

# **EF Krøyer Hus**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19**

This document has esignatur Agreement-ID: 98718a36szN240699970

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Foreningsoplysninger m.v.                  | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Resultatopgørelse                          | 8       |
| Balance                                    | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11      |
| Noter                                      | 12 - 17 |

---

## Foreningen

---

EF Krøyer Hus  
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: 19.09.19 - 31.12.20  
1. regnskabsår

---

## Bestyrelse

---

Emma Elizabeth Ilett, formand  
Lise Nøhr Frandsen, medlem  
Zita Schläger, medlem  
Anne-Dorthe Jensen, medlem  
Christan Benedictsens-Nislev, medlem  
Merethe Veith, medlem  
Laura Togsverd-Madum, medlem

---

## Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19 for EF Krøyer Hus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. august 2020

### Bestyrelsen

Emma Elizabeth Ilett  
Formand

Lise Nøhr Frandsen

Zita Schläger

Anne-Dorthe Jensen

Christan Benedictsens-  
Nislev

Merethe Veith

Laura Togsverd-Madum

**Til medlemmet i EF Krøyer Hus****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EF Krøyer Hus for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19 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 28. august 2020

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen  
Statsaut. revisor

Kristian Tudborg Nielsen  
Statsaut. revisor

## Resultatopgørelse

| Note                                   |                                                    |                   | Budget            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                        |                                                    |                   | 19.09.18          |
|                                        |                                                    |                   | 31.12.19          |
|                                        |                                                    | DKK               | DKK               |
| 1                                      | <b>Nettoomsætning</b>                              | <b>2.723.462</b>  | <b>2.245.391</b>  |
| 2                                      | Personaleomkostninger                              | -35.000           | -35.000           |
|                                        | <b>Bruttofortjeneste I</b>                         | <b>2.688.462</b>  | <b>2.210.391</b>  |
| 3                                      | Ejendomsomkostninger                               | -1.722.667        | -1.779.222        |
| 4                                      | Administrationsomkostninger                        | -429.163          | -431.169          |
|                                        | <b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>           | <b>-2.151.830</b> | <b>-2.210.391</b> |
|                                        | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>          | <b>536.632</b>    | <b>0</b>          |
|                                        | Plinten ekstraordinær udgifter jvnf. GF 29.04.2019 | -105.690          | 0                 |
|                                        | <b>Resultat før finansielle poster</b>             | <b>430.942</b>    | <b>0</b>          |
| 5                                      | Finansielle omkostninger                           | -1.501            | 0                 |
|                                        | <b>Finansielle poster i alt</b>                    | <b>-1.501</b>     | <b>0</b>          |
|                                        | <b>Årets resultat</b>                              | <b>429.441</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                                                    |                   |                   |
|                                        | Overført resultat                                  | 429.441           | 0                 |
|                                        | <b>I alt</b>                                       | <b>429.441</b>    | <b>0</b>          |

## AKTIVER

| Note |                                             | 31.12.19<br>DKK  |
|------|---------------------------------------------|------------------|
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 22.830           |
| 6    | Andre tilgodehavender                       | 20.518           |
|      | Periodeafgrænsningsposter                   | 4.725            |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>48.073</b>    |
|      | Indestående i kreditinstitutter             | 1.310.322        |
| 7    | <b>Likvide beholdninger i alt</b>           | <b>1.310.322</b> |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>1.358.395</b> |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>1.358.395</b> |

## PASSIVER

|      |                                              |                  |
|------|----------------------------------------------|------------------|
|      |                                              | 31.12.19         |
| Note |                                              | DKK              |
|      | Overført resultat                            | 429.441          |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>429.441</b>   |
| 8    | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 236.910          |
| 9    | Anden gæld                                   | 692.044          |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>928.954</b>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>928.954</b>   |
|      | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>1.358.395</b> |
| 10   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        |                  |

| Beløb i DKK                                  | Overført<br>resultat |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 19.09.18 - 31.12.19 |                      |
| Forslag til resultatdisponering              | 429.441              |
| Saldo pr. 31.12.19                           | 429.441              |

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  |          | Budget   |
|  | 19.09.18 | 19.09.18 |
|  | 31.12.19 | 31.12.19 |
|  | DKK      | DKK      |

### 1. Nettoomsætning

|                                          |           |           |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| Opkrævet til fællesudgifter              | 0         | 2.245.391 |
| Diverse indtægter                        | 8.600     | 0         |
| Rykkergebyr opkrævet                     | 2.970     | 0         |
| Ekstranøgler                             | 1.125     | 0         |
| Opkrævet fællesudgifter lejlighed 1-3    | 113.352   | 0         |
| Opkrævet fællesudgifter parkeringskælder | 33.979    | 0         |
| Opkrævet fællesudgifter lejlighed nr. 4  | 252.941   | 0         |
| Opkrævet fællesudgifter i øvrigt         | 2.310.495 | 0         |
| I alt                                    | 2.723.462 | 2.245.391 |

### 2. Personaleomkostninger

|           |        |        |
|-----------|--------|--------|
| Lønninger | 35.000 | 35.000 |
| I alt     | 35.000 | 35.000 |

