

Ejerforeningen Sortedamshus

Årsrapport 2016

Administrator:

By og Bolig Administration A/S
Ramsingsvej 7, bygn. SA-1
2500 Valby

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Bestyrelses- og administratorpåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3 - 5

Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016

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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejerforeningen Sortedamshus.

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.

København, den 21. april 2017

Bestyrelse

Karen Jørgensen
Formand

Peter Elsborg

Helle Juhler-Verdoner

Som administrator for E/F Sortedamshus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.

København, den 21. april 2017

Administrator

Søren Kornum

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. / - 2017

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortedamshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortedamshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 ejerlejlighedsforeningen 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

Ejerlejlighedsforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerlejlighedsforeningens 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, medmindre ledelsen enten har til hensigt at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

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 ejerlejlighedsforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ejerlejlighedsforeningens 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 ejerlejlighedsforeningen 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 21. april 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Johnsen

Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Sortedamshus for 2016 er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis i øvrigt 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.

Årets likviditetsmæssige overskud

Årets likviditetsmæssige overskud opgøres som årets resultat med fradrag af årets afdrag på gæld samt årets foretagne investeringer, der er aktiveret.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andel af foreningens værdi.

Under "Henlæggelse til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

Note	Realiseret 2016	Budget 2016 <i>(ej revideret)</i>	Realiseret 2015
		<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>
Fællesbidrag.....	838.450	832	820
Renteindtægter.....	378	1	1
Indtægter i alt	838.828	833	821
1 Ejendomskatter og forbrugsafgifter.....	15.139	15	14
2 Renholdelse.....	132.090	150	147
Gårdlaug.....	43.610	47	33
3 Administration.....	138.116	129	128
4 Vedligeholdelse, løbende.....	90.117	165	114
5 Vedligeholdelse, større arbejder.....	578.185	732	0
Udgifter i alt	997.257	1.238	436
Resultat før skat	-158.429	-405	385
Foreningsskat.....	0	0	0
Årets resultat	-158.429	-405	385
Resultatdisponering			
Henlæggelse til/fra vedligeholdelse.....	-25.741	-405	385
Overført resultat.....	-132.688	0	0
	-158.429	-405	385
Årets likviditetsmæssige resultat			
Årets resultat jfr. ovenfor.....	-158.429	-405	385
Foretagne investeringer.....	0	0	0
	-158.429	-405	385

Balance pr. 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Restancer, fællesbidrag.....	0	0
6 Varmeregnskab, indeværende år.....	78.824	111
7 Vandregnskab, indeværende år.....	36.817	11
8 Andre tilgodehavender.....	7.867	16
Likvide beholdninger:		
Danske Bank, 4410-472392.....	<u>1.614.214</u>	<u>1.507</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.737.722</u>	<u>1.645</u>
Aktiver i alt	<u><u>1.737.722</u></u>	<u><u>1.645</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
	Grundfond.....	114.381	247
	Egenkapital før andre reserver	114.381	247
	Henlæggelser til vedligeholdelse.....	1.335.360	1.361
	Andre reserver	1.335.360	1.361
9	Egenkapital i alt	1.449.741	1.608
	Gældsforpligtelser:		
	Kortfristede forpligtelser:		
10	Anden gæld.....	287.981	37
	Gældsforpligtelser i alt	287.981	37
	Passiver i alt	1.737.722	1.645
11	Eventualposter m.v.		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> 2016	<u>Budget</u> 2016 <i>(ej revideret)</i> 1.000 kr	<u>Realiseret</u> 2015 1.000 kr
Note 1 - Ejendomskatter og forbrugsafgifter			
Elektricitet.....	15.139		14
	15.139	15	14
Note 2 - Renholdelse			
Ejendomsservice.....	65.534		78
Renovation.....	66.556		69
	132.090	150	147
Note 3 - Administration			
Administrationshonorar.....	43.552		50
Administrationshonorar, ekstra-arbejde.....	9.775		0
Udarbejdelse af vand/varmeregnskab.....	18.641		17
Forsikring.....	41.778		44
Revisionshonorar.....	16.250		16
Bestyrelsesudgifter.....	4.425		1
Internet, porto og gebyrer.....	3.695		0
	138.116	129	128
Note 4 - Vedligeholdelse, løbende			
VVS.....	0		7
Varmeanlæg.....	16.628		9
Elektriker.....	6.002		14
Tømrer/snedker.....	0		2
Maler.....	30.548		0
Duesikring, tag.....	0		72
Fortorv, opretning.....	12.250		0
Gartner/gårdanlæg.....	1.348		1
Elektrolyse og andre abonnementer.....	6.259		6
Ingeniør.....	0		2
Låseservice.....	9.638		1
Selvrisiko.....	7.444		0
	90.117	165	114

Noter til årsrapporten

Note 5 - Vedligeholdelse, større arbejder

Maling af vinduer.....	137.820	300	0
Afsat godtgørelse til vinduesmaling.....	132.688	0	0
Fugtreduktion af kælder.....	121.026	275	0
Udskiftning af døre.....	186.651	157	0
	578.185	732	0

Note 6 - Varmeregnskab, indeværende år

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
			<i>1.000 kr</i>
Betalt a'conto varmeudgift.....		229.069	241
Opkrævet a'conto varme.....		-150.245	-130
		78.824	111

Note 7 - Vandregnskab, indeværende år

Betalt a'conto vandudgift.....	71.420	57
Opkrævet a'conto vand.....	-34.603	-46
	36.817	11

Note 8 - Andre tilgodehavender

Mellemregning med administrator.....	0	2
Periodeafgrænsningsposter.....	6.486	2
Tilgodehavende forsikringserstatning.....	1.381	12
	7.867	16

Note 9 - Egenkapital

	<u>1/1-2016</u>	<u>Reguleringer i året</u>	<u>Forslag til resultat- fordeling</u>	<u>31/12-2016</u>
Grundfond.....	247.069	0	-132.688	114.381
Henlæggelser til vedligeholdelse..	1.361.101	0	-25.741	1.335.360
	1.608.170	0	-158.429	1.449.741

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note 10 - Anden gæld		<i>1.000 kr</i>
Afsat revisorhonorar.....	16.250	16
Afsat godtgørelse til vinduesmaling.....	132.688	0
Skyldige omkostninger.....	139.043	21
	<hr/> 287.981 <hr/>	<hr/> 37 <hr/>

Note 11 – Eventualposter m.v.

Ingen.

Note 12 – Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.