

E/F Asylgade 22-28

(CVR.nr. 38 38 62 12)

Årsrapport 2016

Administrator:

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3 - 5

Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 26. januar 2017

Administrator:

Real Administration A/S

Bestyrelse:

Bodil Damgaard

Susanne Dahl

Marianne Fenger

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. 25. april 2017
Underskrives digitalt med penneo

Dirigent:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Asylgade 22-28

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Asylgade 22-28 for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforenings aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af ejerforenings aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

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 revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet 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 revisionen

Foreningen har valgt at medtage årets budget som sammenligningstal til resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016. Disse budgettal er ikke omfattet af revisionen.

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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 ejerforeningforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

Vi kommunikerer med bestyrelse 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.

Roskilde, den 26. januar 2017

Beierholm Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

CVR nr. 32865468

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Asylgade 22-28 for 2016 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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andel af foreningens værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

Note	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
		<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>
Fællesbidrag.....	603.796	604	604
Antenneindtægter.....	58.844	59	55
Renteindtægter vedr. vindueslån.....	4.524	4	8
Salg af vaskemønter.....	17.809	20	25
Indtægter i alt	684.973	687	692
1 Forbrugsafgifter mv.....	244.143	260	248
2 Renholdelse.....	125.639	110	119
3 Administration.....	96.745	99	116
4 Vedligeholdelse.....	237.938	100	49
Antenne.....	60.277	59	55
Renteudgifter vedr. vindueslån.....	4.524	4	5
Udgifter i alt	769.266	632	592
Årets resultat	-84.293	55	100
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til grundfond.....	0	0	0
Overført til næste år.....	-84.293	55	100
	-84.293	55	100

Balance pr. 31. december 2016

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
10	Tilgode vinduesudskiftning.....	37.458	68
	Periodeafgrænsningsposter.....	18.693	0
	Tilgodehavender i øvrigt.....	22.118	14
	Likvide beholdninger:		
11	Kasse og bankindestående.....	<u>184.587</u>	<u>245</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>262.856</u>	<u>327</u>
	Aktiver i alt	<u><u>262.856</u></u>	<u><u>327</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
5	Egenkapital ultimo.....	<u>69.627</u>	<u>154</u>
	Egenkapital i alt	<u>69.627</u>	<u>154</u>
	Hensatte forpligtelser:		
6	Hensættelse til grundfond.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede forpligtelser:		
12	Valutalån.....	53.029	61
	Kortfristede forpligtelser:		
	Varmeregnskaber.....	59.109	52
7	Anden gæld.....	<u>81.091</u>	<u>60</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>193.229</u>	<u>173</u>
	Passiver i alt	<u><u>262.856</u></u>	<u><u>327</u></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> 2016	<u>Budget</u> 2016 <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> 2015 <i>1.000 kr</i>
Note 1 - Forbrugsafgifter mv.			
Elektricitet.....	20.257	23	22
Vand og kloak.....	132.537	145	142
Renovation.....	58.962	58	50
Forsikringer.....	32.387	34	34
	244.143	260	248
Note 2 - Renholdelse			
Haveservice.....	45.769	36	54
Rengøring af fællesarealer og diverse ekstraopgaver	51.269	45	43
Vinduespolering.....	2.051	4	4
Snerydning.....	26.550	25	18
	125.639	110	119
Note 3 - Administration			
Administration.....	54.118	55	54
Revisor.....	16.600	17	14
Advokat.....	0		21
Varmeregnskab.....	15.034	14	14
Porto, gebyrer og kontorhold.....	8.830	10	10
Møder og generalforsamling.....	2.163	3	3
	96.745	99	116
Note 4 - Vedligeholdelse			
Blikkenslager.....	38.682		28
Murer.....	29.250		0
Tømrer, snedker og låsesmed.....	35.844		10
Elektriker.....	1.812		1
Diverse vedligeholdelse.....	275		2
Vaskeri.....	132.075		8
	237.938	100	49
Note 5 - Egenkapital:			
Saldo 1. januar.....			153.920
Overført resultat i året.....			-84.293
			69.627

Noter til årsrapporten

Note 6 - Hensættelse til grundfond:

Hensættelse primo.....	0
Årets hensættelse.....	0
	<hr/>
	0
	<hr/> <hr/>

Note 7 - Anden gæld

Afsat revisorhonorar.....	16.600
Skyldige omkostninger i øvrigt.....	64.491
	<hr/>
	81.091
	<hr/> <hr/>

Note 10 - Tilgode hos foreningens medlemmer:

Nr.	Ejerlejlighed	Fordelingstal	Vinduesudskiftning	
			Restgæld 31/12-16	Renteudgifter 2016
1	22 st. tv.....	7	3.369	417
2	22 st. mf.....	5	2.406	298
3	22 st. th.....	4	1.925	238
4	22 1. tv.....	7	0	0
5	22 1. mf.....	5	0	0
6	22 1. th.....	4	0	0
7	22 2. tv.....	7	3.369	417
8	22 2. mf.....	5	0	0
9	22 2. th.....	4	1.925	238
10	24 st. tv.....	4	0	0
11	24 st. mf.....	5	0	0
12	24 st. th.....	7	3.369	417
13	24 1. tv.....	4	1.925	238
14	24 1. mf.....	5	2.406	298
15	24 1. th.....	7	0	0
16	24 2. tv.....	4	0	0
17	24 2. mf.....	5	2.406	298
18	24 2. th.....	7	0	0
19	26 st. tv.....	7	0	0
20	26 st. mf.....	5	0	0
21	26 st. th.....	4	1.925	238
22	26 1. tv.....	7	0	0
23	26 1. mf.....	5	2.406	298
24	26 1. th.....	4	0	0
25	26 2. tv.....	7	3.369	417
26	26 2. mf.....	5	0	0
27	26 2. th.....	4	1.925	238
28	28 st. tv.....	4	0	0
29	28 st. mf.....	5	0	0
30	28 st. th.....	7	0	0
31	28 1. tv.....	4	1.925	238
32	28 1. mf.....	5	0	0
33	28 1. th.....	7	0	0
34	28 2. tv.....	4	1.925	238
35	28 2. mf.....	5	0	0
36	28 2. th.....	7	0	0
	Afrunding.....		0	-2
		192	36.575	4.524

Foreningen har en gæld der vedrører vinduesudskiftningen. Renten er variabel og udgør i 2016 DKK 4.524. Beløbet er fradragsberettiget for medlemmerne.

Note 10 - Tilgode hos foreningens medlemmer:

2016

Note 11 - Kasse og bankindestående:

Sydbank kassekredit, kreditmaks 500.000.....	177.234
Danske bank.....	7.353
	<hr/>
	184.587
	<hr/> <hr/>

Note 12 - Valutalån:

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

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.”

Mette Badenski

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:57149934

IP: 185.81.36.122

2017-03-16 09:30:40Z

NEM ID 

Kenneth Brøndum

Revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:22417747

IP: 212.98.101.240

2017-03-16 09:32:18Z

NEM ID 

Susanne Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-013709676669

IP: 93.163.158.161

2017-03-18 12:50:05Z

NEM ID 

Marianne Vinding Fenger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-249439374932

IP: 87.59.136.39

2017-03-19 10:46:22Z

NEM ID 

Bodil Damgaard Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-084110346845

IP: 87.59.147.75

2017-03-21 19:08:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JIME2-7U321-ZYPS0-GFPV6-03FL-PTY5E

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 tidsstempet 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>