

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

**Årsregnskab 2015**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	6
Balance pr. 31.12.2015	7
Noter	9

## 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

Sune Kehlet

Simon Hansen

Claus Jarnvig

### Administrator

SJELDANI Boligadministration

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18.05.2016

### Dirigent

---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskab for regnskabsperioden for 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.05.2016

### Administrator

Nadja Darell  
SJELDANI Boligadministration

Carsten Volden  
SJELDANI Boligadministration

### Bestyrelse

Maria Mittag  
formand

Michael Reuss

Sune Kehlet

Simon Hansen

Claus Jarvig

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på at de i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Foreningen er momsregistreret vedrørende udlejning af parkeringspladser. Foreningen har ikke indberettet og betalt moms for andet halvår af 2015 i overensstemmelse med momslovens bestemmelser.

København, den 18.05.2016

### 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 nominal 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	Ikke revideret budget 2015 t.kr.	2014 t.kr.
Fællesbidrag		905.028	905	905
Grundfond, jf. budget		50.024	50	50
Leje, parkeringspladser (medlemmer)		35.760	33	33
<b>Indtægter i alt</b>		<b>990.812</b>	<b>988</b>	<b>988</b>
Vedligeholdelse (jf. særskilt specifikation)		659.719	350	316
Øvrige ejendomsomkostninger (jf. særskilt spec.)		440.145	461	448
Administrationshonorar		50.000	50	66
Varmeregnskabshonorar		18.714	19	19
Tab på debitorer		67	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance		25.000	25	25
Revision og regnskabsmæssig assistance, regl. afsat honorar 2014		6.625	0	(2)
Renteindtægter, bank		(55)	-	0
<b>Udgifter i alt</b>		<b>1.200.215</b>	<b>905</b>	<b>872</b>
<b>Årets resultat - underskud</b>		<b>(209.403)</b>	<b>83</b>	<b>116</b>

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Fordeling af årets resultat</b>		
Overførsel til grundfond	50.024	50
Indtægter til fordelingsregnskabet	940.788	938
Udgifter til fordelingsregnskabet	(1.200.215)	(872)
	<b>(209.403)</b>	<b>116</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Tilgodehavende, medlemmer		38.525	2
Tilgodehavende, medlemmer fælleslån		97.361	175
Forudbetalte omkostninger		576	2
Mellemregning, administrator		14.909	0
Ej afregnet varmeregnskab 2012/13		0	6
Ej afregnet varmeregnskab 2013/14		0	44
Ej afregnet varmeregnskab 2014/15		23.096	42
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>174.467</b></u>	<u><b>271</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.073.420</b></u>	<u><b>1.076</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.247.887</b></u>	<u><b>1.347</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>1.247.887</b></u></u>	<u><u><b>1.347</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grundfond, primo		865.476	816
Årets indbetaling		50.024	50
Overført fra hensættelser		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Grundfond ultimo</b>		<b><u>915.500</u></b>	<b><u>866</u></b>
<b>Fordelingsregnskab 2015</b>			
Saldo, primo		96.966	3
Uafklaret difference i bogføringen		0	28
Aconto opkrævet fællesudgifter		940.788	938
Afholdte udgifter		<u>(1.200.215)</u>	<u>(872)</u>
<b>Akkumuleret fordelingsregnskab</b>		<b><u>(162.461)</u></b>	<b><u>97</u></b>
<b>Egenkapital</b>			
		<b><u>753.039</u></b>	<b><u>963</u></b>
Fælleslån Nordea	4	95.889	180
Altanprojekt 2015 – 2016	1	289.407	0
<b>Kabel-tv regnskab</b>			
Overført tidligere år		0	9
<b>Varmeregnskab 2015/16</b>			
Opkrævet á conto	(149.430)		
Afholdte udgifter		<u>145.902</u>	0
Deposita, parkeringspladser		15.600	12
Mellemregning, administrator		0	13
Modtaget forudbetalinger, medlemmer		51.937	18
Skyldige omkostninger	2	<u>38.487</u>	<u>152</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>494.848</u></b>	<b><u>384</u></b>
<b>Passiver</b>			
		<b><u>1.247.887</u></b>	<b><u>1.347</u></b>

Eventualforpligtelser mv.

