

Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116

Ejerforeningsregnskab for 2020



Foreningsoplysninger mv.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	11 - 13

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
Nicklas Harrestrup
Michael Reuss Allinghavn

Administrator

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Efterstående ejerforeningsregnskab for tiden 01.01.20 – 31.12.20 for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 udviser overskud på DKK 177.988.

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 20. oktober 2021

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Bestyrelsen

Maria Mittag

Claus Jarvig

Nicklas Harrestrup

Michael Reuss Allinghavn

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2021

Dirigent

Til medlemmerne i Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116

Konklusion

Vi har revideret ejerforeningsregnskabet for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlinger, 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 20. oktober 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Resultatopgørelse

Note	Urevideret budget 2020 DKK	2020 DKK	2019 DKK	
	Fællesbidrag	905.028	905.028	905.028
	Grundfond	50.024	50.024	50.024
	Parkeringspladser	38.400	38.400	38.400
	Indtægter i alt	993.452	993.452	993.452
1	Vedligeholdelse	400.000	276.015	25.765
2	Øvrige ejendomsomkostninger	439.576	416.038	384.433
3	Administrationsomkostninger	134.215	123.411	112.613
	Omkostninger i alt	973.791	815.464	522.811
	Årets resultat	19.661	177.988	470.641

Resultatdisponering

Opkrævet grundfond, overført	50.024	50.024	50.024
Anvendt af grundfond	0	0	0
Overført til næste år	-30.363	127.964	420.617
Disponeret i alt	19.661	177.988	470.641

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
AKTIVER		
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån vinduer	0	18.622
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån tag	1.565.118	1.692.283
Forudbetalte omkostninger	44.923	50.885
Mellemregning administrator	0	2.027
Altanprojekt 2015-2016	15.200	0
Øvrige tilgodehavender	3.738	0
Fiberby, internet	885	540
Tilgodehavender i alt	1.629.864	1.764.357
Likvide beholdninger i alt	1.484.971	1.237.904
Omsætningsaktiver i alt	3.114.835	3.002.261
Aktiver i alt	3.114.835	3.002.261
PASSIVER		
Grundfond 01.01	634.334	584.310
Årets indbetalinger	50.024	50.024
Årets anvendelse	0	0
Grundfond 31.12	684.358	634.334
Overført resultat 01.01	566.853	146.235
Resultatdisponering	127.964	420.617
Overført resultat 31.12	694.817	566.852
Egenkapital i alt	1.379.175	1.201.186
4 Fælleslån vinduer, Nordea	27.340	49.150
5 Fælleslån tag, Nordea	1.514.585	1.637.333
Varmeregnskab 2019/20:		
Opkrævet aconto	-169.925	
Afholdte udgifter	<u>154.587</u>	
Deposita	13.438	13.438
Forudbetalinger, medlemmer	75.246	23.977
6 Skyldige omkostninger	87.127	61.038
Anden gæld	2.586	3.079
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.735.660	1.801.075
Passiver i alt	3.114.835	3.002.261

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 nominal værdi med fradrag for skønnede tabsrisici 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 2020 DKK	2020 DKK	2019 DKK
1. Vedligeholdelse			
Abonnement elevator	0	51.386	15.040
Varmeanlæg	0	2.683	0
Maler	0	177.615	0
Murer	0	42.094	0
VVS	0	0	160
Låseservice	0	250	-60
Værktøj, maskiner mv.	0	1.987	0
Teknisk bistand og arkitekt	0	0	10.625
Anden vedligeholdelse, baghus mv.	400.000	0	0
I alt	400.000	276.015	25.765

2. Øvrige ejendomsomkostninger

Elektricitet	30.000	26.622	30.647
Ejendomsskat	112.076	107.076	85.975
Vand	115.000	95.470	102.059
Vicevært	30.000	52.517	26.173
Ejendomsservice	30.000	0	20.832
Kontingent gårdlaug	70.000	77.566	69.564
Forsikringer	42.500	44.220	43.283
Portelefon	10.000	12.567	5.900
I alt	439.576	416.038	384.433

	Urevideret budget 2020 DKK	2020 DKK	2019 DKK
3. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	57.965	57.965	56.276
Revisorhonorar, dette år	20.000	20.000	20.000
Revisorhonorar, tidligere år	0	0	-1.500
Rådgivning	10.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	20.000	21.641	20.716
Bestyrelsesgodtgørelse	3.750	7.500	233
Kontorartikler, porto mv.	0	187	1.213
TDC telefon elevator mv.	5.000	3.116	3.534
Generalforsamling	12.000	100	500
Bestyrelsesmøder	0	9.040	8.220
Gebyrer	5.000	3.008	2.565
Øvrige administrationsomkostninger	500	854	856
I alt	134.215	123.411	112.613

31.12.20	31.12.19
DKK	DKK

4. Fælleslån vinduer, Nordea

Saldo pr. 1. januar	49.150	62.330
Årets renter	3.235	4.820
Årets afdrag	-25.045	-18.000
Saldo pr. 31. december	27.340	49.150

Noter

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

5. Fælleslån tag, Nordea

Saldo pr. 1 januar	1.637.333	0
Lånoptagelse	0	1.710.000
Overførsel driftskonto	-59.694	0
Årets renter	52.196	43.733
Årets afdrag	-115.250	-116.400
Saldo pr. 31. december	1.514.585	1.637.333

6. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar	20.000	20.000
Telefon	0	233
Forsikring	4.784	40.805
Varmeregnskab tidligere år	57.519	0
Øvrige	4.824	0
I alt	87.127	61.038

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Pernille Weil

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:20406039

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-11-16 14:20:16 UTC

NEM ID 

Michael Reuss Allingham

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-865495160124

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-11-16 14:51:10 UTC

NEM ID 

Claus Jarvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-278930378202

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-11-16 16:17:44 UTC

NEM ID 

Maria Mittag

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-11-21 21:53:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1A00F-ISU5Q-MKS5X-M12DY-MMAMU-GBDKS

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>