

E/F Asylgade 22-28


(CVR.nr. 38 38 62 12)

Årsrapport 2017

Administrator:

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

 BEIERHOLM – medlem af RSM International
– et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Roskilde
Ringstedvej 71
4000 Roskilde

Tel: 48 38 61 61
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 66

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 7. februar 2018

Administrator:

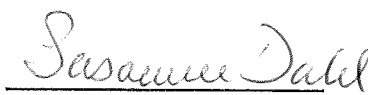


Real Administration A/S

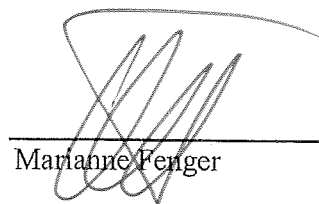
Bestyrelse:



Bodil Damgaard



Susanne Dahl



Marianne Fenger

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. 3/4 - 2018

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 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af ejerforenings aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 2017. 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 regnskabsbrugere 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 ejerforeningens 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

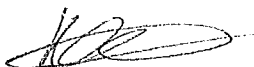
Vi kommunikerer med bestyrelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 7. februar 2018

Beierholm Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

CVR nr. 32865468



Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Asylgade 22-28 for 2017 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 nominel 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 2017

Note	Realiseret <u>2017</u>	Budget <u>2017</u> (ej revideret) <i>1.000 kr</i>	Realiseret <u>2016</u> <i>1.000 kr</i>
Fællesbidrag.....	601.665	604	604
Antenneindtægter.....	80.780	82	59
Renteindtægter vedr. vindueslån.....	3.866	4	4
Salg af vaskemønter.....	28.055	33	18
Indtægter i alt	714.366	723	685
1 Forbrugsafgifter mv.....	259.634	243	244
2 Renholdelse.....	112.527	110	126
3 Administration.....	116.126	116	97
4 Vedligeholdelse.....	87.305	100	238
Antenne.....	79.384	82	60
Renteudgifter vedr. vindueslån.....	3.866	4	4
Udgifter i alt	658.842	655	769
Årets resultat	55.524	68	-84
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til/fra grundfond.....	50.000	1.400	0
Overført til næste år.....	5.524	-1.332	-84
	55.524	68	-84

Balance pr. 31. december 2017

Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
10	Tilgode vinduesudskiftning.....	0	37
	Mellemregning renoveringsprojekt.....	541.479	0
	Periodeafgrænsningsposter.....	867	19
	Tilgodehavender i øvrigt.....	6.624	22
	Likvide beholdninger:		
11	Kasse og bankindestående.....	<u>1.076.898</u>	<u>185</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.625.868</u>	<u>263</u>
	Aktiver i alt	<u>1.625.868</u>	<u>263</u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
		<i>1.000 kr</i>
	<u>Passiver</u>	
	Egenkapital:	
5	Egenkapital ultimo.....	75.151 70
	Egenkapital i alt	75.151 70
	Hensatte forpligtelser:	
6	Hensættelse til grundfond.....	50.000 0
	Hensatte forpligtelser i alt	50.000 0
	Gældsforpligtelser:	
	Langfristede forpligtelser:	
12	Valutalån.....	43.859 53
	Kortfristede forpligtelser:	
	Varmeregnskaber.....	59.216 59
	Spar Nord, driftskonto.....	5.159 0
7	Anden gæld.....	1.392.483 81
	Gældsforpligtelser i alt	1.500.717 193
	Passiver i alt	1.625.868 263

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>2017</u>	<u>Budget</u> <u>2017</u> <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> <u>2016</u> <i>1.000 kr</i>
Note 1 - Forbrugsafgifter mv.			
Elektricitet.....	20.607	23	20
Vand og kloak.....	152.177	133	133
Renovation.....	54.048	55	59
Forsikringer.....	32.802	32	32
	259.634	243	244
Note 2 - Renholdelse			
Haveservice.....	42.500	40	46
Rengøring af fællesarealer og diverse ekstraopg.....	43.125	43	51
Vinduespolering.....	2.096	2	2
Snerydning.....	24.806	25	27
	112.527	110	126
Note 3 - Administration			
Administration.....	54.442	55	54
Revisor.....	16.850	17	17
Advokat, tinglysning af vedtægter.....	9.160	9	0
Varmeregnskab.....	15.501	16	15
Porto, gebyrer og kontorhold.....	13.074	14	9
Kontingenter.....	1.980	0	0
Møder og generalforsamling.....	5.119	5	2
	116.126	116	97
Note 4 - Vedligeholdelse			
Blikkenslager.....	50.034		39
Varmeanlæg.....	8.178		
Murer.....	0		29
Tømrer, snedker og låsesmed.....	0		36
Elektriker.....	727		2
Låseservice.....	1.223		
Reparation, vicevært.....	14.875		
Diverse vedligeholdelse.....	1.035	100	0
Vaskeri.....	11.233		132
	87.305	100	238

Noter til årsrapporten

Note 5 - Egenkapital:

Saldo 1. januar.....	69.627
Overført resultat i året.....	<u>5.524</u>
	<u>75.151</u>

Note 6 - Hensættelse til grundfond:

Hensættelse primo.....	0
Årets hensættelse.....	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>

Note 7 - Anden gæld

Afsat revisorhonorar.....	16.700
Skyldige omkostninger i øvrigt.....	<u>1.375.783</u>
	<u>1.392.483</u>

Note 10 - Tilgode hos foreningens medlemmer:

Nr.	Ejerlejlighed	Fordelingstal	Vinduesudskiftning	
			Restgæld <u>31/12-17</u>	Renteudgifter <u>2017</u>
1	22 st. tv.....	7	0	356
2	22 st. mf.....	5	0	254
3	22 st. th.....	4	0	203
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	0	356
8	22 2. mf.....	5	0	0
9	22 2. th.....	4	0	203
10	24 st. tv.....	4	0	0
11	24 st. mf.....	5	0	0
12	24 st. th.....	7	0	356
13	24 1. tv.....	4	0	203
14	24 1. mf.....	5	0	254
15	24 1. th.....	7	0	0
16	24 2. tv.....	4	0	0
17	24 2. mf.....	5	0	254
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	0	203
22	26 1. tv.....	7	0	0
23	26 1. mf.....	5	0	254
24	26 1. th.....	4	0	0
25	26 2. tv.....	7	0	356
26	26 2. mf.....	5	0	0
27	26 2. th.....	4	0	203
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	0	203
32	28 1. mf.....	5	0	0
33	28 1. th.....	7	0	0
34	28 2. tv.....	4	0	203
35	28 2. mf.....	5	0	0
36	28 2. th.....	7	0	0
	Afrunding.....		0	5
		192	0	3.866

Note 10 - Tilgode hos foreningens medlemmer:

Foreningen har en gæld der vedrører vinduesudskiftningen. Renten er variabel og udgør i 2017 DKK 3.859. Beløbet er fradragsberettiget for medlemmerne.

	<u>2017</u>
Note 11 - Kasse og bankindestående:	
Sydbank kassekredit, kreditmaks 500.000.....	1.066.984
Danske bank.....	<u>9.914</u>
	<u>1.076.898</u>

Note 12 - Valutalån:

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