

E/F H.V. NYHOLMS VEJ 13-19

ÅRSRAPPORT

2017

Udkast af 16. april 2018, hvor der mangler afklaring af følgende forhold:

- Bestyrelsens godkendelse af årsrapporten.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19 H.V. Nyholms Vej 13-19 2000 Frederiksberg Ejendom: Matr.nr. 33 bd, lejl. 1-18 og 33 bc, lejl. 1-17, Frederiksberg Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Sørensen, formand Arne Lindvig Peter Gydesen Thomas Sikjær Pernille Krogsrud
Administrator	GAAP Accounting ApS Kong Valdemars Vej 76 4000 Roskilde Berit Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C Danske Bank Peter Bangs Vej 60 2000 Frederiksberg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for E/F H.V. Nyholms Vej 13-19.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. april 2018

Bestyrelse:

Jørgen Sørensen
Formand

Arne Lindvig

Peter Gydesen

Thomas Sikjær

Pernille Krogsrud

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F H.V. Nyholms Vej 13-19

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F H.V. Nyholms Vej 13-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6.

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 ejerforeningen 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 ejerforeningens 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 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 ejerforeningen 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 ledelsen 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.

København, den 16. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E/F H.V. Nyholms Vej 13-19 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabspraksis.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Ejerbidrag

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerbidrag.

Ikke indbetalt ejerbidrag samt forudbetalt ejerbidrag er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt ejerbidrag.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.	(ej revideret) Budget 2017 kr.	(ej revideret) Budget 2018 kr.
Ejerbidrag		392.617	341.628	396.490	405.805
Ejerbidrag, kabel tv		66.464	62.806	66.392	69.668
Ejerbidrag, renter byggelån		51.569	68.364	50.000	44.000
INDTÆGTER I ALT		510.650	472.798	512.882	519.473
Ejendomsskat og forsikringer	1	23.758	23.383	23.400	24.000
Forbrugsudgifter	2	199.542	195.608	200.392	208.868
Renholdelse	3	8.905	19.250	15.000	15.000
Reparation og vedligeholdelse	4	83.067	39.397	101.000	84.900
Foreningsomkostninger	5	98.828	94.974	101.500	111.000
Vaskeriordning	6	-15.510	-11.687	-13.500	-10.500
Internetordning	7	-5.768	-5.530	-4.500	-5.000
UDGIFTER I ALT		392.822	355.395	423.292	428.268
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		117.828	117.403	89.590	91.205
Finansielle indtægter		0	0	0	0
Finansielle omkostninger		-51.569	-68.364	-50.000	-44.000
ÅRETS RESULTAT		66.259	49.039	39.590	47.205
FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER					
Indtægter i alt		510.650	472.798	512.882	519.473
Fællesomkostninger, netto		-444.391	-423.759	-473.292	-472.268
ÅRETS OPSPARING AF DRIFTEN		66.259	49.039	39.590	47.205

BALANCE 31. DECEMBER**AKTIVER**

	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Renovering, tag og facade	8	1.004.128	1.181.452
Tilgodehavende ejere		6.885	400
Andre tilgodehavender		5.520	13.430
Periodeafgrænsningsposter		9.415	9.223
Varmeregnskab	9	36.839	29.701
Tilgodehavender		1.062.787	1.234.206
Nordea, driftskonto		123.164	102.882
Danske Bank, skødekonti		120.484	120.484
Likvide beholdninger		243.648	223.366
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.306.435	1.457.572
AKTIVER		1.306.435	1.457.572

BALANCE 31. DECEMBER**PASSIVER**

	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.
Mellemregning ejere	12	262.410	196.150
Nordea, byggelån		1.005.236	1.182.561
Deposita, vaskeriordning		4.600	4.200
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.009.836</u>	<u>1.186.761</u>
Skyldige omkostninger	10	34.189	74.661
Periodeafgrænsningsposter, passiver		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>34.189</u>	<u>74.661</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>1.044.025</u>	<u>1.261.422</u>
PASSIVER		<u>1.306.435</u>	<u>1.457.572</u>
Eventual poster m.v.	11		

NOTER

	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.	(ej revideret) Budget 2017 kr.	(ej revideret) Budget 2018 kr.
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskat	922	950	1.000	1.000
Bygningsforsikring	22.836	22.433	22.400	23.000
	23.758	23.383	23.400	24.000
2. Forbrugsudgifter				
Renovation	58.825	58.825	59.000	64.200
Elforbrug	17.064	17.547	18.000	18.000
Vandafgift	57.262	56.427	57.000	57.000
Kabel TV	66.391	62.809	66.392	69.668
	199.542	195.608	200.392	208.868
3. Renholdelse				
Trappevask og snerydning inkl. vejsalt	8.905	19.250	15.000	15.000
	8.905	19.250	15.000	15.000
4. Reparation og vedligeholdelse				
VVS og kloak	45.594	13.546	55.000	65.000
Elektriker	15.953	6.437	5.000	5.000
Låsesmed	0	0	18.000	3.500
Gartner	0	0	12.300	0
Vandbehandling & elektrolyse serviceabonnement	17.616	10.012	18.000	11.000
Småanskaffelser	9.359	0	1.200	5.000
Diverse reparation og vedligeholdelse	323	16.862	500	1.000
Arbejdsdage, materialer og fortæring	6.104	8.140	6.000	6.400
Arbejdsdage, fraværsbetaling	-11.882	-15.600	-15.000	-12.000
	83.067	39.397	101.000	84.900