### 3. Ejendomsomkostninger

|                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| Driftsudgifter                     |         |         |
| Vandafgifter                       | 0       | 15.000  |
| Leje vedligehold mobilsug          | 6.392   | 53.438  |
| Renovation                         | 220.845 | 210.475 |
| El, vand og gas                    | 172.404 | 138.344 |
| Forsikring                         | 150.144 | 134.000 |
| Serviceaftaler og abonnementer     | 77.212  | 33.734  |
| Elevator - serviceaftale           | 56.708  | 40.050  |
| Kontingent grundejerforeningen     | 331.454 | 297.325 |
| Småanskaffelser                    | 214     | 0       |
| Internetafgift                     | 20.021  | 60.775  |
| Diverse omkostninger               | 24.714  | 150.000 |
| Ekstra bevillinger fælleslejlighed | 25.169  |         |
| Renholdelse                        |         |         |

|                                           |           |           |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| Viceværtfirma                             | 219.786   | 206.250   |
| Trappevask                                | 173.647   | 115.009   |
| Haveanlæg                                 | 221       | 0         |
| Bortkørsel affald                         | 17.714    | 18.750    |
| Grafittiafrensning                        | 1.180     | 15.400    |
| Udvendig vedligeholdelse                  |           |           |
| Glarmester                                | 7.889     | 0         |
| Tømrer og snedker                         | 38.764    | 0         |
| VVS                                       | 12.048    | 0         |
| Varmeanlæg                                | 41.472    | 0         |
| Vandmåler                                 | 1.155     | 0         |
| Elektriker                                | 28.362    | 0         |
| Vedligeholdelse                           | 4.778     | 0         |
| Kloakarbejde                              | 26.521    | 0         |
| Reparation elevator                       | 27.579    | 39.375    |
| Vedligehold og glatførebekæmpelse Plinten | 13.246    | 95.000    |
| Teknisk rådgivning                        | 2.438     | 0         |
| Låseservice                               | 15.134    | 0         |
| Navneskilt                                | 5.456     | 0         |
| Vedligeholdelse iøvrigt                   | 0         | 156.297   |
| I alt                                     | 1.722.667 | 1.779.222 |

#### 4. Administrationsomkostninger

|                               |         |         |
|-------------------------------|---------|---------|
| Bestyrelsesgodtgørelser       | 3.700   | 3.700   |
| Porto og kopiering            | 1.011   | 0       |
| Drift IT                      | 11.283  | 0       |
| Generalforsamlinger og møder  | 15.322  | 0       |
| Gebyrer                       | 10.607  | 0       |
| Administrationshonorar        | 138.348 | 129.844 |
| Revisorhonorar                | 31.250  | 31.250  |
| Advokat                       | 36.428  | 60.000  |
| Rådgiverhonorar               | 171.659 | 195.000 |
| Øvrige administrationshonorar | 9.555   | 11.375  |
| I alt                         | 429.163 | 431.169 |

#### 5. Finansielle omkostninger

|                          |       |   |
|--------------------------|-------|---|
| Renter, pengeinstitutter | 1.501 | 0 |
|--------------------------|-------|---|

|       |       |   |
|-------|-------|---|
| I alt | 1.501 | 0 |
|-------|-------|---|

**6. Andre tilgodehavender**

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Energiledelse               | 6.195  |
| Igangværende forsikringssag | 10.134 |
| Diverse tilgodehavende      | 4.189  |
| I alt                       | 20.518 |

**7. Likvide beholdninger**

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Danske Bank 9444-4816 066 662 | 1.301.728 |
| Danske Bank fælleslejlighed   | 8.594     |
| I alt                         | 1.310.322 |

**8. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 167.520 |
| Øvrige skyldige omkostninger             | 69.390  |
| I alt                                    | 236.910 |

**9. Anden gæld**

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Moms og afgifter       | 16.463 |
| Moms og afgifter i alt | 16.463 |

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| A-skat og arbejdsmarkedsbidrag            | 3.111    |
| Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt | 3.111    |
| A conto vand                              | 551.158  |
| A conto Varme                             | 955.221  |
| Varme betalt til forsyningsselskab        | -833.909 |
| Øvrig anden gæld i alt                    | 672.470  |
| I alt                                     | 692.044  |

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om foreningens første regnskabsår.

### 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

**11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

.Kontingenter indregnes i den periode de vedrører.

**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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**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.

**11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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.

**Gældsforpligtelser**

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

**OPHØRENDE AKTIVITETER**

## Emma Elizabeth Ilett

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-995064909728  
Tidspunkt for underskrift: 06-10-2020 kl.: 19:13:07  
Underskrevet med NemID

## Zita Schläger

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-301766335863  
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2020 kl.: 09:10:01  
Underskrevet med NemID

## Lise Nøhr Frandsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-412637700485  
Tidspunkt for underskrift: 05-10-2020 kl.: 17:42:28  
Underskrevet med NemID

## Anne-Dorte Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-439193406933  
Tidspunkt for underskrift: 06-10-2020 kl.: 09:46:05  
Underskrevet med NemID

## Merethe Veith

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-831242602179  
Tidspunkt for underskrift: 05-10-2020 kl.: 18:26:15  
Underskrevet med NemID

## Laura Togsverd-Madum

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-165793021374  
Tidspunkt for underskrift: 19-10-2020 kl.: 10:29:46  
Underskrevet med NemID

## Klaus Kristiansen

Som Revisor NEM ID  
RID: 77013634  
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2020 kl.: 09:37:56  
Underskrevet med NemID

## Kristian Tudborg Nielsen

Som Revisor NEM ID  
RID: 22689887  
Tidspunkt for underskrift: 06-10-2020 kl.: 09:43:22  
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](http://www.esignatur.dk).