



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

E/F ST. KONGENS GAARD

ÅRSRAPPORT

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 20. febr. 2017



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-12

**FORENINGSOPLYSNINGER**

Foreningen	Ejerforeningen St. Kongens Gaard St. Kongensgade 63 A 1264 København K Matr. nr. 713 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, Ejertøj 1-33 CVR-nr.: 29 94 19 71 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Igor Baranovski Formand Jens Lund Lise Frandsen Maria Kvist
Administrator	Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.datea.dk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for E/F St. Kongens Gaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

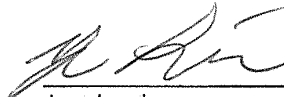
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

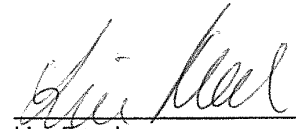
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 4. april 2017

Bestyrelse:


Igor Baranovski
Formand


Jens Lund


Lise Frandsen

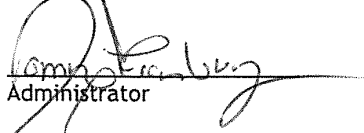

Maria Kvist

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F St. Kongens Gaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Kgs. Lyngby, den 4. april 2017

Administrator:


Administrator

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F St. Kongens Gaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F St. Kongens Gaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 ledelsen 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 4. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Bent Christensen

Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E/F St. Kongens Gaard for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

I restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Opsparingsfond

Særlig vedligeholdelse indgår i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 7. I henhold til generalforsamlingsbeslutning vedtages, hvilket beløb der skal opkræves til opsparingsfonden. Dette beløb bliver udgiftsført i opgørelsen over fællesydelse. Årets opkrævning tillægges saldoen "opsparingsfond". Årets anvendelser af opsparingsfond posteres direkte på opsparingsfonden og indgår således ikke direkte i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.	Budget 2016 kr.
Ejerforeningsbidrag.....		691.696	678.289	678.288
Ejerforeningsbidrag vedr. 2015.....		13.407	0	0
Indbetaling til Opsparingsfond.....		175.000	175.000	175.000
Lejeindtægt P-plads og garager.....		83.700	75.600	75.600
INDTÆGTER I ALT.....		963.803	928.889	928.888
Forsikringer og ejendomsskatter				
Bygningsforsikringer.....		-46.805	-46.664	-48.800
Forsyning				
Elforbrug.....		-51.768	-65.287	-65.000
Renovation via skattebillet.....		-68.955	-72.489	-69.000
Anden containerordning.....		-1.776	0	0
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning.....		-12.450	0	-10.000
Fjernelse af graffiti.....		-3.570	-4.412	-5.000
Rengøring indvendig.....		-1.969	0	0
Udvendig vinduespolering.....		0	-21.069	-10.000
Artikler fællesarealer.....		0	-12.396	0
Fælles drift				
Vicevært.....	1	-128.598	-166.794	-143.000
Drift af varmeinstallationer.....		0	-14.031	0
Drift af ventilations- og køleanlæg.....		-11.354	-10.922	-15.000
Drift af elevatorer.....		-52.156	-44.707	-45.000
Køb af redskaber under straksafskrivning.....		0	-3.624	0
Vedligeholdelse				
Vedligeholdelse.....	2	-116.492	-191.190	-208.888
Administrationsomkostninger				
Ejendomsadministration.....		-56.792	-55.913	-56.500
Varmeregnskabshonorar.....		-24.172	-23.414	-24.000
Revisionshonorar.....		-15.000	-14.600	-15.000
Honorar jura.....		-68.125	-12.500	-10.000
Konsulentbistand.....		-5.000	-7.031	0
Øvrig administration.....	3	-11.501	-24.368	-28.700
Diverse				
Indbetalt til opsparing.....		-175.000	-175.000	-175.000
OMKOSTNINGER I ALT.....		-851.483	-966.411	-928.888
RESULTAT FØR RENTER.....		112.320	-37.522	0
Finansielle indtægter.....		0	229	0
ÅRETS RESULTAT.....		112.306	-37.293	0

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Huslejederitorer.....		33.025	2.107
Andre debitorer.....		0	522
Forsikringskader.....		0	41.654
Varmeregnskab.....	4	20.148	0
Forudbetalte omkostninger.....		38.848	62.126
Andre tilgodehavender.....		7.653	14.688
Tilgodehavender.....		99.674	121.097
Danske Bank 464582, driftskonto.....		0	124.599
Danske Bank 4260 11476481, erstatningskonto.....		421.970	677.451
Danske Bank 4260 11476503. Voldgiftserst. opr.ej.....		0	288
Danske Bank 4260 575953, opsparing.....		86.521	364.637
Likvide beholdninger.....	5	508.491	1.166.975
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		608.165	1.288.072
AKTIVER.....		608.165	1.288.072

