

Michael Vejgaard Hansen

Carsten Johnsen

Poul Wisniewski

Erik Munk

E/F Asylgade 22-28

(CVR.nr. 38 38 62 12)

Årsrapport 2013

Administrator:

Real Administration ApS
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	3 - 4
 Årsregnskab 1. januar 2013 - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7 - 8
Noter.....	9 - 12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for E/F Asylgade 22-28.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

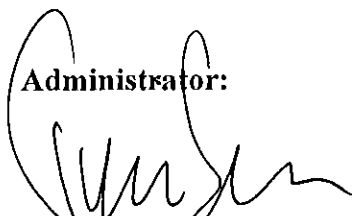
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. januar 2014

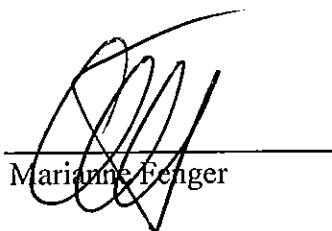
Administrator:

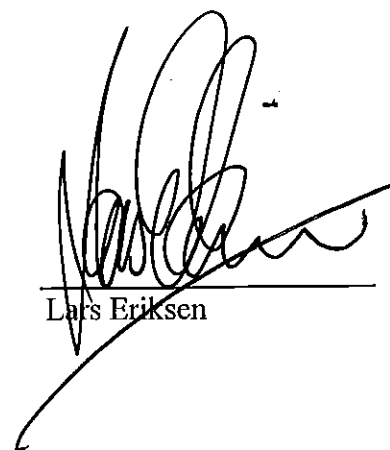


Real Administration ApS

Bestyrelse:



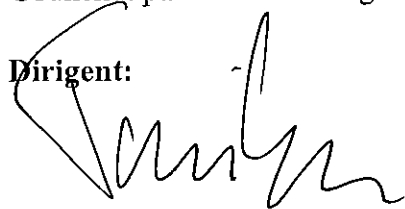
Verner Christensen

Marianne Fenger

Lars Eriksen

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. 914 - 2014

Dirigent:



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i E/F Asylgade 22-28

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Asylgade 22-28 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen 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.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

Konklusion

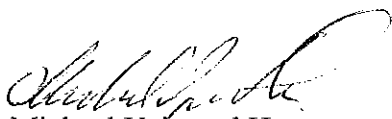
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har valgt at medtage årets budget som sammenligningstal til resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013. Disse budgettal er ikke omfattet af revisionen.

Roskilde, den 23. januar 2014

ERIK MUNK
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde



Michael Vejgaard Hansen

Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Asylgade 22-28 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til overførsel til "Henlæggelser til vedligeholdelse", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Aktiver:

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andel af foreningens værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Note	Realiseret 2013	Realiseret 2012	Budget 2013 (ej revideret)
		<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>
	604.461	604	604
	47.880	44	48
1	6.885	8	10
	5.876	11	11
	17.548	19	20
Indtægter i alt	682.650	686	693
2	200.257	184	191
3	120.511	123	124
4	79.856	109	99
5	85.204	133	255
	47.475	43	47
6	6.885	8	10
	0	2	0
Udgifter i alt	540.188	602	726
Årets resultat	142.462	84	-33
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til grundfond.....	121.756	80	7
Overført til næste år.....	20.706	4	-40
	142.462	84	-33

Balance pr. 31. december 2013

Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
12	Tilgode altanrenovering.....	44.317	129
12	Tilgode vinduesudskiftning.....	182.704	239
	Tilgodehavender i øvrigt.....	30.548	6
	Likvide beholdninger:		
13	Kasse og bankindestående.....	<u>567.329</u>	<u>329</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>824.898</u>	<u>703</u>
	Aktiver i alt	<u><u>824.898</u></u>	<u><u>703</u></u>

Balance pr. 31. december 2013

Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
7	Egenkapital ultimo.....	351.732	331
	Egenkapital i alt	<u>351.732</u>	<u>331</u>
	Hensatte forpligtelser:		
8	Hensættelse til grundfond.....	300.000	178
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>300.000</u>	<u>178</u>
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede forpligtelser:		
14	Valutalån.....	84.568	106
	Kortfristede forpligtelser:		
	Forudbetalt ydelse vedrørende altanrenovering.....	22.660	23
	Varmeregnskaber.....	26.756	21
9	Anden gæld.....	39.182	44
	Gældsforpligtelser i alt	<u>173.166</u>	<u>194</u>
	Passiver i alt	<u>824.898</u>	<u>703</u>

Sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningens tilgodehavender hos medlemmerne er tinglyst pant på kr. 25.000 i hver enkelt lejlighed.

