

EF Krøyerhus

Gammel Køge Landevej 57 3, 2500 Valby
CVR-nr. 38 36 74 71

Årsrapport for 2020

This document has esignatur Agreement-ID: fae5c0a9gus242565647

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Foreningen

EF Krøyerhus
c/o Cobblestone A/S
Gammel Køge Landevej 57 3
2500 Valby
Telefon: 31 77 38 13
Hjemsted: København
CVR-nr.: 38 36 74 71
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Emma Elizabeth Ilett
Anne-Dorthe Jensen
Merethe Veith
Laura Togsverd-Madum
Lotte Garber
Anne Berg
Line Sigh

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for EF Krøyerhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Bestyrelsen

Emma Elizabeth Ilett
Formand

Anne-Dorthe Jensen

Merethe Veith

Laura Togsverd-Madum

Lotte Garber

Anne Berg

Line Sigh

Til medlemmet i EF Krøyerhus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EF Krøyerhus for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.20 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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

Regnskabet indeholder budgetoplysninger, som ikke er omfattet af vores revision og vi kan derfor ikke udtrykker nogen konklusion herom.

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 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 transaktio-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ner 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.

Aarhus, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kristian Tudborg Nielsen
Statsaut. revisor

Note			Ikke revideret budget	19.09.18
	2020	2020		31.12.19
	DKK	DKK		DKK
1	Nettoomsætning	2.320.287	2.369.844	2.723.462
2	Personaleomkostninger	-101.568	-150.000	-35.000
	Bruttofortjeneste I (95,6% - 93,7% - 98,7%)	2.218.719	2.219.844	2.688.462
	Salgsomkostninger	-375	0	0
3	Ejendomsomkostninger	-1.588.916	-1.771.280	-1.722.667
4	Administrationsomkostninger	-353.764	-448.535	-429.163
	Andre eksterne omkostninger i alt	-1.943.055	-2.219.815	-2.151.830
	Resultat før af- og nedskrivninger	275.664	29	536.632
	Plinten ekstraordinær udgifter jvnf. GF 29.04.2019	0	0	-105.690
	Resultat før finansielle poster	275.664	29	430.942
5	Finansielle omkostninger	-4.802	0	-1.501
	Finansielle poster i alt	-4.802	0	-1.501
	Årets resultat	270.862	29	429.441

Forslag til resultatdisponering

Øvrige reserver	229.441	0	0
Overført resultat	41.421	29	429.441
I alt	270.862	29	429.441

AKTIVER

Note		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.571	22.830
6	Andre tilgodehavender	135.235	20.518
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.725
	Tilgodehavender i alt	151.806	48.073
	Indestående i kreditinstitutter	1.047.191	1.310.322
7	Likvide beholdninger i alt	1.047.191	1.310.322
	Omsætningsaktiver i alt	1.198.997	1.358.395
	Aktiver i alt	1.198.997	1.358.395

PASSIVER

Note		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
	Øvrige reserver	229.441	0
	Overført resultat	470.862	429.441
	Egenkapital i alt	700.303	429.441
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.587	0
8	Leverandører af varer og tjenesteydelser	334.518	236.910
9	Anden gæld	118.589	692.044
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	498.694	928.954
	Gældsforpligtelser i alt	498.694	928.954
	Passiver i alt	1.198.997	1.358.395

Beløb i DKK	Øvrige reserver	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	0	429.441
Forslag til resultatdisponering	229.441	41.421
Saldo pr. 31.12.20	229.441	470.862

		Ikke revideret budget	19.09.18
	2020	2020	31.12.19
	DKK	DKK	DKK

1. Nettoomsætning

Opkrævet til fællesudgifter	2.159.502	2.244.844	0
Diverse indtægter	37.000	30.000	8.600
Ekstraordinære opkrævninger	10.000	95.000	0
Rykkergebyr opkrævet	0	0	2.970
Ekstranøgler	441	0	1.125
Opkrævet fællesudgifter lejlighed 1-3	0	0	113.352
Opkrævet fællesudgifter parkeringskælder	0	0	33.979
Opkrævet fællesudgifter lejlighed nr. 4	0	0	252.941
Opkrævet fællesudgifter i øvrigt	0	0	2.310.495
Solcelleanlæg	113.344	0	0
I alt	2.320.287	2.369.844	2.723.462

2. Personaleomkostninger

Lønninger	99.686	150.000	35.000
ATP-bidrag (arbejdsgiverbetalt)	568	0	0
AER-bidrag	246	0	0
Øvrige personaleomkostninger	1.068	0	0
I alt	101.568	150.000	35.000