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Mellemregning med ejere			
Saldo primo.....		-145.656	-108.363
Overført overskud.....		112.306	-37.293
Mellemregning med ejere i alt.....		-33.350	-145.656
Opsparingsfond			
Opsparingsfond.....	6	197.396	35.151
Erstatningsfond			
Erstatningsfond.....	7	324.081	711.040
EGENKAPITAL i alt.....		488.127	600.535
Kreditorer		35.979	162.934
Deposita og forudbetalt leje.....		14.450	9.050
Danske Bank 464582, driftskonto.....		13.595	0
Antenneregnskab.....		64	16.996
Varmeregnskab.....	4	0	187.855
Vandregnskab.....	8	20.598	24.005
Anden gæld.....	9	26.028	286.697
Periodeafgrænsningsposter.....		9.324	0
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		120.038	687.537
PASSIVER.....		608.165	1.288.072
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.	(ej revideret)		Note
			Budget 2016 kr.		
Vicevært					
Inspektør.....	67.788	62.529	63.000		1
Ekstern vicevært service.....	60.810	104.265	80.000		
	128.598	166.794	143.000		
Vedligeholdelse					
Terræn, grund diverse.....	0	4.451	0		2
Facader.....	16.813	75.000	0		
Udv. vinduer/døre.....	40.897	59.200	0		
Trapper og ramper.....	22.570	0	0		
Bygning indvendig diverse.....	0	-8.750	0		
Afløbsinstallationer og sanitet.....	33.166	19.559	0		
Varmeanlæg.....	-11.481	20.638	0		
Ventilationsanlæg.....	1.963	0	0		
El-installationer.....	4.897	18.426	0		
Elevatore og escalatorer.....	5.832	2.666	0		
Skilte m.v.....	1.835	0	0		
Diverse vedl. til budgettering.....	0	0	208.888		
	116.492	191.190	208.888		
Øvrig administration					
Repræsentation.....	1.188	1.302	1.500		3
Bestyrelseshonorar.....	3.700	3.700	3.700		
Møder og generalforsamlinger.....	3.296	8.490	8.000		
Diverse kontorhold.....	0	5.370	12.000		
Fællesaktiviteter.....	313	0	0		
Diverse driftsomkostninger.....	0	2.705	0		
Gebyrer.....	3.004	2.801	3.500		
	11.501	24.368	28.700		
Varmeregnskab					
Brændselsudgifter.....		210.000	0		4
Opkrævet a conto.....		-189.852	-187.855		
		20.148	-187.855		

NOTER

Note

Likvide konti

5

Indestående i banken vedr. opsparingsfond og erstatningsfond udgør i alt kr. 508.491.

Der indestår under egenkapitalen en binding på erstatningsfonden på kr. 324.080 og opsparingsfonden kr. 197.396 eller i alt kr. 521.476.

Der mangler således netto at blive overført kr. 12.985 fra driftskontoen til indestående i banken vedrørende opsparingsfond og erstatningsfond. Årsagen hertil er periodiseringer og manglende likviditet på driftskontoen.

Beløbet overføres fra driftskontoen i 2017.

	2016 kr.	2015 kr.	
Opsparingsfond			6
Saldo pr. 1. januar.....	35.151	293.477	
Opkrævet i året.....	175.000	175.000	
Reparation af sydmur.....	-3.630	-433.652	
Udgifter til div. Projekter.....	-9.125	0	
Renter vedr. grundfond.....	0	326	
	197.396	35.151	
Erstatningsfond			7
Udbetalt erstatning.....	2.683.710	2.683.710	
20 % overført til oprindelige ejere.....	<u>-536.742</u>	<u>-536.742</u>	
	2.146.968	2.146.968	
Rådgivning.....	0	-155.969	
Brandsikring.....	-225.200	-28.687	
Facaderenovering.....	-128.689	-360.283	
Vand, afløb og kloak.....	0	-333.190	
Øvrige afholdt udgifter, indeværende år.....	0	-143.202	
Målere.....	-95.763	0	
Tidl. afholdte udgifter, dækket af forsikringen.....	62.693	0	
Udgifter afholdt tidligere år.....	-1.439.094	-417.763	
Renter vedr. erstatningsfond.....	3.166	3.166	
	324.081	711.040	
Vandregnskab			8
Forbrugsudgifter vand.....	54.612	60.000	
Opkrævet a conto.....	-75.210	-74.657	
Difference fra tidligere år til afregning.....	0	-9.348	
	-20.598	-24.005	

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Anden gæld			9
Afsat revision.....	15.000	14.600	
Afsat vand, jf. vandregnskab.....	0	88.746	
Afsat vicevært.....	0	8.491	
Afsat reparation af varmeanlæg.....	0	11.481	
A-skat, AM-bidrag, ATP og feriepenge.....	2.048	2.002	
Beregnete feriepenge.....	7.200	0	
All remove, okt. kv. 16 mdr. bet.....	1.780	0	
Anden gæld.....	0	161.377	
	26.028	286.697	

Eventualforpligtelser

Foreningen og forhuset er fælles om varme- og vandforsyningen. Derfor hæfter foreningen og forhuset i foreningen for den samlede indbetaling til HOFOR.

10

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt lejlighed for kr. 39.000.

11