

# Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116

## Ejerforeningsregnskab for 2021



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 01.01.21 – 31.12.21 for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 udviser overskud på DKK 267.481.

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. maj 2022

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration A/S

**Bestyrelsen**

Maria Mittag

Claus Jarvig

Michael Reuss Allinghavn

Jonas Rathje

Simon Tøttrup

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2022

Dirigent

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

**Konklusion**

Vi har revideret ejerforeningsregnskabet for Ejerforeningen Vesterbrogade 114 - 116 for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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 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 19. maj 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

## Resultatopgørelse

Note	Urevideret budget 2021 DKK	2021 DKK	2020 DKK	
	Fællesbidrag	905.028	905.028	905.028
	Grundfond	50.024	50.024	50.024
	Parkeringspladser	38.400	36.200	38.400
	Garager	0	1.200	0
	Andre indtægter	0	200	0
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>993.452</b>	<b>992.652</b>	<b>993.452</b>
1	Vedligeholdelse	400.000	187.471	276.015
2	Øvrige ejendomsomkostninger	465.000	430.940	416.038
3	Administrationsomkostninger	136.704	101.538	123.410
	Renteudgifter	0	5.222	0
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.001.704</b>	<b>725.171</b>	<b>815.463</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-8.252</b>	<b>267.481</b>	<b>177.989</b>

## Resultatdisponering

	Opkrævet grundfond, overført	50.024	50.024	50.024
	Anvendt af grundfond	0	0	0
	Overført til næste år	-58.276	217.457	127.965
	Disponeret i alt	-8.252	267.481	177.989

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

**AKTIVER**

Tilgodehavende medlemmer, fælleslån vinduer	16.062	0
Tilgodehavende medlemmer, fælleslån tag	1.280.391	1.565.118
Forudbetalte omkostninger	1.188	44.923
Mellemregning administrator	5.750	0
Altanprojekt 2015-2016	0	15.200
Øvrige tilgodehavender	0	3.738
Fiberby, internet	510	885
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.303.901</b>	<b>1.629.864</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.983.336</b>	<b>1.484.972</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.287.237</b>	<b>3.114.836</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.287.237</b>	<b>3.114.836</b>

**PASSIVER**

Grundfond 01.01	684.358	634.334
Årets indbetalinger	50.024	50.024
Årets anvendelse	0	0
Grundfond 31.12	734.382	684.358
Overført resultat 01.01	694.818	566.853
Resultatdisponering	217.457	127.965
Overført resultat 31.12	912.275	694.818
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.646.657</b>	<b>1.379.176</b>
4 Fælleslån vinduer, Nordea	15.257	27.340
5 Fælleslån tag, Nordea	1.265.986	1.514.585
Varmeregnskab 2020/21:		
Opkrævet aconto	-509.775	
Afholdte udgifter	309.174	
Deposita	13.438	13.438
Depositum tidbegr. lejemål	93.404	0
Forudbetalinger, medlemmer	24.654	75.246
6 Skyldige omkostninger	25.398	87.127
Anden gæld	1.842	2.586
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.640.580</b>	<b>1.735.660</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.287.237</b>	<b>3.114.836</b>

## **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 2021 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Vedligeholdelse</b>			
Abonnement elevator	0	14.393	51.386
Varmeanlæg	0	23.116	2.683
Elektriker	0	19.700	0
Maler	0	0	177.615
Murer	0	48.860	42.094
VVS	0	20.139	0
Snedker og tømrer	0	13.700	0
Låseservice	0	10.813	250
Værktøj, maskiner mv.	0	0	1.987
Teknisk bistand og arkitekt	0	15.625	0
Anden vedligeholdelse, baghus mv.	400.000	21.125	0
I alt	400.000	187.471	276.015

**2. Øvrige ejendomsomkostninger**

Elektricitet	35.000	27.915	26.622
Ejendomsskat	115.000	112.490	107.076
Vand	115.000	100.162	95.470
Vicevært	65.000	52.967	52.517
Kontingent gårdlaug	80.000	71.995	77.566
Forsikringer	45.000	43.261	44.220
Portelefon	10.000	22.150	12.567
I alt	465.000	430.940	416.038

	Urevideret budget 2021 DKK	2021 DKK	2020 DKK
--	----------------------------------	-------------	-------------

**3. Administrationsomkostninger**

Administrationshonorar	59.704	59.704	57.965
Revisorhonorar, dette år	23.000	23.000	20.000
Rådgivning	10.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	21.000	0	21.641
Bestyrelsesgodtgørelse	0	3.750	7.500
Kontorartikler, porto mv.	5.000	1.550	187
TDC telefon elevator mv.	0	5.021	3.116
Generalforsamling	12.000	0	100
Bestyrelsesmøder	0	3.109	9.040
Gebyrer	5.500	3.925	3.008
Øvrige administrationsomkostninger	500	1.479	853
I alt	136.704	101.538	123.410

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

**4. Fælleslån vinduer, Nordea**

Saldo pr. 1. januar	27.340	49.150
Årets renter	1.917	3.235
Årets afdrag	-14.000	-25.045
Saldo pr. 31. december	15.257	27.340

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

**5. Fælleslån tag, Nordea**

Saldo pr. 1 januar	1.514.585	1.637.333
Overførsel driftskonto	-192.165	-59.694
Årets renter	44.432	52.196
Årets afdrag	-100.866	-115.250
Saldo pr. 31. december	1.265.986	1.514.585

**6. Skyldige omkostninger**

Revisionshonorar	23.000	20.000
Forsikring	0	4.784
Varmeregnskab tidligere år	0	57.519
Øvrige	2.398	4.824
I alt	25.398	87.127

# 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 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-278930378202

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-06-03 09:45:23 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-06-06 07:33:08 UTC

NEM ID 

## Jonas Kuld Holbæk Rathje

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-945040127867

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-06-06 16:59:09 UTC

NEM ID 

## Michael Reuss Allingham

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 109.56.xxx.xxx

2022-06-06 17:46:31 UTC

Mit  

## Maria Mittag

### Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

Serienummer: PID:9208-2002-2-853374673339

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-06-06 20:45:23 UTC

NEM ID 

## Simon Bjørn Tøttrup

### Administrator

På vegne af: EF Vesterbrogade 114-116

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-07 09:06:49 UTC

Mit  

## Morten Egholm Alsted

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-06-07 11:06:30 UTC

NEM ID 

## Gitte Illum

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-06-07 11:12:44 UTC

NEM ID 

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>