

**Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116**  
**CVR-nr. 27 75 99 39**

**Årsregnskab 2016**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Noter	10

## Foreningsoplysninger

### Forening

Ejerforeningen Vesterbrogade 114-116

Vesterbrogade 114-116

1620 København V

CVR-nr.: 27 75 99 39

Hjemstedskommune: København

### Bestyrelse

Maria Mittag, formand

Michael Reuss Allingham

Sune Løvtrup

Simon Hansen

Claus Jarvig

### Administrator

SJELDANI Boligadministration

P. Knudsens Gade 1

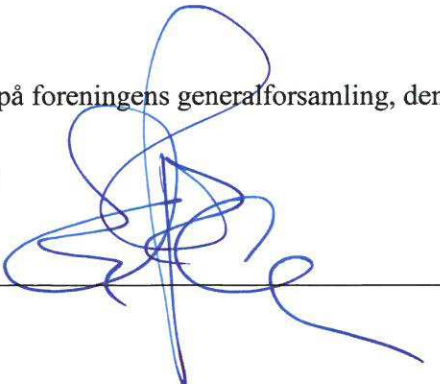
2450 København SV

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 17.05.2017

**Dirigent**



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskab for regnskabsperioden for 1. januar 2016 – 31. december 2016 for E/F Vesterbrogade 114-116, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter.

Ejerforeningen er omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der er omfattet af årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.04.2017

### Administrator

  
Najda ~~SJELDANI~~ Boligadministration A/S  
SJELDANI Boligadministration  
Adm. Direktør

Carsten Volden  
SJELDANI Boligadministration

### Bestyrelse

Maria Mittag  
formand

Michael Reuss Allingham

Sune Løvtrup

Simon Hansen

Claus Jarvig

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i E/F Vesterbrogade 114-116

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Vesterbrogade 114 - 116 for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på, at de i årsregnskabet anførte budgetter 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 for 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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. Fejlinformation 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### Andre rapporteringsforpligtelser

Foreningen er momsregistreret vedrørende udlejning af parkeringspladser. Foreningen har ikke indberettet og betalt moms for 2016 i overensstemmelse med Momslovens bestemmelser.

København, den 18.04.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Eigil Hansen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilretning, der er foranlediget af foreningens vedtægter som en forening.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger, herunder vedrørende finansiering.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 2016

