

# Kvinderegensen

CVR nr. 53 47 87 19

Årsrapport for 2016



# Kvinderegensen

*Gærning kræver Tid, men Tid kræver ogsaa Gærning*

## Administrator:

Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Stationsparken 24, 2. tv.

2600 Glostrup

Telefon 43 42 02 22

[www.pab.dk](http://www.pab.dk)

	Antal rum	M <sup>2</sup>	Antal lejemaal	a leje-målsenhed	Antal L-enheder
Boliger	1	2.074,0	58	1	58,0
I alt for afdelingen		2.074,0			58,0

Beliggenhed	Amager Boulevard 101
Matrikelnummer	418, Amagerbros kvarter, København
BBR-ejendomsnr	16234
Tekniske installationer	Fælleskøkkener Vaskerier
Opvarmning	Fjernvarme

Ændring i leje					
	Primo	Dato	%	Ultimo	Årsbasis
Boliger	781,31	01-01-2016	0,74%	787,09 pr. m <sup>2</sup>	12.000

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, med de tilpasninger, der er nødvendige som følge af, at fonden er underlagt regnskabsbestemmelserne i fondsloven.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelse**

Indtægter og omkostninger, som vedrører regnskabsåret, er medtaget i regnskabet efter periodiseringsprincippet.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer af frie aktiver.

## **Balance**

De frie aktivers noterede værdipapirer optages til kursværdien på statustidspunktet.

Realiserede og urealiserede kurstab/-gevinster af bundne aktiver medtages i den bundne kapital.

Fast ejendom optages til den ansatte værdi pr. 1. januar 2008.

Der foretages afskrivning med 1% årligt indtil skrapværdien er nået.

Skrapværdien ansættes til den offentlige grundværdi.

Øvrige aktiver optages til pålydende værdi, medmindre denne ikke er retvisende.

## **Skat**

Skyldig skat inklusive renter afsættes i regnskabet.

I fondens regnskab er foretaget henlæggelse til senere vedligeholdelse og istandsættelse via resultatfordeling, hvilket med henvisning til undtagelsesbestemmelserne i fondsbeskatningsloven fradrages skattemæssigt.

Fonden afsætter ikke den principielt påhvilende udskudte skat for forskelle i regnskabsført værdi og skatteværdi af fondens aktiver.

## **Administration**

Der er pr. 1. januar 2008 indgået kontrakt med Postfunktionærernes Andels-Boligforening om varetagelse af administration.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016

Note	BUDGET		
	i 1.000 kr.		
	2016	2017	(Urevideret)
<b><u>Resultatopgørelse</u></b>			
<b><u>Ordinære indtægter</u></b>			
Lejeindtægter			
Beboelse	1.633.512		1.634 1.663
Antenneplads	79.907	1.713.419	79 80
1 Renter		205.577	104 0
Andre ordinære indtægter:			
Flyttegebyrer		12.000	0 0
Modtagne legater		30.000	0 0
<b>Ordinære indtægter i alt</b>		<b>1.960.996</b>	<b>1.817 1.743</b>
<b><u>Andre indtægter</u></b>			
2 Korrektioner tidligere år		8	0 0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.961.004</b>	<b>1.817 1.743</b>
<b><u>Ordinære omkostninger</u></b>			
<b><u>Offentlige og andre faste omkostninger</u></b>			
3 Vandafgift		74.293	77 77
4 Renovation		50.350	52 52
Forsikringer		58.601	59 64
Ejendommens energiforbrug:			
Varme	280.250		305 282
El	124.488	404.738	136 132
Administration:			
5 Administrationshonorar		64.445	66 66
Revisionshonorar inkl. skattemæssig assistance		24.000	25 17
<b>Offentlige og andre faste omkostninger i alt</b>		<b>676.427</b>	<b>720 690</b>

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016

Note	BUDGET		
	i 1.000 kr.		
	2016	2017	
		(Urevideret)	
<b>Variable omkostninger</b>			
6 Renholdelse	718.769	632	670
7 Bygnings vedligeholdelse	788.631	291	239
8 Diverse omkostninger	110.823	174	144
<b>Variable omkostninger i alt</b>	<b>1.618.223</b>	1.097	1.053
<b>Ordinære omkostninger i alt</b>	<b>2.294.650</b>	1.817	1.743
<b>Andre omkostninger</b>			
Andre renter:			
1. Renter bank	1.024	0	0
3. Diverse renter	15	0	0
Realiserede kurstab	328	0	0
Kurtage mv.	3.013	0	0
9 Korrektioner tidligere år	8.500	0	0
<b>Andre omkostninger i alt</b>	<b>12.880</b>	0	0
	<b>2.307.530</b>	1.817	1.743
<b>Årets resultat, der disponeres således:</b>			
Henlæggelse renoveringsarbejder	230.000		
Forbrug af henlæggelser	-581.406		
Rest overskud, overføres til overført resultat	4.880	-346.526	

