

# Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger

Gothersgade 143, 1123 København K, 1123 København

## Årsrapport

## 2019

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af s aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. september 2020

### **Bestyrelse**

Martin Askholm  
Formand

Svend Danielsen  
Næstformand

Mette Ussing

Mathilde Petri

Jørgen Hegner Christiansen

Anne Marie Mejlholm

Jens Friis

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

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 2019. 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 2019.

København, den 21. september 2020

### **Administrator**

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors erklæring**

---

### **Til medlemmerne i Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger**

#### **Konklusion**

Regnskabssammendraget, der omfatter sammendraget balance pr. 31. december 2019 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, samt tilhørende noter, er uddraget af det reviderede regnskab for Foreningen for Erhvervelse af Kunstnerboliger for året som sluttede den 31. december 2019.

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 21. september 2020.

#### **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 21. september 2020

#### **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	9.906 kr.
Ejendommen Gothersgade 143	263.942 kr.
Ejendommen Bartholinsgade 7	-891.989 kr.
<b>I alt</b>	<b>-618.141 kr.</b>

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**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kontingentindtægter	65.701	69.003
Legater	-1.900	-1.873
Administration mv.	-53.895	-44.889
<b>Foreningens resultat før resultat ejendomme</b>	<b><u>9.906</u></b>	<b><u>22.241</u></b>
 <b>Ejendommen Gothersgade 143</b>		
Huslejeindtægter mv. Gothersgade 143	996.067	976.831
Eksterne omkostninger	-546.333	-554.919
Vicevært	-40.767	-37.101
<b>Driftsresultat</b>	<b><u>408.967</u></b>	<b><u>384.811</u></b>
Andre finansielle omkostninger	-145.025	-148.571
<b>Resultat ejendommen Gothersgade 143</b>	<b><u>263.942</u></b>	<b><u>236.240</u></b>
 <b>Ejendommen Bartholinsgade 7</b>		
Huslejeindtægter mv. Bartholinsgade 7	690.435	689.286
Eksterne omkostninger	-1.427.159	-260.922
Vicevært	-24.456	-23.721
<b>Driftsresultat</b>	<b><u>-761.180</u></b>	<b><u>404.643</u></b>
Andre finansielle omkostninger	-130.809	-133.117
<b>Resultat ejendommen Bartholinsgade 7</b>	<b><u>-891.989</u></b>	<b><u>271.526</u></b>
 <b>Årets resultat</b>	 <b><u>-618.141</u></b>	 <b><u>530.007</u></b>
 <b>Årets resultat fordeles således:</b>		
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-618.142	530.007
Overført til "Overført resultat"	-618.142	530.007
<b>I alt</b>	<b><u>-618.142</u></b>	<b><u>530.007</u></b>



**Balance 31. december**


---

**Aktiver**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
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>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>31.700.000</b></u>	<u><b>31.700.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Foreningen, tilgodehavender	16.248	19.885
Foreningen, indestående i bank	164.489	139.371
<b>Foreningen i alt</b>	<b>180.737</b>	<b>159.256</b>
<b>Ejendommene</b>		
Restancer	3.582	0
Andre tilgodehavender	48.000	25.438
Periodeafgrænsningsposter	<u>78.510</u>	<u>65.299</u>
Tilgodehavender i alt	<u>130.092</u>	<u>90.737</u>
Likvide beholdninger	<u>397.651</u>	<u>815.419</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>708.480</b></u>	<u><b>1.065.412</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>32.408.480</b></u>	<u><b>32.765.412</b></u>

**Balance 31. december**
**Passiver**

	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Egenkapital	21.772.946	22.391.088
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.772.946</b>	<b>22.391.088</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Indvendig vedligeholdelse Gothersgade 143	691.856	703.248
Indvendig vedligeholdelse Bartholinsgade 7	554.022	496.062
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.245.878</b>	<b>1.199.310</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Langfristet del af prioritetsgæld, Gothersgade 143 Afdrag 2019 187.051 kr.	4.697.654	4.886.049
Huslejedeposita, Gothersgade 143	192.613	187.012
Langfristet del af prioritetsgæld, Bartholinsgade 7 Afdrag 2019 109.523 kr.	3.148.141	3.260.451
Huslejedeposita, Bartholinsgade 7	178.706	178.061
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.217.114</u>	<u>8.511.573</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	309.247	305.115
Gæld til pengeinstitutter	246.718	0
Skyldige omkostninger, foreningen	62.000	50.424
Anden gæld	425.390	192.100
Periodeafgrænsningsposter	129.187	115.802
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.172.542</u>	<u>663.441</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.389.656</b>	<b>9.175.014</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.408.480</b>	<b>32.765.412</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Svend Bøgh Danielsen

### Næstformand

På vegne af: Foreningen for Erhvervelse af Kunstner Boliger

Serienummer: PID:9208-2002-2-745499333742

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-09-25 13:26:42Z

NEM ID 

## Anne Marie Mejlholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen for Erhvervelse af Kunstner Boliger

Serienummer: PID:9208-2002-2-763302820429

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-09-25 17:30:31Z

NEM ID 

## Mathilde Petri

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen for Erhvervelse af Kunstner Boliger

Serienummer: PID:9208-2002-2-512366845069

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-09-27 11:41:14Z

NEM ID 

## Martin Askholm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Foreningen for Erhvervelse af Kunstner Boliger

Serienummer: PID:9208-2002-2-392875681798

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-09-27 12:52:27Z

NEM ID 

## Mette Lise Ussing

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen for Erhvervelse af Kunstner Boliger

Serienummer: PID:9208-2002-2-390185225260

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-09-28 08:04:31Z

NEM ID 

## Jørgen Erling Hegner Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen for Erhvervelse af Kunstner Boliger

Serienummer: PID:9208-2002-2-534559405244

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-09-28 09:02:32Z

NEM ID 

## Jens Friis

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Foreningen for Erhvervelse af Kunstner Boliger

Serienummer: PID:9208-2002-2-952815551138

IP: 77.213.xxx.xxx

2020-09-28 11:08:21Z

NEM ID 

## Lene Søgaard Olesen

### Administrator

På vegne af: CEJ

Serienummer: CVR:29803250-RID:78646706

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-10-07 12:10:49Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Peter Arent Benkjer

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BRANDT STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:25492145-RID:47423456

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-10-07 13:52:24Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>