

Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116

Ejerforeningsregnskab for 2022

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
Michael Reuss Allinghavn
Jonas Rathje
Simon Tøttrup

Administrator

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Efterstående ejerforeningsregnskab for tiden 01.01.22 – 31.12.22 for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 udviser overskud på DKK 239.682.

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 11. april 2023

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Bestyrelsen

Maria Mittag

Claus Jarvig

Michael Reuss Allinghavn

Jonas Rathje

Simon Tøttrup

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2023

Dirigent

Til medlemmerne i Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116**Konklusion**

Vi har revideret ejerforeningsregnskabet for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 11. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Note	Urevideret	2022	2021
	budget 2022 DKK	DKK	DKK
Fællesbidrag	905.028	905.028	905.028
Grundfond	50.024	50.024	50.024
Parkeringspladser	36.200	36.000	36.200
Garager	1.200	3.600	1.200
Andre indtægter	0	0	200
Indtægter i alt	992.452	994.652	992.652
1 Vedligeholdelse	400.000	150.156	187.471
2 Øvrige ejendomsomkostninger	445.699	428.789	430.940
3 Administrationsomkostninger	127.346	122.684	101.538
Renteudgifter	0	53.341	5.222
Omkostninger i alt	973.045	754.970	725.171
Årets resultat	19.407	239.682	267.481

Resultatdisponering

Opkrævet grundfond, overført	50.024	50.024	50.024
Anvendt af grundfond	0	0	0
Overført til næste år	-30.617	189.658	217.457
Disponeret i alt	19.407	239.682	267.481

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
AKTIVER		
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån vinduer	2.062	16.062
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån tag	1.181.436	1.280.391
Forudbetalte omkostninger	-146	1.188
Mellemregning administrator	5.968	5.750
Altanprojekt 2015-2016	0	0
Fiberby, internet	2.010	510
Tilgodehavender i alt	1.191.330	1.303.901
Likvide beholdninger i alt	2.132.472	1.983.336
Omsætningsaktiver i alt	3.323.802	3.287.237
Aktiver i alt	3.323.802	3.287.237
PASSIVER		
Grundfond 01.01	734.382	684.358
Årets indbetalinger	50.024	50.024
Årets anvendelse	0	0
Grundfond 31.12	784.406	734.382
Overført resultat 01.01	912.275	694.818
Resultatdisponering	189.658	217.457
Overført resultat 31.12	1.101.933	912.275
Egenkapital i alt	1.886.339	1.646.657
4 Fælleslån vinduer, Nordea	2.146	15.257
5 Fælleslån tag, Nordea	1.213.685	1.265.986
Varmeregnskab:		
Opkrævet aconto	-169.925	
Afholdte udgifter	135.228	
Deposita	13.438	13.438
Depositum tidbegr. lejemål	43.852	93.404
Forudbetalinger, medlemmer	21.180	24.654
6 Skyldige omkostninger	99.899	25.398
Anden gæld	8.566	1.842
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.437.463	1.640.580
Passiver i alt	3.323.802	3.287.237

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 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 2022 DKK	2022 DKK	2021 DKK
1. Vedligeholdelse			
Abonnement elevator	0	24.927	14.393
Varmeanlæg	0	13.181	23.116
Eletriker	0	0	19.700
Maler	0	3.480	0
Murer	0	0	48.860
VVS	0	17.226	20.139
Snedker og tømrer	0	67.742	13.700
Låseservice	0	-1.600	10.813
Værktøj, maskiner mv.	0	1.330	0
Teknisk bistand og arkitekt	0	21.106	15.625
Anden vedligeholdelse, baghus mv.	400.000	2.764	21.125
I alt	400.000	150.156	187.471

2. Øvrige ejendomsomkostninger

Elektricitet	35.000	52.830	27.915
Ejendomsskat	124.499	115.135	112.490
Vand	110.000	84.705	100.162
Vicevært	55.000	50.222	52.967
Kontingent gårdlaug	73.000	71.995	71.995
Forsikringer	45.000	46.346	43.261
Porttelefon	3.200	7.556	22.150
I alt	445.699	428.789	430.940

	Urevideret budget 2022 DKK	2022 DKK	2021 DKK
3. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	61.496	61.495	59.704
Revisorhonorar, dette år	23.000	23.000	23.000
Rådgivning	10.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	0	20.829	0
Bestyrelsesgodtgørelse	3.850	2.883	3.750
Kontorartikler, porto mv.	5.000	145	1.550
TDC telefon elevator mv.	0	4.056	5.021
Generalforsamling	12.000	0	0
Bestyrelsesmøder	0	2.545	3.109
Gebyrer	5.500	4.763	3.925
Øvrige administrationsomkostninger	6.500	2.968	1.479
I alt	127.346	122.684	101.538

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

4. Fælleslån vinduer, Nordea

Saldo pr. 1. januar	15.257	27.340
Årets renter	889	1.917
Årets afdrag	-14.000	-14.000
Saldo pr. 31. december	2.146	15.257

5. Fælleslån tag, Nordea

Saldo pr. 1 januar	1.265.986	1.514.585
Overførsel driftskonto	0	-192.165
Årets renter	44.538	44.432
Årets afdrag	-96.839	-100.866
Saldo pr. 31. december	1.213.685	1.265.986

6. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar	23.000	23.000
Forsikring	0	0
Varmeregnskab tidligere år	74.869	0
Øvrige	2.030	2.398
I alt	99.899	25.398

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

På vegne af: EF Vesterbrogade

Serienummer: PID:9208-2002-2-278930378202

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-04-12 15:19:46 UTC



Jonas Kuld Holbæk Rathje

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade

Serienummer: 032c6657-ca5c-43e1-bfa9-4562fa6b9abe

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-12 15:37:06 UTC



Carsten Østergaard Volden

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Administrator

Serienummer: a5866aed-0055-43b8-9d88-8f14d588f6d2

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-12 18:39:20 UTC



Simon Bjørn Tøttrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade

Serienummer: 432176d3-00fd-468c-8933-67d04216673f

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-17 06:28:02 UTC



Maria Mittag

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Vesterbrogade

Serienummer: e427b0ff-cace-4e72-97bf-6c2814f221e4

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-20 16:53:34 UTC



Michael Reuss Allingham

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade

Serienummer: 19b15407-4ccb-470e-8713-27a2c009d55b

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-25 20:04:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3GMD2-CIAVW-DANES-UJKNQ6-UBEQ-JKVH1

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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."

Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-02 11:46:55 UTC

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

Serienummer: 79776fce-4f82-47a6-8927-1f292ced59af

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-02 12:10:10 UTC

Mit  

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>