**Balance pr. 31. december 2016**

Note	2015 i 1.000 kr.		
<b><u>Aktiver</u></b>			
<b><u>Bundne aktiver</u></b>			
10	Ejendommens anskaffelsessum	13.940.000	13.970
	Værdipapirer byggesikringsfond, depot 696029537	1.172.247	1.128
	Værdipapirer, depot 3019866092	1.654.336	1.548
	Bankbeholdning, depotkonti	539	9
	Mellemregning med frie aktiver	-193.019	-187
	<b>Bundne aktiver i alt</b>	<b>16.574.103</b>	<b>16.468</b>
<b><u>Frie aktiver</u></b>			
11	Fru Hude's og fru Dalhoffs arv	27.376	24
	Værdipapirer, depot 496029539	683.113	577
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Renter og udbytte	26.779	29
	Forudbetalte omkostninger	60.656	128
	<b>Likvide beholdninger:</b>		
	Kassebeholdning	400	0
	Bankbeholdning	1.817.203	2.192
	Mellemregning med bundne aktiver	193.019	187
	<b>Frie aktiver i alt</b>	<b>2.810.893</b>	<b>3.139</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.384.996</b>	<b>19.605</b>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2015 i 1.000 kr.	
<b><u>Passiver</u></b>		
<b><u>Bunden kapital</u></b>		
	Grundkapital pr. 01.01.2008	16.320.134      16.320
13	Bunden kapital, akkumuleret	253.969      148
	<b>Bunden kapital i alt</b>	<b>16.574.103      16.468</b>
<b><u>Disponibel kapital</u></b>		
14	Fru Hude's og fru Dalhoffs arv	1.056.469      1.056
15	Henlæggelsesfond bygninger	999.114      1.351
16	Overført resultat	439.680      435
	<b>Disponibel kapital i alt</b>	<b>2.495.263      2.842</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.069.366      19.310</b>
<b><u>Langfristet gæld</u></b>		
<b>Prioritetsgæld:</b>		
	Københavns Universitets Kollegiesamvirke af 1983	100.000      100
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>100.000      100</b>
<b><u>Kortfristet gæld</u></b>		
17	Skyldige omkostninger	213.241      184
18	Forudbetalt leje	2.389      12
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>215.630      196</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>315.630      296</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.384.996      19.605</b>

## Noter til årsregnskab for 2016

Note	BUDGET		
	i 1.000 kr.		
	2016	2017	
	(Urevideret)		
<b>1 Renter</b>			
Bankrenter	0	104	0
Obligationsrenter inkl. udbytte	103.805	0	0
Obligationsrenter Fru Hude's og Fru Dalhoffs arv inkl. udbytte	960	0	0
Handelsrenter	-103	0	0
Kursgevinst	97.435	0	0
Kursgevinst - Fru Hude's og Fru Dalhoffs arv	3.480	0	0
	<b>205.577</b>	<b>104</b>	<b>0</b>
<b>2 Korrektioner vedrørende tidligere år</b>			
Overskydende skat	8	0	0
<b>3 Vandafgift</b>			
Vandafgift	<b>74.293</b>	<b>77</b>	<b>77</b>
<b>4 Renovation</b>			
Dagrenovation	42.396		
Anden renovation	7.954		
	<b>50.350</b>	<b>52</b>	<b>52</b>
<b>5 Administrationshonorar</b>			
Administrationshonorar iht. administrationsaftale	<b>64.445</b>	<b>66</b>	<b>66</b>