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2013</u>	<u>Realiseret</u> <u>2012</u> <i>1.000 kr</i>	<u>Budget</u> <u>2013</u> <i>1.000 kr</i>
Note 1 - Renteindtægter			
Indbetalt fra ejere vedr. vinduesudskifning.....	6.885	8	20
	6.885	8	20
Note 2 - Forbrugsafgifter mv.			
Elektricitet.....	16.849	21	22
Vand og kloak.....	116.110	97	100
Renovation.....	41.286	41	43
Forsikringer.....	26.012	25	26
	200.257	184	191
Note 3 - Renholdelse			
Vicevært, lønninger.....	0	2	0
Varmeregnskab.....	10.919	12	14
Haveservice.....	44.375	43	43
Rengøring af fællesarealer og diverse ekstraopgaver	38.750	33	33
Vinduespolering.....	1.961	4	4
Snerydning.....	24.506	29	30
	120.511	123	124
Note 4 - Administration			
Dataløn.....	0	1	0
Administration.....	53.000	59	53
Revisor.....	16.625	27	20
Porto, gebyrer og kontorhold.....	7.109	6	10
Møder og generalforsamling.....	3.122	6	8
Juridisk assistance.....	0	10	8
	79.856	109	99

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2013</u>	<u>Realiseret</u> <u>2012</u> <i>1.000 kr</i>	<u>Budget</u> <u>2013</u> <i>1.000 kr</i>
Note 5 - Vedligeholdelse			
Fornyelse og ekstra vedligeholdelse.....	0	25	20
Blikkenslager.....	7.588	32	0
Maler.....	13.146	0	0
Reparation af murværk og fuger.....	44.688	0	200
Tømrer, snedker og låsesmed.....	0	17	0
Elektriker.....	2.202	28	0
Diverse materialer.....	9.557	19	35
Vaskeri.....	8.023	12	0
	<u>85.204</u>	<u>133</u>	<u>255</u>
Note 6 - Renteutgifter			
Renter, valutalån.....	6.885	8	10
	<u>6.885</u>	<u>8</u>	<u>10</u>
Note 7 - Egenkapital:			
Saldo 1. januar.....			331.026
Overført resultat i året.....			20.706
			<u>351.732</u>
Note 8 - Hensættelse til grundfond:			
Hensættelse primo.....			178.244
Årets hensættelse.....			121.756
			<u>300.000</u>
Note 9 - Anden gæld			
Afsat revisorhonorar.....			18.500
Skyldige omkostninger i øvrigt.....			20.682
			<u>39.182</u>

Note 12 - Tilgode hos foreningens medlemmer:

Nr.	Ejerlejlighed	Fordelingstal	Altanrenovering		Vinduesudskifning	
			Restgæld 31/12-13	Renteudgifter 2013	Restgæld 31/12-13	Renteudgifter 2013
1	22 st. tv.	7	0	0	13.462	507
2	22 st. mf.	5	2.216	0	9.616	362
3	22 st. th.	4	2.216	0	7.693	290
4	22 1. tv	7	0	0	0	0
5	22 1. mf	5	2.216	0	0	0
6	22 1. th.	4	2.216	0	7.693	290
7	22 2, tv.	7	2.216	0	13.462	507
8	22 2. mf.	5	0	0	0	0
9	22 2. th.	4	2.216	0	7.693	290
10	24 st. tv.	4	0	0	0	0
11	24 st. mf.	5	2.216	0	0	0
12	24 st. th.	7	0	0	13.462	507
13	24 1. tv.	4	2.216	0	7.693	290
14	24 1. mf.	5	2.216	0	9.616	362
15	24 1. th.	7	0	0	0	0
16	24 2. tv.	4	0	0	7.693	290
17	24 2. mf.	5	2.216	0	9.616	362
18	24 2. th.	7	2.216	0	13.462	507
19	26 st. tv.	7	0	0	0	0
20	26 st. mf.	5	0	0	0	0
21	26 st. th.	4	2.216	0	7.693	290
22	26 1. tv.	7	2.216	0	0	0
23	26 1. mf.	5	2.216	0	9.616	362
24	26 1. th.	4	0	0	0	0
25	26 2. tv.	7	2.216	0	13.462	507
26	26 2. mf.	5	0	0	0	0
27	26 2. th.	4	2.216	0	7.693	290
28	28 st. tv.	4	2.216	0	7.693	290
29	28 st. mf.	5	2.216	0	0	0
30	28 st. th.	7	0	0	0	0
31	28 1. tv.	4	2.216	0	7.693	290
32	28 1. mf.	5	2.216	0	0	0
33	28 1. th.	7	0	0	0	0
34	28 2. tv.	4	0	0	7.693	290
35	28 2. mf.	5	0	0	0	0
36	28 2. th.	7	0	0	0	0
	Afrunding		-3	0	0	2
		192	44.317	0	182.704	6.885

Note 12 - Tilgode hos foreningens medlemmer:

Årets beregnede renteudgifter vedrørende altanrenoveringen udgør kr. 5.861, jf. ydelsesprofil for det i 2006 indfrie de banklån. Af disse renteudgifter er kr. 0 betalt til banken, mens de resterende renter kr. 5.861 er beregnet og indtægtsført i foreningens regnskab som øvrige renteindtægter. Den beregnede rente på kr. 5.861 er ikke skattemæssigt fradragsberettiget for medlemmerne, idet der ikke ligger skriftlige aftaler til grund for beløbet. Det betyder, at fremtidige beregnede renter heller ikke vil være skattemæssigt fradragsberettigede for medlemmerne.

De samlede skattemæssige fradragsberettigede renter for 2013 udgør kr. 0.

Foreningen har endvidere gæld der vedrører vinduesudskriftningen. Renten er variabel og udgør i 2013 kr. 6.885. Beløbet er fradragsberettiget for medlemmerne.

2013

Note 13 - Kasse og bankindestående:

Sydbank kassekredit, kreditmaks 500.000.....	567.149
Danske bank.....	<u>180</u>
	<u><u>567.329</u></u>

Note 14 - Valutalån:

Danske Bank, valutalån, rentesats pr. 7,31%, restløbetid indtil 2021