

E/F Asylgade 22-28

(CVR.nr. 38 38 62 12)

Årsrapport 2019

Administrator:

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

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

Roskilde
Himmelev Bygade 70
4000 Roskilde

Tel. 46 36 60 00
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 2019 - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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. juni 2020

Administrator:

Real Administration A/S

Bestyrelse:

Bodil Damgaard

Susanne Dahl

Marianne Fenger

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 15. september 2020

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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af ejerforenings aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 2019. 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 23. juni 2020

Beierholm Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Himmelev Bygade 70, 4000 Roskilde

CVR nr. 32865468

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Asylgade 22-28 for 2019 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 2019

Note	Realiseret <u>2019</u>	Budget <u>2019</u> <small>(ej revideret)</small> <i>1.000 kr</i>	Realiseret <u>2018</u> <i>1.000 kr</i>
Fællesbidrag.....	603.796	604	607
Yousee.....	86.224	86	79
Antennebidrag.....	2.400	2	0
Vaskeri.....	30.448	33	33
Indtægter i alt	722.868	725	719
1 Drift og forbrugsafgifter mv.....	240.834	226	241
2 Renholdelse.....	102.363	113	117
3 Administration.....	120.573	150	144
4 Vedligeholdelse.....	186.260	152	114
Yousee, grundpakke.....	85.594	88	78
Overskridelse af byggeregnskab.....	0	0	20
Renteudgifter, bank.....	1.349	1	0
Renteudgifter vedr. vindueslån (2018/2019)....	5.684	0	0
Udgifter i alt	742.657	730	714
Årets resultat	-19.789	-5	5
Forslag til resultatdisponering:			
Hensættelse til/fra grundfond.....	-25.000	-25	0
Overført til næste år.....	5.211	20	5
	-19.789	-5	5

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019	2018
<u>Aktiver</u>		1.000 kr
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Renoveringsprojekt, tag (2018) - faldstammer (2017).....	2.105.141	2.187
Periodeafgrænsningsposter.....	6.166	21
Tilgodehavender i øvrigt.....	30.482	34
Likvide beholdninger:		
Spar Nord.....	202.227	219
Omsætningsaktiver i alt	2.344.016	2.461
Aktiver i alt	2.344.016	2.461

Balance pr. 31. december 2019

Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
5	Egenkapital ultimo.....	84.932	80
	Egenkapital i alt	84.932	80
	Hensatte forpligtelser:		
6	Hensættelse til grundfond.....	25.000	50
	Hensatte forpligtelser i alt	25.000	50
	Gældsforpligtelser:		
	Langfristede forpligtelser:		
	Valutalån.....	23.469	31
	Fælleslån, tag (2018) - faldstammer (2017).....	2.079.442	2.162
	Kortfristede forpligtelser:		
	Varmeregnskaber.....	79.289	70
7	Anden gæld.....	51.884	68
	Gældsforpligtelser i alt	2.234.084	2.331
	Passiver i alt	2.344.016	2.461

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> 2019	<u>Budget</u> 2019 <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> 2018 <i>1.000 kr</i>
Note 1 - Drift og forbrugsafgifter mv.			
Elektricitet.....	19.234	25	25
Vand og kloak.....	137.180	130	132
Renovation.....	55.741	56	57
Varmeanlæg.....	13.888	0	13
Vaskeri.....	14.791	15	14
	240.834	226	241
Note 2 - Renholdelse			
Haveservice.....	40.000	43	43
Rengøring af fællesarealer/trappevask.....	43.625	45	43
Vinduespolering.....	25	0	2
Snerydning.....	18.713	25	29
	102.363	113	117
Note 3 - Administration			
Administration.....	55.686	56	55
Revisor.....	17.800	17	17
Varmeregnskab.....	15.147	18	17
Porto, gebyrer og kontorhold.....	7.533	9	9
Forsikringer.....	18.839	33	31
Kontingenter.....	2.178	2	2
Møder og generalforsamling og arrangementer.....	3.390	15	13
	120.573	150	144

