.585	0	2.184	0	31.133	0	0
14	Kildevældsgade 62 2. tv.	71	71	30.138	4.120	4.504	8.541	1.420	19.252	21.231	0
15	Kildevældsgade 62 2. th.	79	79	33.534	4.585	0	2.184	0	31.133	0	0
16	Kildevældsgade 62 3. tv.	71	71	30.138	4.120	4.504	8.541	1.420	19.252	21.231	0
17	Kildevældsgade 62 3. th.	79	79	33.534	4.585	0	2.184	0	31.133	0	0
18	Thomas Laubs Gade 23, st. tv.	49	49	20.800	2.844	1.975	5.601	0	25.532	0	0
19	Thomas Laubs Gade 23, st. th.	51	51	21.649	2.960	3.237	6.134	1.020	13.830	15.250	0
20	Thomas Laubs Gade 23 1. tv.	49	49	20.800	2.845	0	1.355	0	19.310	0	0
21	Thomas Laubs Gade 23 1. th.	51	51	21.649	2.960	3.237	6.134	1.020	13.830	15.250	0
22	Thomas Laubs Gade 23 2. tv.	49	49	20.800	2.844	0	1.355	0	19.311	0	0
23	Thomas Laubs Gade 23 2. th.	51	51	21.649	2.960	3.238	6.133	1.020	13.830	15.250	0
24	Thomas Laubs Gade 23 3. tv.	46	46	19.526	2.670	2.921	5.532	920	12.474	13.755	0
25	Thomas Laubs Gade 23 3. th.	54	54	22.922	3.133	0	1.492	0	21.281	0	0
26	Kildevældsgade 64 kld.	14	14	5.943	812	890	1.683	279	3.797	4.186	0
27	Kildevældsgade 64 4. tv.	91	91	38.628	5.282	0	2.516	0	35.862	0	0
28	Kildevældsgade 62 4. tv.	72	72	30.563	4.178	0	1.990	0	28.375	0	0
29	Kildevældsgade 62 4. th.	79	79	33.534	4.585	5.011	9.502	1.581	21.420	23.623	0
30	Thomas Laubs Gade 23 4.	75	75	31.836	4.352	4.760	9.019	1.501	20.337	22.427	0
	Afrundinger				-5	-5		-1			
		1.829	913	776.380	106.146	59.907	139.387	18.257	614.779	273.007	0