3

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Altanprojekt 2015 - 2016</b>		
Modtaget indbetalinger fra ejere	359.478	0
Afholdte a conto udgifter	(70.071)	0
	<u>289.407</u>	<u>0</u>
<b>2. Skyldige omkostninger</b>		
Mellemværende, skattekonto	(31)	0
Afsat honorar til revisor	25.000	25
Indbetaling fra medlemmer i 2013	0	1
Snerydning	0	1
Levering og montering af udelamper	0	105
Uafregnet mellemværende, selskab konkurs	13.304	13
Øvrige skyldige poster	214	7
	<u>38.487</u>	<u>152</u>

### 3. Eventualforpligtelser 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.

Hos administrator er deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve for et samlet beløb af nom. 568 t.kr. til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos medlemmer. Der er p.t. lyst ejerpantebreve og skadesløsbreve i 11 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 2015	179.890
Årets renter	12.208
Årets afdrag	(96.209)
<b>Saldo pr. 31. december 2015</b>	<u>95.889</u>

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

**Specifikationer til årsregnskab 2015**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af specifikationer	2
Specifikationer til årsregnskab for 2015	3

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato gennemgået og godkendt specifikationerne til årsregnskabet for EF Vesterbrogade 114-116 for regnskabsåret 2015.

København, den 18.05.2016

### Administrator

Nadja Darell  
SJELDANI Boligadministration

Carsten Volden  
SJELDANI Boligadministration

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af specifikationer

### Til administrator for EF Vesterbrogade 114 - 116

Vi har opstillet specifikationerne til årsregnskabet for EF Vesterbrogade 114-116 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af ejerforeningens bogføring, årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 og øvrige oplysninger, som administrator har tilvejebragt.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere specifikationerne. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

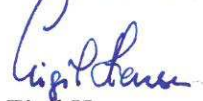
Specifikationerne samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af specifikationerne, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille specifikationerne til årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om specifikationerne.

København, den 18.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Eigil Hansen  
statsautoriseret revisor

## Specifikationer til årsregnskab for 2015

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Vedligeholdelse</b>		
Øvrige udgifter på elevator	0	1
Efeu nedtaget	0	16
Lejlighed med skimmelsvamp	0	60
Bord bænksæt	0	14
Abonnement elevator	14.295	14
Elektriker	102.006	108
Murer	330.625	98
Maler	100.000	0
VVS – sanitet og rør	5.438	4
Systemnøgler og navneskilte	1.974	1
El-slutblik nr. 114	2.162	0
Montering af to nøglebokse	26.615	0
Port og dørtелефон	42.010	0
Kloakservice	3.738	0
Videoovervågning, gården	1.538	0
Teknisk bistand	14.856	0
Tætning, tagvindue	3.180	0
Selvrisiko og egenbetaling, forsikringsskade	24.154	0
Varmemåler	958	0
Varmeanlæg	2.422	0
Snedker og tømrer	746	0
Regulering til tidligere års hensættelse	(16.998)	0
	<u>659.719</u>	<u>316</u>

Årets budgettal til vedligeholdelse for 2015 udgør samlet 350 t.kr.

## Specifikationer til årsregnskab for 2015

	<u>2015</u> kr.	<u>Ikke revideret budget 2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2. Øvrige ejendomsomkostninger</b>			
Elektricitet	22.047	20	19
Renovation og renholdelse af fortov	103.286	125	122
Gebyrer	1.955	0	4
Vand og vandafgift	84.690	91	91
Ejendomsservice	71.872	78	77
Kontingent gårdlaug	69.565	67	66
Forsikringer	57.165	57	57
Kontorartikler, porto mv.	8.670	18	8
Generalforsamling	12.600	5	4
Bestyrelsesmøder	8.295	0	0
	<u><b>440.145</b></u>	<u><b>461</b></u>	<u><b>448</b></u>

# 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.”

## Nadja Darell

### underskriver

På vegne af: A/B Luftkastellet

Serienummer: CVR:36424958-RID:90414414

IP: 195.225.90.179

23-05-2016 kl. 07:51:53 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

23-05-2016 kl. 07:53:26 UTC

NEM ID 

## Claus Jarvig

### underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-278930378202

IP: 87.57.242.150

23-05-2016 kl. 07:57:19 UTC

NEM ID 

## Michael Reuss Allingham

### underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-865495160124

IP: 90.184.73.118

23-05-2016 kl. 08:06:22 UTC

NEM ID 

## Maria Mittag

### underskriver

På vegne af: E/F Vesterbrogade 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339

IP: 62.199.166.15

23-05-2016 kl. 18:50:39 UTC

NEM ID 

## Simon Kjerulf Blomsterberg Hansen

### underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-762549887027

IP: 159.193.150.2

24-05-2016 kl. 06:54:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TzB26-FCEM1-1Y85T-43D85-44E10-EMWDB

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](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>