

**Ejerforeningen Kongsgården
Thyrasgade 4 og Dagmarsgade 17 - 19
2200 København N**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2022 - 31.12.2022

23. regnskabsår

CVR. Nr.: 33 11 46 80

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administratorpåtegning.....	3
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten.....	10-11
Budgetforslag for året 2023.....	12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: Ejerforeningen Kongsgården
Thyrasgade 4 og Dagmarsgade 17 - 19
2200 København N

Bestyrelse: Mikkel Hvenegaard
Heidi Kraul
Joakim Holck Andersen
Christian Lynggaard
Lasse Mortensen

Suppleanter: John Pedersen
Martina Facino

Administrator: CEJ Ejendomsadministration A/S
Mehldalsgade 5
1613 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Øvrige Vedtægter lyst pantstiftende i alle ejerlejligheder med kr 35.000 nr 1-185

	Antal	i alt
Ejerlejligheder med fordelingstal på 53	15	795
Ejerlejligheder med fordelingstal på 48	136	6.528
Ejerlejligheder med fordelingstal på 44	12	528
Ejerlejligheder med fordelingstal på 38	19	722
Ejerlejligheder med fordelingstal på 35	2	70
Parkeringskælderens med fordelingstal på 1	1	1
		8.644

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

Dirigent: _____

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator i ejerforeningen Kongsgården skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2022. 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. 31.12.2022.

København, den 17/5-2023

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har behandlet og godkendt årsrapport for året 2022 for Ejerforeningen Kongsgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/5-2023

Bestyrelse:

Mikkel Hvenegaard
Formand

Heidi Kraul

Joakim Holck Andersen

Christian Lynggaard

Lasse Mortensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmer i Ejerforeningen Kongsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kongsgården for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis de af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2022 og budgetforslag for 2023. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne. 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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 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.

Frederiksberg, den 17/5-2023

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Ejerforeningen Kongsgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, og almindeligt anerkendte retningslinjer for ejerforeninger, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningens, 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodisering

Regnskabsposter er i al væsentlighed periodiseret, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Bidrag fra medlemmer

Der er i årsrapporten medtaget det for perioden opgjorte teoretiske fællesbidrag.

Ikke indbetalt fællesbidrag, samt forudbetalt fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt fællesbidrag.

Lejeindtægter antenneposition

De enkelte ejere er skattepligtige af deres andel af lejeindtægterne, der stammer fra udlejning af antennepositionen. For året 2022 svarer dette til kr 5,69 pr fordelingstal.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes årets resultat og evt. afregninger fra medlemmerne.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		2.938.757	2.800	2.800
10 årig aftale med Pay Per Wash fra maj 2020.....		27.319	25	27
Kælderleje, netto.....		6.600	7	7
Leje antenneplads.....		49.195	48	48
Indtægter.....		3.021.871	2.879	2.881
Udgifter				
Dagrenovation m.v.		414.299	461	352
Vandafgift.....		332.516	348	430
Forsikringer og abonnementer.....	1	315.271	324	330
El-udgifter vaskeri.....		41.885	30	29
Gårdlauget Blåregn, drift af gårdlauget.....		179.806	156	156
Ejendomsservice, snerydning mv.....	2	561.862	589	570
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	344.114	533	370
Foreningsomkostninger.....	4	410.141	414	408
Udgifter.....		2.599.894	2.854	2.644
Primært driftsresultat.....		421.977	25	237
Finansieringsposter:				
Bankrenteudgifter, negative renter.....		-21.410	-25	-22
Årets resultat.....		400.567	0	215
Resultatdisponering				
Overført til næste år.....		400.567	0	215
Disponeret i alt.....		400.567	0	215

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Jyske Bank, driftskonto nr 118 3634.....		2.732.883	2.460
Jyske Bank, vaskerikonto nr 102 4688 (mobilepay).....		19.129	11
Tilgodehavende fællesbidrag.....		10.261	1
Øvrige tilgodehavender.....		23.428	7
Forudbetalte omkostninger.....		204.106	178
Igangværende forsikringsskader.....		6.228	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.996.035	2.657
 AKTIVER.....		 2.996.035	 2.657
 PASSIVER			
Saldo pr. 1.1.2022.....		1.856.535	1.641
Årets resultat.....		400.567	215
EGENKAPITAL.....		2.257.102	1.857
 Skyldige omkostninger.....	7	 402.180	 295
Forudbetalte fællesudgifter.....		0	5
Deposita, kældre og vaskekort.....		13.949	14
Varmeregnskab, igangværende.....	5	250.989	246
Elregnskab, igangværende.....	6	71.815	241
Kortfristede gældsforpligtelser.....		738.933	800
 GÆLDSFORPLIGTELSE.....		 738.933	 800
 PASSIVER.....		 2.996.035	 2.657

