

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

Årsrapport

2017

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 6. marts 2018

Bestyrelse

Martin Askholm
Formand

Jens Friis

Mette Ussing

Marianne Levinsen

Peter Ravn

Lone Arendal

Steen Ejlers

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 2017. 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 2017.

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den .

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger

Konklusion

Regnskabssammendraget, der omfatter sammendraget balance pr. 31. december 2017 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, samt tilhørende noter, er uddraget af det reviderede regnskab for Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger for året som sluttede den 31. december 2017.

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 udsárbejdelsen af det reviderede regnskab for Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger. Regnskabssammendraget og revisors erklæring harom 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 6. marts 2018.

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 6. marts 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 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	23
Ejendommen Gothersgade 143	312.487
Ejendommen Bartholinsgade 7	194.532
I alt	507.042

Legatkapitalerne udgør pr. 31.12.2017	39.908
---------------------------------------	--------

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 renteomkostninger 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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kontingentindtægter	51.604	57.055
Legater	-1.873	-1.873
Administration mv.	-49.708	-35.080
Foreningens resultat før resultat ejendomme	<u>23</u>	<u>20.102</u>

Ejendommen Gothersgade 143

Huslejeindtægter mv. Gothersgade 143	968.002	966.156
Eksterne omkostninger	-463.425	-708.052
Vicevært	-38.717	-42.036
Driftsresultat	465.860	216.068
Andre finansielle omkostninger	-153.373	-158.069
Resultat ejendommen Gothersgade 143	<u>312.487</u>	<u>57.999</u>

Ejendommen Bartholinsgade 7

Huslejeindtægter mv. Bartholinsgade 7	689.119	685.530
Eksterne omkostninger	-332.721	-348.232
Vicevært	-24.753	-26.875
Driftsresultat	331.645	310.423
Andre finansielle omkostninger	-137.113	-141.127
Resultat ejendommen Bartholinsgade 7	<u>194.532</u>	<u>169.296</u>

Årets resultat	<u>507.042</u>	<u>247.397</u>
-----------------------	-----------------------	-----------------------

Årets resultat fordeles således:

Overført restandel af årets resultat til egenkapital	<u>507.042</u>	<u>247.397</u>
I alt	<u>507.042</u>	<u>247.397</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>2017</u>	<u>2016</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 og indestående i bank	111.582	113.926
Ejendommene		
Restancer, andelshavere	7.624	7.835
Antenneregnskab	0	10.157
Andre tilgodehavender	25.106	35.202
Periodeafgrænsningsposter	<u>63.998</u>	<u>59.041</u>
Tilgodehavender i alt	<u>96.728</u>	<u>112.235</u>
Likvide beholdninger	<u>515.817</u>	<u>279.110</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>724.127</u>	<u>505.271</u>
Aktiver i alt	<u>32.424.127</u>	<u>32.205.271</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
Egenkapital	21.861.081	21.354.039
Egenkapital i alt	<u>21.861.081</u>	<u>21.354.039</u>
Hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse Gothersgade 143	702.127	643.244
Indvendig vedligeholdelse Bartholinsgade 7	438.102	442.758
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.140.229</u>	<u>1.086.002</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristet del af prioritetsgæld, Gothersgade 143	5.073.309	5.261.861
Afdrag 2017 kr. 188.552		
Huslejedeposita, Gothersgade 143	184.894	184.901
Langfristet del af prioritetsgæld, Bartholinsgade 7	3.369.974	3.476.779
Afdrag 2017 kr. 106.805		
Huslejedeposita, Bartholinsgade 7	177.698	176.613
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.805.875</u>	<u>9.100.154</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	298.356	286.629
Skyldige omkostninger, foreningen	24.988	25.739
Anden gæld	177.033	238.172
Periodeafgrænsningsposter	116.565	114.536
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>616.942</u>	<u>665.076</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.422.817</u>	<u>9.765.230</u>
Passiver i alt	<u>32.424.127</u>	<u>32.205.271</u>

Noter
