

Ejerforeningen Sortedamshus

Årsrapport 2018

Administrator:

NJORD Law Firm
Pilestræde 58
1112 København K

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018

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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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.

Frederiksberg, den 24. april 2019

Bestyrelse

Karen Jørgensen
Formand

Martin Stender

Helle Juhler-Verdoner

Som administrator for E/F Sortedamshus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for perioden 1. oktober - 31. december 2018. 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. december 2018.

Frederiksberg, den 24. april 2019

Administrator

Lene B. Larsen

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. / - 2018

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortedamshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortedamshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 24. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Johnsen
Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Sortedamshus for 2018 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 2018

Note	Realiseret 2018	Budget 2018 <i>(ej revideret)</i>	Realiseret 2017
		<i>1.000 kr</i>	<i>1.000 kr</i>
Fællesbidrag.....	870.318	870	857
Renteindtægter.....	-11.267	-4	-3
Indtægter i alt	859.051	866	854
1 Ejendomskatter og forbrugsafgifter.....	28.042	14	14
2 Renholdelse.....	116.326	152	131
Gårdlaug.....	46.825	48	50
3 Administration.....	156.226	162	171
4 Vedligeholdelse, løbende.....	245.967	550	106
5 Vedligeholdelse, større arbejder.....	50.445	0	46
Renteudgifter.....	1.001	0	0
Udgifter i alt	644.832	926	518
Resultat før skat	214.219	-60	336
Foreningsskat.....	0	0	0
Årets resultat	214.219	-60	336
Resultatdisponering			
Henlæggelse til/fra vedligeholdelse.....	214.219	0	201
Overført resultat.....	0	-60	135
	214.219	-60	336
Årets likviditetsmæssige resultat			
Årets resultat jfr. ovenfor.....	214.219	-60	336
Foretagne investeringer.....	0	0	0
	214.219	-60	336

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018	2017
<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Restancer, fællesbidrag.....	0	0
6 Varmeregnskab, indeværende år.....	80.900	78
7 Vandregnskab, indeværende år.....	20.329	29
8 Andre tilgodehavender.....	24.603	53
Likvide beholdninger:		
Danske Bank, 4410-472392.....	2.032.388	1.813
Omsætningsaktiver i alt	2.158.220	1.973
Aktiver i alt	2.158.220	1.973

Balance pr. 31. december 2018

Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
	Grundfond.....	<u>250.000</u>	<u>250</u>
	Egenkapital før andre reserver	<u>250.000</u>	<u>250</u>
	Henlæggelser til vedligeholdelse.....	<u>1.750.459</u>	<u>1.536</u>
	Andre reserver	<u>1.750.459</u>	<u>1.536</u>
9	Egenkapital i alt	<u>2.000.459</u>	<u>1.786</u>
	Gældsforpligtelser:		
	Kortfristede forpligtelser:		
10	Anden gæld.....	<u>157.761</u>	<u>187</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>157.761</u>	<u>187</u>
	Passiver i alt	<u>2.158.220</u>	<u>1.973</u>
11	Eventualposter m.v.		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> 2018	<u>Budget</u> 2018 <i>(ej revideret)</i> 1.000 kr	<u>Realiseret</u> 2017 1.000 kr
Note 1 - Ejendomskatter og forbrugsafgifter			
Elektricitet.....	28.042	14	14
	28.042	14	14
Note 2 - Renholdelse			
Ejendomsservice.....	60.191	107	66
Renovation.....	56.135	45	65
	116.326	152	131
Note 3 - Administration			
Administrationshonorar.....	41.906	42	41
Administrationshonorar, ekstra-arbejde.....	0	0	2
Udarbejdelse af vand/varmeregnskab.....	18.670	15	18
Forsikring.....	54.070	52	50
Revisionshonorar.....	16.750	15	17
Advokathonorar, vedtægtsændringer.....	21.660	35	37
Bestyrelsesudgifter.....	0	2	3
Internet, porto og gebyrer.....	3.170	1	3
	156.226	162	171

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2018</u>	<u>Budget</u> <u>2018</u> <i>(ej revideret)</i> <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> <u>2017</u> <i>1.000 kr</i>
Note 4 - Vedligeholdelse, løbende			
Murer.....	16.344		0
Varmeanlæg.....	19.390		38
Blikkenslager.....	20.626		0
Elektriker.....	5.140		8
Tømrer/snedker.....	119.387		0
Maler.....	0		2
Grafitti rensning.....	8.174		0
Gartner/gårdanlæg.....	7.291		5
Tag.....	0		16
Elektrolyse og andre abonnemeter.....	20.963		11
Ingeniør.....	13.909		12
Dørtelefon.....	13.903		0
Låseservice.....	840		7
Selvrisiko.....	0		7
	245.967	550	106
Note 5 - Vedligeholdelse, større arbejder			
Afsat godtgørelse til vinduesmaling.....	-33.694		0
Udskiftning af døre.....	0		46
Tilslutning andelsnet.....	84.139		0
	50.445	0	46
Note 6 - Varmeregnskab, indeværende år			
		<u>2018</u>	<u>2017</u> <i>1.000 kr</i>
Betalt a'conto varmeudgift.....		235.445	230
Opkrævet a'conto varme.....		-154.545	-152
		80.900	78

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u> <i>1.000 kr</i>
Note 7 - Vandregnskab, indeværende år		
Betalt a'conto vandudgift.....	67.678	82
Opkrævet a'conto vand.....	-47.349	-53
	20.329	29

Note 8 - Andre tilgodehavender		
Mellemregning med administrator.....	24.603	44
Periodeafgrænsningsposter.....	0	3
Tilgodehavende forsikringserstatning.....	0	6
	24.603	53

	Reguleringer		Forslag til resultat- fordeling	31/12-2018
	1/1-2018	i året		
Grundfond.....	250.000	0	0	250.000
Henlæggelser til vedligeholdelse..	1.536.240	0	214.219	1.750.459
	1.786.240	0	214.219	2.000.459

	<u>2018</u>	<u>2017</u> <i>1.000 kr</i>
Note 10 - Anden gæld		
Afsat revisorhonorar.....	0	17
Afsat godtgørelse til vinduesmaling.....	98.994	133
Skyldige omkostninger.....	58.767	37
	157.761	187

Note 11 – Eventualposter m.v.
Ingen.

Note 12 – Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Ingen.