## Noter til årsregnskab for 2016

Note	BUDGET		
	i 1.000 kr.		
	2016	2017	
	(Urevileret)		
<b>6 Renholdelse</b>			
Løn m.m., ejendomsfunktionærer	642.598	569	624
Arbejdstøj, ejendomsfunktionærer	599	0	0
Telefon, ejendomsfunktionærer	0	3	0
Diverse	1.509	10	0
Anden rengøring	44.708	40	37
Snebekæmpelse	11.087	10	9
Skadedyrsbekæmpelse	392	0	0
Kontorholdsomkostninger	2.115	0	0
IT-ejendoms kontor	15.761	0	0
	<b>718.769</b>	<b>632</b>	<b>670</b>
<b>7 Bygningsvedligeholdelse</b>			
Terræn, konstruktion	47.045		
Terræn, teknisk anlæg	888		
Terræn, beplantning	2.452		
Bygning, klimaskærm, facade	13.244		
Bygning, klimaskærm, trapper og ramper	8.310		
Bygning, klimaskærm, døre, vinduer mm	5.001		
Bygning, bolig, konstruktion, inventar	16.621		
Bygning, bolig, installationer	4.996		
Bygning, fælles, indvendig	39.620		
Bygning, tekn.anlæg, afløb	26.725		
Bygning, tekn.anlæg, el og belysning	140		
Bygning, tekn.anlæg, vand	4.763		
Bygning, tekn.anlæg, varme	8.421		
Bygning, tekn.anlæg, vaskeri, fælles	4.969		
Bygning, tekn.anlæg, ventilation	2.357		
Bygning, tekn.anlæg, øvrige	12.276		
Materiel, kørende	66		
Materiel, øvrigt	9.331		
Tag- og badeværelsesrenovering	581.406		
	<b>788.631</b>	<b>291</b>	<b>239</b>



## Noter til årsregnskab for 2016

Note	BUDGET		
	i 1.000 kr.		
	2016	2017	
	(Urevideret)		
<b>8 <u>Diverse omkostninger</u></b>			
Afskrivning ejendom	30.000	30	30
Bestyrelsesomkostninger	25.109	25	25
Porto, gebyrer m.m.	9.252	10	14
Mindre nyanskaffelser	0	2	0
Tryksager, kontorartikler	0	2	0
Fremmed assistance	9.775	0	0
Kontingent selvstyret	28.988	30	30
Internet	7.699	10	10
Diverse	0	15	15
Uforudsigelige udgiftsstigninger	0	50	20
	<b>110.823</b>	<b>174</b>	<b>144</b>
<b>9 <u>Korrektioner vedrørende tidligere år</u></b>			
Regulering revision 2015	<b>8.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskab for 2016

Note	2015 i 1.000 kr.	
<b>10 <u>Ejendommens anskaffelsessum</u></b>		
Primosaldo	13.970.000	14.000
Afskrivning	-30.000	-30
	<b>13.940.000</b>	<b>13.970</b>
Kontant ejendomsværdi	<b>17.700.000</b>	17.700
Heraf grundværdi	<b>11.053.400</b>	11.053
Ejendommen optages til værdien pr. 1. januar 2008 og afskrives med 1% til skrapværdi er nået.		
<b>11 <u>Fru Hude's og Fru Dalhoffs arv</u></b>		
Værdipapirer, depot 396020083	25.704	22
Bankbeholdning	1.672	2
	<b>27.376</b>	<b>24</b>
<b>12 <u>Tilgodehavende lejeindtægter</u></b>		
Beboere	<b>2.347</b>	0
<b>13 <u>Bunden kapital, akkumuleret</u></b>		
Realiseret kursregulering	96.827	102
Urealiseret kursregulering	157.142	46
	<b>253.969</b>	<b>148</b>
<b>14 <u>Fru Hude's og Fru Dalhoffs arv</u></b>		
Fru Hude's og Fru Dalhoffs arv	1.056.469	1.056
	<b>1.056.469</b>	<b>1.056</b>

## Noter til årsregnskab for 2016

Note	2015 i 1.000 kr.	
<b>15 <u>Henlæggelsesfond bygninger</u></b>		
Primosaldo	1.350.520	701
Forbrug af henlæggelser, via resultatdisponering	-581.406	0
Årets resultat	230.000	650
	<b>999.114</b>	<b>1.351</b>
<b>16 <u>Overført resultat</u></b>		
Primosaldo	434.800	427
Årets resultat	4.880	8
	<b>439.680</b>	<b>435</b>
<b>17 <u>Skyldige omkostninger</u></b>		
Diverse kreditorer	135.841	120
Feriepengeforpligtelse	77.400	64
	<b>213.241</b>	<b>184</b>
<b>18 <u>Forudbetalt leje</u></b>		
Forudbetalinger 31.12.2016	2.389	12

### **Administratorpåtegning**

Administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Kvinderegensen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten indstilles til eforatets godkendelse.

### **Administrator**

Glostrup, den 17. maj 2017



Lone Lund Rasmussen  
direktør

### **Eforat**

Bente Rosenbeck  
Efor

Jørn Wulff Helge

Geeske De Witte Vestergaard

Thomas Heine Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til eforatet i Kvinderegensen

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kvinderegensen, for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 fonden i overensstemmelse afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden 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

Årsregnskabet indeholder budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i særskilte kolonner, 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. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, 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.


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 fondens 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 fondens 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 revisionsrevisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden 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.

København, den 17. maj 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

  
Tine Kristiansen Bünger  
statsautoriseret revisor