		Ikke revideret budget	19.09.18
	2020	2020	31.12.19
	DKK	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Vandafgifter	0	15.000	0
Leje vedligehold mobilsug	0	13.438	6.392
Renovation	213.158	216.684	220.845
El, vand og gas	163.891	175.000	172.404
Forsikring	169.626	177.369	150.144
Serviceaftaler og abonnementer	28.126	139.237	77.212
Elevator - serviceaftale	41.164	41.159	56.708
Kontingent grundejerforeningen	312.218	312.218	331.454
Småanskaffelser	0	0	214
Internetafgift	21.900	15.600	20.021
Viceværtfirma	118.333	125.550	219.786
Trappevask	100.457	97.650	173.647
Haveanlæg	0	0	221
Bortkørsel affald	1.856	0	17.714
Grafittiafrensning	0	0	1.180
Garmester	5.101	0	7.889
Tømrer og snedker	42.071	0	38.764
VVS	0	0	12.048
Varmeanlæg	102.859	0	41.472
Vandmåler	0	0	1.155
Elektriker	15.220	0	28.362
Vedligeholdelse	6.103	125.000	4.778
Kloakarbejde	-20.747	0	26.521
Reparation elevator	61.159	15.000	27.579
Vedligehold og glatførebekæmpelse Plinten	6.427	15.000	13.246
Teknisk rådgivning	110.024	150.000	2.438
Låseservice	23.630	0	15.134
Navneskilt	0	0	5.456
Vedligeholdelse iøvrigt	40.694	137.375	0
Diverse omkostninger	0	0	24.714
Ekstra bevillinger fælleslejlighed	25.646	0	25.169
I alt	1.588.916	1.771.280	1.722.667

		Ikke revideret budget	19.09.18
	2020	2020	31.12.19
	DKK	DKK	DKK

4. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesgodtgørelser	19.250	23.100	3.700
Porto og kopiering	4.588	0	1.011
Porto, kopiering etc.	572	0	0
Drift IT	2.446	4.000	11.283
Generalforsamlinger og møder	30.355	31.810	15.322
Gebyrer	11.786	1.750	10.607
Administrationshonorar	121.826	127.500	138.348
Revisorhonorar	31.250	31.250	31.250
Advokat	85.537	200.000	36.428
Rådgiverhonorar	3.344	0	171.659
It-omkostninger	2.642	0	0
Øvrige administrationshonorar	0	0	9.555
Vandregnskab	6.875	9.125	0
Varmeregnskab	27.733	20.000	0
Diverse leje lokaler	5.560	0	0
I alt	353.764	448.535	429.163

5. Finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter	4.802	0	1.501
Øvrige finansielle omkostninger i alt	4.802	0	1.501

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

6. Andre tilgodehavender

Moms og afgifter	49.574	0
Mellemregning CBY	33.563	0
Fjernkøling	7.751	0
Energiledelse	6.195	6.195
Igangværende forsikringssag	10.134	10.134
Solcelle kompensation	28.018	4.189
I alt	135.235	20.518

7. Likvide beholdninger

Danske Bank 9444-4816 066 662 Opsparing	199.879	0
Danske Bank 9444-4816071178 - Projekt kt.	229.302	0
Danske Bank 9444- 4816 066 662	582.291	1.301.728
Danske Bank 9444-4816 066 662 Fælleslokale	35.719	8.594
I alt	1.047.191	1.310.322

8. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Leverandører af varer og tjenesteydelser	266.286	167.520
Afsat til revisor	31.250	0
Øvrige skyldige omkostninger	36.982	69.390
I alt	334.518	236.910

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	16.463
Moms og afgifter i alt	0	16.463
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	8.254	3.110
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	8.254	3.110
Øvrig anden gæld	0	1
A conto vand	-49.034	551.158
A conto Varme	512.014	955.221
Varme betalt til forsyningsselskab	-352.645	-833.909
Øvrig anden gæld i alt	110.335	672.471
I alt	118.589	692.044

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Emma Elizabeth Ilett

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-995064909728
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2021 kl.: 16:43:30
Underskrevet med NemID

Anne-Dorte Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-439193406933
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2021 kl.: 08:56:47
Underskrevet med NemID

Laura Marie Togsverd-Madum

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-165793021374
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 14:54:46
Underskrevet med NemID

Lotte Garbers

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-937438449073
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2021 kl.: 17:44:37
Underskrevet med NemID

Merethe Veith

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-831242602179
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 06:54:06
Underskrevet med NemID

Line Sigh

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-704577339185
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2021 kl.: 11:56:47
Underskrevet med NemID

Kristian Tudborg Nielsen

Som Revisor NEM ID
RID: 22689887
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2021 kl.: 13:02:20
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.