

E/F Asylgade 22-28

(CVR.nr. 38 38 62 12)

Årsrapport 2018

Administrator:

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Roskilde
Ringstødvej 71
4000 Roskilde

Tel. 46 36 61 61
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 11

Penneo dokumentnøgle: Y65KW-MGMNJ-HM42G-L8P6F-GPY8Z-73YQ7

Penneo dokumentnøgle: DIZBT-AJP7F-DHZVK-15ESV-ETXVC-IOAXW

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 6. februar 2019

Administrator:

Real Administration A/S

Bestyrelse:

Bodil Damgaard

Susanne Dahl

Marianne Fenger

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 11. april 2019

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 01.01.18 - 31.12.18, 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. 31.12.18 samt af resultatet af ejerforenings aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 2018. 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 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 6. februar 2019

Beierholm Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

CVR nr. 32865468

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor

Penneo dokumentnøgle: Y65KW-MGMNU-HIM4ZG-L8P6F-6PY8Z-73YQ7
Penneo dokumentnøgle: DIZBT-AJP7F-DHZVK-15ESV-ETXYC-IOAXW

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Asylgade 22-28 for 2018 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 2018

Note	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret) 1.000 kr	Realiseret 2017 1.000 kr
Fællesbidrag.....	607.115	603	602
Yousee.....	79.412	78	81
Renteindtægter vedr. vindueslån.....	0	0	4
Vaskeri.....	33.214	33	28
Indtægter i alt	719.741	714	715
1 Forbrugsafgifter mv.....	245.149	259	260
2 Renholdelse.....	116.850	115	113
3 Administration.....	113.541	113	116
4 Vedligeholdelse.....	141.356	142	87
Yousee, grundpakke.....	77.809	77	79
Overskridelse af byggeregnskab.....	19.921	0	0
Renteudgifter, bank.....	545	0	0
Renteudgifter vedr. vindueslån.....	0	3	4
Udgifter i alt	715.171	709	659
Årets resultat	4.570	5	56
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til/fra grundfond.....	0	0	50
Overført til næste år.....	4.570	5	6
	4.570	5	56

Penneo dokumentnøgle: Y65KW-MGMNJ-HM42G-L8P6F-GPY6Z-73YQ7
 Penneo dokumentnøgle: DIZBT-AJ7F-DHZVK-15ESV-ETXJC-IOAXW

Balance pr. 31. december 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Mellemregning renoveringsprojekt.....	2.187.500	541
Periodeafgrænsningsposter.....	20.987	1
Tilgodehavender i øvrigt.....	34.341	7
 Likvide beholdninger:		
Spar Nord.....	<u>218.644</u>	<u>1.077</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.461.472</u>	<u>1.626</u>
 Aktiver i alt	<u><u>2.461.472</u></u>	<u><u>1.626</u></u>

Penneo dokumentnøgle: Y65KW-MGMNJ-HM42G-L8P6F-6PY8Z-73YQ7

Penneo dokumentnøgle: DIZBT-AJP7F-DHZVK-15E5V-ETXJC-JOAXW

Balance pr. 31. december 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
		<i>1.000 kr</i>	
	<u>Passiver</u>		
	Egenkapital:		
5	Egenkapital ultimo.....	79.720	75
	Egenkapital i alt	79.720	75
	Hensatte forpligtelser:		
6	Hensættelse til grundfond.....	50.000	50
	Hensatte forpligtelser i alt	50.000	50
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede forpligtelser:		
	Valutalån.....	30.822	44
	Fælleslån vedrørende ombygning.....	2.161.799	0
	Kortfristede forpligtelser:		
	Varmeregnskaber.....	70.548	59
	Spar Nord, driftskonto.....	0	5
7	Anden gæld.....	68.583	1.393
	Gældsforpligtelser i alt	2.331.752	1.501
	Passiver i alt	2.461.472	1.626

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> 2018	<u>Budget</u> 2018 <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> 2017 <i>1.000 kr</i>
Note 1 - Forbrugsafgifter mv.			
Elektricitet.....	24.745	21	21
Vand og kloak.....	131.720	150	152
Renovation.....	57.369	55	54
Forsikringer.....	31.315	33	33
	245.149	259	260
Note 2 - Renholdelse			
Haveservice.....	42.500	43	43
Rengøring af fællesarealer og diverse ekstraopg.....	43.125	45	43
Vinduespolering.....	2.144	2	2
Snerydning.....	29.081	25	25
	116.850	115	113
Note 3 - Administration			
Administration.....	55.201	55	54
Revisor.....	17.000	17	17
Advokat, tinglysning af vedtægter.....	0	0	9
Varmeregnskab.....	17.175	17	16
Porto, gebyrer og kontorhold.....	8.695	10	13
Kontingenter.....	2.178	2	2
Møder og generalforsamling og arrangementer.....	13.292	12	5
	113.541	113	116
Note 4 - Vedligeholdelse			
Blikkenslager.....	9.065	0	50
Varmeanlæg.....	13.010	0	8
Tømrer, snedker og låsesmed.....	6.688	0	0
Elektriker.....	863	0	1
Låseservice.....	975	0	1
Reparation, vicevært.....	14.700	0	15
Diverse vedligeholdelse.....	81.503	110	1
Byggetilstandsrapport.....	0	20	0
Vaskeri.....	14.552	12	11
	141.356	142	87

Noter til årsrapporten

Note 5 - Egenkapital:

Saldo 1. januar.....	75.150
Overført resultat i året.....	4.570
	<u>79.720</u>

Note 6 - Hensættelse til grundfond:

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

Note 7 - Anden gæld

Afsat revisorhonorar.....	16.700
Skyldige omkostninger i øvrigt.....	51.883
	<u>68.583</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Mailbritt Andersen


Administrator

På vegne af: Real Administration

Serlenummer: CVR:31892872-RID:16088874

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-03-06 15:50:01Z

NEM ID 

Susanne Dahl


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Asylgade

Serlenummer: PID:9208-2002-2-013709676669

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-03-06 18:13:32Z

NEM ID 

Kenneth Brøndum


Statsautoriseret revisor

På vegne af: Belerholm

Serlenummer: CVR:32895468-RID:22417747

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-03-07 06:43:58Z

NEM ID 

Marianne Vinding Fenger


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Asylgade

Serlenummer: PID:9208-2002-2-249439374932

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-03-08 15:47:29Z

NEM ID 

Bodil Damgaard Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Asylgade

Serlenummer: PID:9208-2002-2-084110346845

IP: 129.142.xxx.xxx

2019-03-10 21:43:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y65KW-MGMNU-HM42G-L8P6F-6PY8Z-73YQ7

Penneo dokumentnøgle: DIZBT-AJPTF-DHZVK-15ESV-ETXVC-IOAXW

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

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."

Tonni Sørensen

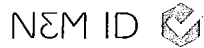
Dirigent

På vegne af: Real Administration

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-04-17 06:03:24Z



Penneo dokumentnøgle: DIZBT-AJPTF-DHZVK-1SE5V-ETXVC-IOAXW

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