

EJERFORENINGEN
KILDEVÆLDSGADE 62-64, TH. LAUBSGADE 23
CVR-NR. 33 23 56 07

ÅRSRAPPORT 2022

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

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 16. maj 2023.

Dirigent

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance 31. december	10
Noter	11-12

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	Erik Schou, formand Jens Galatius Louise Horn Aagesen 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 PÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64, Th. Laubsgade 23.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2023

Erik Schou
Formand

Jens Galatius

Louise Horn Aagesen

Henrik Rasmussen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for foreningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 9. maj 2023

Administrator

Boligexperten Administration A/S

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 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 2022. 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 årsregn-

skabet 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 regnskabsbrugerne 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.

København, den 9. maj 2023

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor
mne11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2022 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	2022	2021	Budget 2022 ej revideret
Fællesbidrag		437.732	429.149	437.732
Vaskepenge		17.850	23.003	20.000
Arbejdsweekend		13.777	0	0
INDTÆGTER I ALT		469.359	452.152	457.732
Ejendomsskat m.v.	1	-129.539	-123.923	-129.902
Ejendomsomkostninger	2	-223.756	-218.849	-217.248
Administrationsomkostninger m.v.	3	-77.524	-73.111	-84.500
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-50.668	-12.175	-75.000
OMKOSTNINGER I ALT		-481.487	-428.058	-506.650
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-12.128	24.094	-48.918
Finansielle poster		-8.642	-5.129	-13.700
ÅRETS RESULTAT		-20.770	18.965	-62.618

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2022	2021
Restancer		158	0
Periodeafgrænsningsposter		54.629	52.512
Øvrige tilgodehavender		145	3.337
Faldstamme renovering	5	366.275	682.197
Tilgodehavender		421.207	738.046
 Likvide beholdninger	6	23.003	23.003
 OMSÆTNINGSAKTIVER		444.210	761.049
 AKTIVER		444.210	761.049

PASSIVER

Saldo primo		246.632	227.667
Overført resultat		-20.770	18.965
Egenkapital		225.862	246.632
 Skyldige omkostninger	7	10.500	21.816
Gæld til banker	6	116.714	415.782
Varmeregnskab		72.388	70.200
Depositum vaskeri		2.400	0
Forudbetalt fællesbidrag		16.346	6.619
Kortfristede gældsforpligtelser		218.348	514.417
 GÆLDSFORPLIGTELSE		218.348	514.417
 PASSIVER		444.210	761.049

NOTER

	2022	2021
1 Ejendomsskat m.v.		
Dagrenovation	64.902	53.542
Vandafgift	64.637	70.381
	129.539	123.923
 2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	72.921	67.977
Renholdelse	61.703	60.490
Snerydning	6.789	17.506
El-udgifter	22.402	12.464
Vaskerianlæg	19.248	19.248
Gårdlaug	35.518	35.989
Vinduespolering	5.175	5.175
	223.756	218.849
 3 Administrationsomkostninger m.v.		
Administrationshonorar	58.505	56.855
Revisionshonorar	10.500	10.000
Revision, regulering tidligere år	200	0
Konsulenthonorar	0	625
Bankgebyrer, porto, kontorhold m.v.	8.319	5.631
	77.524	73.111

NOTER

	2022	2021
4 Vedligeholdelsesomkostninger		
Blikkenslager, VVS	970	0
El-installatør	4.968	1.697
Låsesmed	0	10.166
Murer	0	105
Tag og skorsten	27.275	0
Vaskeri	1.537	0
Selvrisiko forsikring	11.851	0
Skadeservice	3.337	0
Diverse	730	207
	50.668	12.175
5 Faldstamme renovering		
Saldo 1. januar	682.197	0
Indbetalinger fra ejere	-315.922	0
Omkostninger ved renovering af faldstammer	0	682.197
	366.275	682.197
6 Likvide beholdninger		
Nordea 4382 598 054	-116.714	-415.782
Nordea 9023 124 081	23.003	23.003
	-93.711	-415.782
7 Skyldige omkostninger		
Revisor	10.500	10.000
Ørsted	0	2.577
Christianshavns Ejendomsservice	0	2.588
Gårdmand Bjørn Drift ApS	0	6.651
	10.500	21.816