

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Ejerforeningen Lange Carl

**c/o ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration, Købmagergade 60,3, 1150 København K
CVR-nr. 33 31 32 25**

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Ejerforeningen Lange Carl.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, og opgjort under hensyntagen til tilstedeværende værdier og forpligtigelser.

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

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen 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 K, den 19. september 2019

Administrator

ADLEX-MÜRSCH
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse

Morten Brandrup
Formand

Michala Dieckmann

René Thomsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den .

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Lange Carl

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Lange Carl for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, samt foreningens vedtægter.

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen Lange Carl har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen og administrator 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 bestyrelsen og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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 bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsen og administrators 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 19. september 2019

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32071

Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9823

Foreningsoplysninger

Foreningen

Ejerforeningen Lange Carl
c/o ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration
Købmagergade 60,3
1150 København K

CVR-nr.: 33 31 32 25
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Morten Brandrup
Michala Dieckmann
René Thomsen

Administrator

ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Vedtægter

Ejerforeningen er stiftet den 1. juli 2013 ved en fusion af 13 ejerforeninger. Vedtægterne er ikke ændret siden stiftelsen.

Medlemmer

Ejerforeningen består af 26 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 1.976 og en andelsboligforening med fordelingstal på 5.776.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Lange Carl er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Ejerforeningsbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat.

Balancen

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>Budget 2018/19</u> (ej revideret)	<u>2017/18</u>
1 Indtægter	1.511.999	1.512.000	1.511.999
Øvrige indtægter	13.589	1.000	1.025
Indtægter i alt	1.525.588	1.513.000	1.513.024
2 Forsikringer	-148.169	-114.433	-169.192
3 Forbrugsafgifter	-305.661	-312.500	-308.831
4 Renholdelse	-389.540	-346.764	-340.157
5 Vedligeholdelse, løbende	-275.234	-216.000	-123.211
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-144.000	0
6 Administrationsomkostninger	-153.400	-336.612	-142.443
Omkostninger i alt	-1.272.004	-1.470.309	-1.083.834
Resultat før finansielle poster	253.584	42.691	429.190
Finansielle omkostninger	-9.879	0	-2.975
Finansielle poster netto	-9.879	0	-2.975
Årets resultat	243.705	42.691	426.215
Årets resultat fordeles således:			
Overført til Grundfond	137.500	137.500	137.500
Overført til ejerforeningskapital	106.205	-94.809	288.715
I alt	243.705	42.691	426.215

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer	0	100
	Andre tilgodehavender	7.055	4.000
7	Periodeafgrænsningsposter	159.726	104.897
	Tilgodehavender i alt	<u>166.781</u>	<u>108.997</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.034.549</u>	<u>1.876.128</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.201.330</u>	<u>1.985.125</u>
	Aktiver i alt	<u>2.201.330</u>	<u>1.985.125</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
8	Grundkapital	712.500	575.000
9	Overført resultat	1.116.845	1.010.640
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	1.829.345	1.585.640
	Egenkapital i alt	1.829.345	1.585.640
Gældsforpligtelser			
	Mellemregning med medlemmer	13.028	15.944
10	Anden gæld	358.957	383.541
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	371.985	399.485
	Gældsforpligtelser i alt	371.985	399.485
	Passiver i alt	2.201.330	1.985.125
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	2017/18
1. Indtægter			
Fællesbidrag	1.374.500	1.374.501	1.374.499
Grundfondsbidrag	137.499	137.500	137.500
	1.511.999	1.512.001	1.511.999
2. Forsikringer			
Forsikringer	140.243	114.433	121.578
Arbejdsskadeforsikring	2.077	0	0
Teknisk forsikring	1.849	0	1.701
Forsikringsformidling	4.000	0	0
Driftført tatb vedrørende forsikringsager	0	0	45.913
	148.169	114.433	169.192
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	236.458	241.000	240.206
Elforbrug fællesarealer	69.203	70.000	67.534
Diverse	0	1.500	1.091
	305.661	312.500	308.831
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	342.677	276.764	271.457
Vinduespolering	0	3.500	3.125
Saltning og snerydning	26.319	58.000	57.331
Diverse	6.098	0	0
Containerleje	1.275	8.500	8.244
Skadedyrsbekæmpelse	13.171	0	0
	389.540	346.764	340.157
5. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	43.383	0	42.660
Ingeniør- og arkitekthonorar	20.000	0	15.005
Overføres til næste side	63.383	0	57.665

Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	2017/18
5. Vedligeholdelse, løbende (fortsat)			
Overført fra foregående side	63.383	0	57.665
Elektriker	45.842	0	2.385
Tømrer	12.506	0	1.418
VVS	100.579	0	48.492
Varmemåler	2.756	0	0
Låseservice	5.005	0	0
Andre håndværkere	0	0	6.563
Haveanlæg	39.375	0	0
Kloak og brønde	4.538	0	6.688
Skilte	1.250	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	216.000	0
	275.234	216.000	123.211
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	41.818	41.612	31.450
Administrationshonorar tidl. administrator	0	0	12.000
Administration af E-boks	3.050	1.250	1.250
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.500	13.500	13.125
Advokathonorar	30.000	220.000	30.519
Forbrugsregnskabshonorar	45.587	38.500	37.500
Gebyrer (banker m.v.)	3.116	3.000	2.768
Gebyrer Nets	1.937	1.000	845
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.026	1.500	0
Porto og bude	1.516	5.000	1.736
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	11.250	11.250
	153.400	336.612	142.443
7. Periodeafgrænsningsposter			
Forudbetalt forsikring		159.726	104.897
		159.726	104.897

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
8. Grundkapital		
Saldo primo	575.000	437.500
Ifølge resultatdisponering	<u>137.500</u>	<u>137.500</u>
	<u>712.500</u>	<u>575.000</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	1.010.640	721.925
Årets overførte overskud eller underskud	<u>106.205</u>	<u>288.715</u>
	<u>1.116.845</u>	<u>1.010.640</u>
10. Anden gæld		
Revisor	13.500	13.125
Mellemregning administrator	2.350	4.001
Skyldige omkostninger	98.605	94.387
Mellemregning A/B Lange Carl	<u>244.502</u>	<u>272.028</u>
	<u>358.957</u>	<u>383.541</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for ejernes forpligtelser overfor foreningen, er der i de enkelte ejerlejligheder tinglyst ejerpantebreve på 45 t.kr. pr. lejlighed.		

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."

Sarah Mathiasen

Administrator

På vegne af: Adlex-Mürsch Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:31332036-RID:83016329

IP: 178.209.xxx.xxx

2019-11-05 11:41:51Z

NEM ID 

Morten Brandrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-914075068956

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-11-05 18:59:49Z

NEM ID 

René Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-226592555906

IP: 94.145.xxx.xxx

2019-11-07 12:05:07Z

NEM ID 

Michala Lykkestrand Dieckmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-010992189341

IP: 91.209.xxx.xxx

2019-11-11 10:44:47Z

NEM ID 

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-11-11 11:05:49Z

NEM ID 

Henrik Sattrup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:27269129

IP: 91.101.xxx.xxx

2019-11-15 09:46:18Z

NEM ID 

Sarah Mathiasen

Dirigent

På vegne af: Adlex-Mürsch Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:31332036-RID:83016329

IP: 178.209.xxx.xxx

2019-11-20 07:13:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TWW8E-F7VCM-PPJDI-Q5G1S-BXOEL-PIVGE

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>