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> 2019	<u>Budget</u> 2019 <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> 2018 <i>1.000 kr</i>
Note 4 - Vedligeholdelse			
Blikkenslager.....	15.801	0	9
Tømrer, snedker og låsesmed.....	0	0	7
Thormann.....	65.000	10	0
Murer.....	988	0	0
Elektriker.....	4.154	0	1
Selvrisiko forsikringskader.....	8.790	0	0
Fællesrum.....	10.902	20	1
Havemøbler.....	10.406	15	0
Gartner/planter.....	35.906	25	0
Reparation, vicevært.....	31.850	0	15
Diverse småanskaffelser.....	2.463	0	0
Diverse vedligeholdelse.....	0	82	81
	186.260	152	114

Note 5 - Egenkapital:

Saldo 1. januar.....	79.721
Overført resultat i året.....	5.211
	84.932

Note 6 - Hensættelse til grundfond:

Hensættelse primo.....	50.000
Årets hensættelse.....	-25.000
	25.000

Note 7 - Anden gæld

Afsat revisorhonorar.....	17.250
Kreditorer.....	2.878
Skyldige omkostninger i øvrigt.....	31.756
	51.884

Note 10 - Tilgode hos foreningens medlemmer:

Nr.	Ejerlejlighed	Fordelingstal	Tagrenovering (2018)	
			Faldstammerenovering (2017)	
			Restgæld 31/12-19	Renteudgifter 2019
1	Asylgade 22, st. mf.....	5	75.184	2.244
2	Asylgade 22, st. th.....	4	60.147	2.244
3	Asylgade 22, 1. mf.....	5	75.184	2.244
4	Asylgade 22, 1. th.....	4	60.147	1.795
5	Asylgade 22, 2. tv.....	7	105.257	3.142
6	Asylgade 22, 2. mf.....	5	75.184	2.244
7	Asylgade 22, 2. th.....	4	60.147	1.795
8	Asylgade 24, st. tv.....	4	60.147	1.795
9	Asylgade 24, st. mf.....	5	75.184	2.244
10	Asylgade 24, st. th.....	7	105.257	3.142
11	Asylgade 24, 1. tv.....	4	60.147	1.795
12	Asylgade 24, 1. mf.....	5	75.184	2.244
13	Asylgade 24, 1. th.....	7	105.257	3.142
14	Asylgade 24, 2. tv.....	4	60.147	1.795
15	Asylgade 24, 2. mf.....	5	75.184	2.244
16	Asylgade 26, st. mf.....	5	75.184	2.244
17	Asylgade 26, st. th.....	4	60.147	1.795
18	Asylgade 26, 1. mf.....	5	75.184	2.244
19	Asylgade 26, 1. th.....	4	60.147	1.795
20	Asylgade 26, 2. tv.....	7	105.257	3.142
21	Asylgade 26, 2. th.....	4	60.147	1.795
22	Asylgade 28, st. tv.....	4	60.147	1.795
23	Asylgade 28, st. mf.....	5	75.184	2.244
24	Asylgade 28, st. th.....	7	105.257	3.142
25	Asylgade 28, 1. tv.....	4	60.147	1.795
26	Asylgade 28, 1. th.....	7	105.257	3.142
27	Asylgade 28, 2. tv.....	4	60.147	1.795
28	Asylgade 28, 2. mf.....	5	75.184	2.244
	Afrunding.....			
		140	2.105.141	62.831

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.”

Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32895468-RID:22417747

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-08-20 09:43:41Z

NEM ID 

Maibritt Andersen

Administrator

På vegne af: Real Administration

Serienummer: CVR:31892872-RID:16088874

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-08-20 10:21:34Z

NEM ID 

Marianne Vinding Fenger

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Asylgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-249439374932

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-08-20 15:21:12Z

NEM ID 

Bodil Damgaard Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Asylgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-084110346845

IP: 37.96.xxx.xxx

2020-08-21 21:08:13Z

NEM ID 

Susanne Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Asylgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-013709676669

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-08-22 14:13:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0WTT1-3EIDE-IM1CH-4TFHY-KNYHA-PS2LN

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>