

**Foreningen for Erhvervelse af
Kunstnerboliger**
Gothersgade 143, 1123 København K

Årsrapport

2018

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

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

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

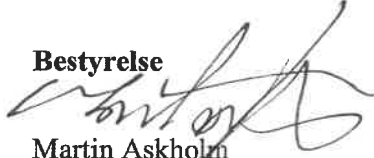
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2019

Bestyrelse


Martin Askholm
Formand


Jens Friis


Mette Ussing


Marianne Levinson



Steen Ejlers


Anne Marie Mejlholm


Svend Danielsen

Som administrator i Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. 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 2018.

Administrator


CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 26. marts 2019.


Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger

Konklusion

Regnskabssammendraget, der omfatter sammendraget balance pr. 31. december 2018 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, samt tilhørende noter, er uddraget af det reviderede regnskab for Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger for året som sluttede den 31. december 2018.

Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskabssammendrag, i alle væsentlige henseender er et rimeligt sammendrag af det reviderede regnskab i overensstemmelse med den på side 4 beskrevne regnskabspraksis.

Regnskabssammendrag

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle de oplysninger, der er anvendt ved udarbejdelsen af det reviderede regnskab for Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger. Regnskabssammendraget og revisors erklæring herom kan derfor ikke læses som erstatning for det reviderede regnskab og revisors erklæring herom.

Det reviderede regnskab og vores erklæring herom

Vi har udtrykt en konklusion uden modifikationer på det reviderede regnskab i vores erklæring af 4. februar 2019.

Ledelsens ansvar for sammendraget

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af regnskabssammendraget efter den på side 4 beskrevne regnskabspraksis.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt regnskabssammendraget i alle væsentlige henseender er et rimeligt sammendrag af det reviderede regnskab på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med International standard om revision (ISA) 810 (ajourført), opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabssammendrag og de yderligere krav der er gældende i Danmark.

København, den 4. februar 2019

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45


Peter Arent Benkjer
statsautoriseret revisor
mne 35785

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Foreningens hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsejendomme for medlemmer.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat sammensætter sig således:

Foreningens resultat før resultat ejendomme	22.241 kr.
Ejendommen Gothersgade 143	236.240 kr.
Ejendommen Bartholinsgade 7	271.526 kr.
I alt	530.007 kr.

Legatkapitalerne udgør pr. 31.12.2018	38.792 kr.
---------------------------------------	------------

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke foreningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Huslejeindtægter mv. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte beløb. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til offentlige afgifter, forsikringer og abonnementer, vedligeholdelse, administration og renholdelse.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til seneste offentlige ejendomsvurdering. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Regulering af værdiansættelsen på ejendommene føres direkte over egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Indvendig vedligeholdelse" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i de enkelte lejligheder i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er værdiansat til nominel værdi, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2018	2017
Kontingentindtægter	69.003	51.604
Legater	-1.873	-1.873
Administration mv.	-44.889	-49.708
Foreningens resultat før resultat ejendomme	22.241	23
 Ejendommen Gothersgade 143		
Huslejeindtægter mv. Gothersgade 143	976.831	968.002
Eksterne omkostninger	-554.919	-463.425
Vicevært	-37.101	-38.717
Driftsresultat	384.811	465.860
Andre finansielle omkostninger	-148.571	-153.373
Resultat ejendommen Gothersgade 143	236.240	312.487
 Ejendommen Bartholinsgade 7		
Huslejeindtægter mv. Bartholinsgade 7	689.286	689.119
Eksterne omkostninger	-260.922	-332.721
Vicevært	-23.721	-24.753
Driftsresultat	404.643	331.645
Andre finansielle omkostninger	-133.117	-137.113
Resultat ejendommen Bartholinsgade 7	271.526	194.532
 Årets resultat	 530.007	 507.042
 Årets resultat fordeles således:		
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	530.007	507.042
I alt	530.007	507.042

Balance 31. december

Aktiver

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger, Gothersgade 143	19.200.000	19.200.000
Grunde og bygninger, Bartholinsgade 7	<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.700.000</u>	<u>31.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>31.700.000</u>	<u>31.700.000</u>
Omsætningsaktiver		
Foreningen, tilgodehavender	19.885	13.848
Foreningen, indestående i bank	139.371	97.734
Foreningen i alt	159.256	111.582
Ejendommene		
Restancer	0	7.624
Andre tilgodehavender	25.438	25.106
Periodeafgrænsningsposter	<u>65.299</u>	<u>63.998</u>
Tilgodehavender i alt	<u>90.737</u>	<u>96.728</u>
Likvide beholdninger	<u>815.419</u>	<u>515.817</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.065.412</u>	<u>724.127</u>
Aktiver i alt	<u>32.765.412</u>	<u>32.424.127</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
Egenkapital	22.391.088	21.861.081
Egenkapital i alt	<u>22.391.088</u>	<u>21.861.081</u>
 Hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse Gothersgade 143	703.248	702.127
Indvendig vedligeholdelse Bartholinsgade 7	496.062	438.102
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.199.310</u>	<u>1.140.229</u>
 Gældsforpligtelser		
Langfristet del af prioritetsgæld, Gothersgade 143 Afdrag 2018 183.221 kr.	4.886.049	5.073.309
Huslejedeposita, Gothersgade 143	187.012	184.894
Langfristet del af prioritetsgæld, Bartholinsgade 7 Afdrag 2018 106.805 kr.	3.260.451	3.369.974
Huslejedeposita, Bartholinsgade 7	178.061	177.698
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.511.573</u>	<u>8.805.875</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	305.115	298.356
Skyldige omkostninger, foreningen	50.424	24.988
Anden gæld	192.100	177.033
Periodeafgrænsningsposter	115.802	116.565
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>663.441</u>	<u>616.942</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.175.014</u>	<u>9.422.817</u>
 Passiver i alt	<u>32.765.412</u>	<u>32.424.127</u>