	2016 kr.	Ikke revideret budget 2016 t.kr.	2015 t.kr.
Fællesbidrag	905.028	905	905
Grundfond, jf. budget	50.024	50	50
Leje, parkeringspladser (medlemmer)	40.500	43	35
Andre indtægter	13.779	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.009.331</b>	<b>998</b>	<b>990</b>
Vedligeholdelse (jf. særskilt specifikation)	585.343	360	660
Øvrige ejendomsomkostninger (jf. særskilt spec.)	564.987	443	440
Administrationshonorar	50.000	51	50
Advokathonorar	3.438	0	0
Varmeregnskabshonorar	19.286	19	19
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	26	25
Revision og regnskabsm. ass., regl. afsat honorar 2014	0	0	6
Øvrige administrationsomkostninger	2.740	5	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.250.794</b>	<b>904</b>	<b>1.200</b>
<b>Årets resultat - underskud</b>	<b>(241.463)</b>	<b>94</b>	<b>(210)</b>
		<b>2016 kr.</b>	<b>2015 t.kr.</b>
<b>Fordeling af årets resultat</b>			
Overførsel til grundfond		50.024	50
Indtægter til fordelingsregnskabet		959.307	940
Anvendelse af grundfond, afholdelse af udgift til vandskader pga. dårligt tag	(481.262)		
Udgifter til fordelingsregnskabet	(769.532)	(1.250.794)	(1.200)
		<b>(241.463)</b>	<b>(210)</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Igangværende byggesag, udskiftning af tag		36.250	0
Tilgodehavende, medlemmer		38.685	38
Tilgodehavende, medlemmer fælleslån		87.091	97
Forudbetalte omkostninger		461	1
Mellemregning, administrator		722	15
Ej afregnet varmeregnskab 2014/15		0	23
<b>Fiber by</b>			
Opkrævet á conto	(14.400)		
Afholdte udgifter	18.600	4.200	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>167.409</u>	<u>174</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>526.742</u>	<u>1.074</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>694.151</u>	<u>1.248</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>694.151</u></u>	<u><u>1.248</u></u>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grundfond, primo		915.500	865
Årets indbetaling, jf. disponering resultatopgørelse		50.024	50
Årets anvendelse, afholdelse af udgift til vandskader pga. dårligt tag		(481.262)	0
<b>Grundfond ultimo</b>		<b><u>484.262</u></b>	<b><u>915</u></b>
<b>Fordelingsregnskab</b>			
Saldo, primo		(162.462)	97
Aconto opkrævet fællesudgifter		959.307	941
Afholdte udgifter, jf. disponering resultatopgørelse		(769.532)	(1.200)
<b>Akkumuleret fordelingsregnskab</b>		<b><u>27.313</u></b>	<b><u>(162)</u></b>
<b>Egenkapital</b>			
		<b><u>511.575</u></b>	<b><u>753</u></b>
Fælleslån Nordea	4	85.619	96
Altanprojekt 2015 – 2016	1	0	289
<b>Varmeregnskab 2016/17</b>			
Opkrævet á conto	(162.925)		
Afholdte udgifter	<u>149.487</u>	13.438	4
Deposita, parkeringspladser		14.637	16
Modtaget forudbetalinger, medlemmer		28.162	52
Skyldige omkostninger	2	37.238	38
Anden gæld, SKAT		<u>3.482</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>182.576</u></b>	<b><u>495</u></b>
<b>Passiver</b>			
		<b><u>694.151</u></b>	<b><u>1.248</u></b>
Eventualforpligtelser mv.	3		

## Noter

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Altanprojekt 2015 - 2016</b>		
Modtaget indbetalinger fra ejere	0	359
Afholdte a conto udgifter	<u>0</u>	<u>(70)</u>
	<u>0</u>	<u>289</u>
<b>2. Skyldige omkostninger</b>		
Afsat honorar til revisor	25.000	25
Undersøgelse af tag	12.238	0
Uafregnet mellemværende, selskab konkurs	<u>0</u>	<u>13</u>
	<u>37.238</u>	<u>38</u>

### 3. Eventualposter mv.

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, er vedtægterne tinglyst pantstiftende for 37.000 kr. i hver lejlighed, jf. tingbogen. Er efterfølgende forhøjet til 56.000 kr. pr. lejlighed vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 7. juli 2016.

Hos administrator er deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve for et samlet beløb af nom. 173 t.kr. til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos medlemmer. Der er pr. 31. december 2016 lyst ejerpantebreve og skadesløsbreve i 10 lejligheder.

For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til foreningens fordelingstal.

	<u>kr.</u>
<b>4. Fælleslån, Nordea</b>	
<b>Opgørelse af fælleslån</b>	
Saldo pr. 1. januar 2016	95.889
Årets renter	7.730
Årets afdrag	<u>(18.000)</u>
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	<u>85.619</u>

# 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.”

## Claus Jarvig

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-278930378202

IP: 80.161.178.152

2017-05-23 17:34:25Z

NEM ID 

## Maria Mittag

### Underskriver

På vegne af: E/F Vesterbrogade 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339

IP: 89.23.224.74

2017-05-23 19:19:52Z

NEM ID 

## Simon Kjerulf Blomsterberg Hansen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-762549887027

IP: 159.193.150.2

2017-05-26 05:23:58Z

NEM ID 

## Sune Løvtrup

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-382442558227

IP: 77.241.141.65

2017-05-26 11:39:41Z

NEM ID 

## Michael Reuss Allingham

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-865495160124

IP: 89.23.224.74

2017-05-31 01:17:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YEEN-JA3D4E-WNAZG-2T6UO-GILJF-1J8W0

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 tidsstemplet 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](mailto: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>