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Forsikringer og abonnementer:	1			
Ejendomsforsikring.....		175.117	175	170
Elevatorabonnement.....		113.532	120	122
Serviceabonnement elektrolyse, varmtvandsbeholder.....		20.887	20	29
Serviceabonnement tømning af brønde, 2/3-del er G/L...		0	5	4
Kontrolmanual, varmeanlæg.....		5.735	4	4
		315.271	324	330
 Ejendomsservice, snerydning mv:	 2			
Viceværtsservice, afløser.....		6.170	30	27
Ansæt vicevært inkl lønsumsafgift mv.....		518.717	520	510
Graffiti-bekæmpelse.....		24.573	24	23
Anden renholdelse.....		12.402	15	10
		561.862	589	570
 Reparationer og vedligeholdelse:	 3			
VVS og blikkenslager.....		11.832		35
Elektriker og porttelefonanlæg.....		23.720		6
Tagreparationer.....		2.530		47
Vinduer og døre.....		0		6
Låseservice og skiltning, inkl nøglesalg.....		17.432		24
Reparationer i lejligheder, vandskader mv.....		33.725		26
Kloakservice og pumpebrønde.....		31.751		0
Elevatorreparationer, afskærmning.....		0		162
Varmeanlæg.....		80.156		6
Selvrisiko ved forsikringsskader.....		0		10
Småanskaffelser og diverse.....		2.244		3
Teknisk bistand, drifts- og vedligeholdelsesplan.....		40.550		9
Teknisk bistand, betonundersøgelser.....		100.174		0
Fjernet 33 stk affaldsskakte.....		0		35
Budgetpost.....			533	
		344.114	533	370

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Foreningsomkostninger	4			
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		23.500	24	23
Administrationshonorar.....		304.308	304	306
Varmeregnskabshonorarer.....		34.499	35	33
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		2.900	4	1
Telefon og internet vicevært		8.396	9	8
Skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		15.800	19	19
Kontorartikler og porto mv.....		2.914	5	1
Gebyrer Nets og bank mv.....		17.824	14	16
		410.141	414	408

E/F Kongsgården

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Varmeregnskab	5		
Indbetalt a conto.....		718.799	719
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		467.810	472
		250.989	246
Elregnskab	6		
Indbetalt a conto.....		541.706	542
Afholdte omkostninger til elektricitet.....		469.891	301
		71.815	241
Skyldige omkostninger	7		
Otis A/S, elevatorer.....		27.500	26
Købstædernes Forsikring for år 2023 inkl arbejdsskade.....		200.812	175
Afsat skattefri godtgørelse til bestyrelsen.....		35.050	19
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		23.500	23
Skyldig A-skat, lønsumsafgift, feriepenge mv.....		34.183	47
El- og varmeregnskab, afsluttet.....		52.382	0
Gæld i øvrigt.....		28.753	5
		402.180	295

BUDGET FOR ÅRET 2023

	Forslag til		
	Budget 2023 (ej revideret) i kr.	Budget 2022 (ej revideret) i kr.	Realiseret 2022 i kr.
Indtægter			
Fællesbidrag.....	3.355.000	2.800.000	2.938.757
10 årig aftale med Pay Per Wash - kr 3 pr vask.....	25.000	25.000	27.319
Kælderleje, netto.....	6.600	6.600	6.600
Leje antenneplads.....	50.700	47.800	49.195
Indtægter.....	3.437.300	2.879.400	3.021.871
Udgifter			
Dagrenovation m.v.	489.400	460.800	414.299
Vandafgift.....	355.000	348.000	332.516
Forsikringer og abonnementer.....	345.399	324.117	315.271
El-udgifter vaskeri.....	45.000	30.000	41.885
Gårdlauget Blåregn, drift af gårdlauget.....	188.800	156.000	179.806
Viceværtsservice, afløser.....	30.000	30.000	6.170
Ansæt vicevært inkl lønsumsafgift mv.....	550.244	520.000	518.717
Anden renholdelse, snerydning mv.....	43.000	39.000	36.975
Reparationer og vedligeholdelse.....	500.000	532.945	344.114
Foreningsomkostninger.....	426.176	413.538	410.141
Udgifter.....	2.973.019	2.854.400	2.599.894
Primært driftsresultat.....	464.281	25.000	421.977
Finansieringsposter:			
Bankrenteudgifter, negative renter.....	0	-25.000	-21.410
Årets resultat.....	464.281	0	400.567

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet nogen stigning i fællesbidraget, således at der opkræves ca kr 388 pr fordelingstal

Den løbende vedligeholdelse er budgetteret til kr 500.000, der er ikke taget højde for større vedligeholdelsesarbejder end det anførte.