

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

**E/F Kronprinsessegade 10-12,
Matrikel nr. 387 Sankt Annæ Vester**

**Roskildevej 37 A, 3
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 34 15 32 05**

Årsrapport 1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2-3
Oplysninger	
Oplysninger om ejendommen og ejerforeningen	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance pr. 31. december 2017	6-7
Noter	8-9
Specifikation til note 8	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 15. maj 2018

Administrator

John Larsen

Bestyrelse

Jens Nyboe
(formand)

J. Raaschou-Nielsen

Karen L. Pedersen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 23. maj 2018.

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i E/F Kronprinsessegade 10-12, Matrikel nr. 387 Sankt Annæ Vester

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Kronprinsessegade 10-12 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

E/F Kronprinsessegade 10-12, Matrikel nr. 387 Sankt Annæ Vester har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017, samt næste regnskabsårs budgettal. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på side 11 i årsregnskabet, hvor anvendt regnskabspraksis beskrives. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. 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 eller 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, og 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 15. maj 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 2913

Oplysninger om ejendommen og ejerforeningen

Beliggenhed	Kronprinsessegade 10-12 1306 København K. Matr. Nr. 387	
Antal lejligheder	Beboelse	8
	Erhverv	1
	Blandet beboelse og erherv	2
	Tinglyste enheder i alt	11
Fordelingstal	Ejendommens samlede fordelingstal udgør 137	
Forsikring	Alm. Brand	
Bestyrelse	J. Raaschou-Nielsen (formand) Jens Nyboe Karen L. Pedersen	
Administration	CBE Calculus Bogføring & Ejendomsadministration ApS	
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR: 34 20 99 36 Statsautoriseret revisor Ulrik Bloch Sørensen Stockholmegade 45, 2100 København Ø	

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2018 budgettal (ej revideret) tkr.	2017 budgettal (ej revideret) tkr.	2017 kr.	2016 tkr.
Udgifter					
Forbrugsomkostninger	1	-70	-70	-40.341	-70
Forsikringer	2	-40	-40	-39.589	-39
Renholdelse	3	-41	-41	-44.750	-41
Administrationsomkostninger	4	-55	-55	-75.505	-67
Vedligeholdelse	5	-125	-125	-186.882	-84
Henlæggelse til vedligeholdelse		-50			
Udgifter i alt		-381	-331	-387.067	-301
Indtægter					
Medlemsbidrag:					
Opkrævet medlemsbidrag, ejere		350	300	300.000	300
Medlemsbidrag i alt		350	300	300.000	300
Øvrige udgifter og indtægter					
Renter	6	-	-	-219	0
Andre indtægter.....		-	-	13.795	0
Udlejning af P-pladser		18	18	18.000	18
Øvrige udgifter og indtægter i alt		18	18	31.576	18
Indtægter i alt		368	318	331.576	318
ÅRETS RESULTAT		-13	-13	-55.491	17

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Mellemregninger	7	11.600	11
Varmeregnskab, netto		35.596	44
Restancer		12.035	0
Periodiseringer		<u>13.259</u>	<u>13</u>
		<u>72.490</u>	<u>68</u>
Likvide beholdninger			
Nordea		<u>281.053</u>	<u>364</u>
		<u>281.053</u>	<u>364</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>353.543</u>	<u>432</u>
AKTIVER I ALT		<u>353.543</u>	<u>432</u>

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Kapitalkonto			
Kapitalkonto i alt	8	<u>329.817</u>	<u>385</u>
		<u>329.817</u>	<u>385</u>
Henlæggelser			
Henlæggelse til vedligeholdelse.....		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Anden gæld.....	9	<u>23.726</u>	<u>47</u>
		<u>23.726</u>	<u>47</u>
PASSIVER I ALT		<u>353.543</u>	<u>432</u>
Sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsregnskabet

