

Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116

Ejerforeningsregnskab for 2017

Foreningsoplysninger mv.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	11 - 12

Foreningen

Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116
c/o SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

CVR-nr. 27 75 99 39

Bestyrelse

Maria Mittag
Claus Jarvig
Nikolai Steen Jensen
Michael Reuss Allinghavn

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Efterstående ejerforeningsregnskab for tiden 01.01.17 – 31.12.17 for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 udviser overskud på DKK 171.201.

Vi anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at ejerforeningsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser samt beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ejerforeningsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2018

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Bestyrelsen

Maria Mittag

Claus Jarvig

Nikolai Steen Jensen

Michael Reuss Allinghavn

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2018

Dirigent

Til medlemmerne i Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116

Konklusion

Vi har revideret ejerforeningsregnskabet for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Regnskabet udarbejdes efter vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 10.

Det er vores opfattelse, at ejerforeningsregnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 10.

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 erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af ejerforeningsregnskabet". 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 anvendt regnskabspraksis

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på, at ejerforeningsregnskabet udarbejdes efter vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 10 og ikke efter en regnskabsmæssig begrebsramme med generelt formål.

Fremhævelse af forhold om forståelse af revisionen

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget. Resultatbudgettet har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for ejerforeningsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, der er rigtigt, det vil sige uden væsentlige fejl og mangler, i overensstemmelse med vedtægterne og anvendt regnskabspraksis som beskrevet på side 10. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af ejerforeningsregnskabet 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 ejerforeningsregnskabet 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 ejerforeningsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om ejerforeningsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en erklæring 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 ejerforeningsregnskabet.

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 ejerforeningsregnskabet, 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

Den uafhængige revisors erklæring

- 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 ejerforeningsregnskabet 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 erklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i ejerforeningsregnskabet 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 erklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

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. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. 29438

Resultatopgørelse

Note	Urevideret budget 2017 DKK	2017 DKK	2016 t.DKK
	905.028	905.028	905
	50.024	50.024	50
	38.400	44.600	40
	0	3.482	14
	993.452	1.003.134	1.009
1	350.000	292.694	585
2	406.838	412.682	526
3	120.000	126.557	139
	876.838	831.933	1.250
	116.614	171.201	-241

Resultatdisponering

Opkrævet grundfond, overført	50.024	50.024	50
Anvendt af grundfond	0	0	-481
Overført til næste år	66.590	121.177	190
Disponeret i alt	116.614	171.201	-241

Balance

	31.12.17 DKK	31.12.16 t.DKK
AKTIVER		
Igangværende byggesag, udskiftning af tag	175.906	36
Tilgodehavende medlemmer	0	39
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån	75.930	87
Forudbetalte omkostninger	41.195	0
Mellemregning administrator	1.768	1
Fiberby, internet	500	4
Tilgodehavender i alt	295.299	167
Likvide beholdninger i alt	580.827	527
Omsætningsaktiver i alt	876.126	694
Aktiver i alt	876.126	694
PASSIVER		
Grundfond 01.01	484.262	916
Årets indbetalinger	50.024	50
Årets anvendelse	0	-481
Grundfond 31.12	534.286	485
Overført resultat 01.01	27.313	-162
Resultatdisponering	121.177	190
Overført resultat 31.12	148.490	28
Egenkapital i alt	682.776	513
4 Fælleslån, Nordea	74.458	86
Byggelån	15.039	0
Varmeregnskab 2017/18:		
Opkrævet aconto	-165.925	
Afholdte udgifter	155.535	
Deposita	13.438	14
Forudbetalinger, medlemmer	55.430	28
5 Skyldige omkostninger	23.725	37
Anden gæld	870	3
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	193.350	181
Passiver i alt	876.126	694

GENERELT

Ejerforeningsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser samt den nedenfor beskrevne regnskabspraksis.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSE

Indtægter

De i regnskabsåret opkrævede ejerforeningsbidrag er indregnet i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er indregnet i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

BALANCE

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til pålydende værdi.

Varmeregnskab

Indtægter og omkostninger vedrørende varme indregnes i balancen og afregnes periodevis med beboerne.

	Urevideret budget 2017 DKK	2017 DKK	2016 t.DKK
1. Vedligeholdelse			
Abonnement elevator	0	21.939	9
Kloakservice	0	51.218	0
Varmeanlæg	0	40.650	0
Elektriker	0	12.378	5
Maler	0	53.813	8
Snedker og tømrer	0	53.750	23
VVS	0	23.671	10
Låseservice	0	5.900	1
Vandskader pga. dårligt tag	0	0	481
Værktøj, maskiner mv.	0	0	8
Teknisk bistand og arkitekt	0	29.375	38
Anden vedligeholdelse	350.000	0	2
I alt	350.000	292.694	585

2. Øvrige ejendomsomkostninger

Elektricitet	22.500	33.626	22
Ejendomsskat	107.338	109.339	107
Vand	90.000	117.508	93
Vicevært	0	29.250	0
Ejendomsservice	78.000	22.488	70
Kontingent gårdlaug	70.000	69.564	70
Forsikringer	39.000	30.907	59
Oprettelse af fiberby	0	0	105
I alt	406.838	412.682	526

	Urevideret budget 2017 DKK	2017 DKK	2016 t.DKK
--	----------------------------------	-------------	---------------

3. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	51.500	53.045	50
Revisorhonorar	26.500	20.000	25
Advokathonorar	0	4.500	3
Varmeregnskabshonorar	19.000	17.718	19
Kontorartikler, porto mv.	13.000	5.996	7
Generalforsamling	5.000	11.650	26
Bestyrelsesmøder	0	4.939	3
Gebyrer	0	3.166	3
Øvrige administrationsomkostninger	5.000	5.543	3
I alt	120.000	126.557	139

	2017 DKK	2016 t.DKK
--	-------------	---------------

4. Fælleslån, Nordea

Saldo pr. 1. januar	85.619	96
Årets renter	6.839	8
Årets afdrag	-18.000	-18
Saldo pr. 31. december	74.458	86

5. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar	20.000	25
Ejendomsservice	3.725	0
Undersøgelse af tag	0	12
I alt	23.725	37

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.”

Claus Jarvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-278930378202

IP: 87.57.242.150

2018-04-19 14:02:10Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2018-04-19 15:54:25Z

NEM ID 

Maria Mittag

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Vesterbrogade 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339

IP: 89.23.224.74

2018-04-19 18:33:14Z

NEM ID 

Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.118.164

2018-04-19 18:41:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3N36S-QZLDI-76PGL-NJ4YY-3N55Y-CGD2G

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>. 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>