	2018 budget ej revideret tkr.	2017 budget ej revideret tkr.	2017 kr.	2016 tkr.
1. Forbrugsomkostninger				
Ejendomsskat inkl. renovation	25	25	24.949	26
Vand, elektricitet	45	45	15.392	44
	<u>70</u>	<u>70</u>	<u>40.341</u>	<u>70</u>
2. Forsikringer				
Præmie	40	40	39.589	39
	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>39.589</u>	<u>39</u>
3. Renholdelse				
Ejendomsservice	41	41	44.750	41
	<u>41</u>	<u>41</u>	<u>44.750</u>	<u>41</u>
4. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	26	26	23.480	23
Revisionshonorar	13	13	13.600	12
Advokat.....	-	-	12.660	2
Udarbejdelse af varmeregnskab	6	6	7.619	6
Gebyrer og porto	-	-	1.616	2
Gaver og blomster	-	-	435	2
Husleje af cykelskur	6	6	5.625	6
Kontingenter	-	-	500	1
Kabel-TV	2	2	9.970	10
Øvrige omkostninger	2	2	0	0
Fortæring bestyrelsesmøder.....	-	-	0	3
	<u>55</u>	<u>55</u>	<u>75.505</u>	<u>67</u>
5. Vedligeholdelse				
Blikkenslager	-	-	68.758	9
Maler	20	20	2.750	20
Murer	-	-	52.813	22
Planlagt vedligeholdelse	-	-	27.897	15
Elektriker	-	-	5.246	0
Snedker	20	20	0	5
Graffiti.....	5	5	4.783	5
Anden vedligeholdelse	20	20	24.635	8
	<u>65</u>	<u>65</u>	<u>186.882</u>	<u>84</u>
Planlagt vedligeholdelsesprojekt	60	60	-	-
Vedligeholdelse i alt	<u>125</u>	<u>125</u>	<u>186.882</u>	<u>84</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 budget tkr.	2017 budget tkr.	2017 kr.	2016 tkr.
6. Renter				
Renteindtægter	-	-	0	0
Rykkergebyr.....	-	-	0	0
Renteudgifter.....	-	-	219	0
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>219</u>	<u>0</u>
				2017
				kr.
7. Mellemregninger				
Mellemregning kabel-TV				10.350
Mellemregning administrator.....				<u>1.250</u>
				<u>11.600</u>
8. Kapitalkonto				
Grundfond primo.....				366.836
Overført fra mellemregning.....				<u>3.476</u>
				<u>370.312</u>
Mellemregninger med ejerne				18.472
Overført til grundfond.....				<u>-3.476</u>
Årets resultat				<u>-55.491</u>
				<u>-40.495</u>
Kapitalkonto i alt				<u><u>329.817</u></u>
9. Anden gæld				
Revision				10.000
Kreditorer.....				13.726
Mellemregning med ejerne.....				<u>0</u>
				<u><u>23.726</u></u>
10. Sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for ejernes forpligtelser overfor ejerforeningen er der tinglyst pantebreve for i alt kr. 324.300.

Specifikation til note 8

Ejendomsvurdering pr. 1/4 1981	2.475.000
Bygeomkostningsindeks 1981	37,0
Bygeomkostningsindeks 3. kv. 2017	138,4
Reguleret ejendomsvurdering 2017	9.257.838
Regnskabsårets resultat i DKK	-55.491

Fordeling:

	Forde- lingstal	Andel af ejendomsv. Ult. 2017	Grundfond pr. andel primo	Grundfond pr. andel ultimo	Regul. Grundfond	Gæld til ejere primo	Årets resultat pr. ejer	Tilgode hos ejere ultimo
Lejlighed 1	7	473.028	18.743	18.921	178	-944	-2.835	2.069
Lejlighed 2	12	810.906	32.132	32.436	304	-1.618	-4.861	3.547
Lejlighed 3	10	675.755	26.776	27.030	254	-1.348	-4.050	2.956
Lejlighed 4	10	675.755	26.776	27.030	254	-1.348	-4.050	2.956
Lejlighed 5	28	1.892.113	74.974	75.685	711	-3.775	-11.341	8.277
Lejlighed 6	11	743.330	29.454	29.733	279	-1.483	-4.455	3.251
Lejlighed 7	14	946.056	37.487	37.842	355	-1.888	-5.671	4.138
Lejlighed 8	11	743.330	29.454	29.733	279	-1.483	-4.455	3.251
Lejlighed 9	14	946.056	37.487	37.842	355	-1.888	-5.671	4.138
Lejlighed 10	9	608.179	24.099	24.327	228	-1.213	-3.645	2.660
Lejlighed 11	11	743.330	29.454	29.733	279	-1.483	-4.455	3.251
	137	9.257.838	366.836	370.312	3.476	-18.472	-55.491	40.494

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Kronprinsessegade 10-12 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende lovgivning.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Ejerforeningsbidrag og andre indtægter

Ejerforeningsbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2017

Vedligeholdelses- og andre omkostninger

Vedligeholdelses- og andre omkostninger omfatter omkostninger til almindelig vedligeholdelse samt forbedring af ejendommen samt dets inventar, renovation mv.

Administrations- og andre omkostninger

Administrations- og andre omkostninger omfatter omkostninger til administration og anden administrativ assistance. Herudover omfattes møde- og bestyrelsesomkostninger og hermed beslægtede omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til nominal værdi.