NOTER

	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.	(ej revideret) Budget 2017 kr.	(ej revideret) Budget 2018 kr.
5. Foreningsudgifter				
Kontorhold	0	449	500	500
Porto og gebyrer	519	399	400	500
E-economics abonnement	3.705	3.598	3.600	3.800
Hjemmeside	545	545	600	600
Varmeregnskab	13.349	12.121	12.000	14.000
Ejendomsskemaer, førtidsindfrielse m.v.	-3.400	-4.550	-6.600	-4.200
Gaver og blomster	312	0	0	1.000
Bestyrelsesmøder	11.923	14.193	14.000	14.500
Generalforsamling	0	0	0	300
Advokat & ejendomsmægler	3.125	6.094	10.000	15.000
BDO, revision	12.500	12.250	12.500	12.500
GAAP, bogføring & årsafslutning	19.000	19.000	19.000	19.000
GAAP, administration	18.000	18.000	18.000	18.000
GAAP, førtidsindfrielse & fælleslån	14.250	7.875	12.500	10.500
GAAP, årsrapport & budget	5.000	5.000	5.000	5.000
	98.828	94.974	101.500	111.000
6. Vaskeriordning				
Reparation og vedligeholdelse	0	3.423	1.500	4.500
Indkøb af nye maskiner & installation	0	0	0	0
El og vand	5.000	4.500	4.500	5.000
Ejerbidrag	-20.510	-19.610	-19.500	-20.000
	-15.510	-11.687	-13.500	-10.500
7. Internetordning				
Driftsomkostninger	8.240	8.120	8.500	8.500
Reparation og vedligeholdelse	0	0	500	500
Ejerbidrag	-14.008	-13.650	-13.500	-14.000
	-5.768	-5.530	-4.500	-5.000

NOTER

	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 kr.	(ej revideret) Budget 2017 kr.	(ej revideret) Budget 2018 kr.
8. Renovering, tag og facader				
Kostpris 1. januar 2017	2.247.892	2.247.892	2.247.892	2.247.892
Tilgang	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2017	<u>2.247.892</u>	<u>2.247.892</u>	<u>2.247.892</u>	<u>2.247.892</u>
Afdrag 1. januar 2017	1.066.440	935.925	1.066.440	1.243.764
Årets afdrag inkl. ejerens førtidsindfrielse	177.324	130.515	134.868	63.023
Afdrag 31. december 2017	<u>1.243.764</u>	<u>1.066.440</u>	<u>1.201.308</u>	<u>1.306.787</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.004.128</u>	<u>1.181.452</u>	<u>1.046.584</u>	<u>941.105</u>
9. Varmeregnskab				
Indbetalt aconto	-33.489	-32.063		
Afholdte udgifter	50.225	45.844		
Varmeafregning	20.103	15.920		
	<u>36.839</u>	<u>29.701</u>		
10. Skyldige omkostninger				
BDO	12.500	12.250		
GAAP Accounting ApS	16.125	33.750		
Ørsted: Aconto varme	3.564	3.843		
Trappevask	2.000	4.000		
Frederiksberg Kommune: Renovering fællesvej	0	16.716		
Miele: Service vaskemaskiner	0	3.303		
Diverse omkostninger	0	799		
	<u>34.189</u>	<u>74.661</u>		

11. Eventualposter m.v.

Foreningens indestående på deponeringskonti tkr. 120 vil blive frigivet, når betingelserne i skøderne er på plads.

Foreningens ejere hæfter pro rata for foreningens gæld til pengeinstitut i forhold til fordelingstal.

MELLEMREGNING MED EJERE OG FORDELING AF DRIFTSUDGIFTER 2017

Note 12

Ejerlejlighedsnr.	Ejere	Andel	Mellemregning med ejere 31/12 2016	Andel af netto fællesomkostninger	Forfaldne årets ejerbidrag	Mellemregning med ejere 31/12 2017
1	Jannik S. Christensen	4	948	5.885	6.878	1.940
2	Gert Klitgaard	8	6.740	11.770	13.755	8.725
3	Eva Meyle & Ivan Pedersen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
4	Jan Facius Nielsen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
5	Mette Madsen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
6	Astrid Blicher Schelde	8	6.740	11.770	13.755	8.725
7	Susanne & Søren Rasmussen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
8	Julie Gydesen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
9	Arne Lindvig Hansen	13	9.443	19.126	22.352	12.670
10	Steen Møller	8	6.740	11.770	13.755	8.725
11	Leif & Birgitte Werborg	8	6.740	11.770	13.755	8.725
12	Peter Hansen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
13	Christian Skov Holding ApS	8	6.740	11.770	13.755	8.725
14	Mira Andersen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
15	Lill Heidebo & T. Svendsen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
16	Thomas Sørensen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
	Sisse L. Andersen &					
17	Jakob Kjær Kristiansen	15	-9.934	22.069	25.791	-6.210
1-2	Carsten Petersen	1	235	1.471	1.719	483
	Fællesareal (inkl. afrunding)	0	-478	0	0	-478
18	Dansk Magisterforening	8	6.740	11.770	13.755	8.725
19	Peter Vang	8	6.740	11.770	13.755	8.725
20	Christina Printz	8	6.740	11.770	13.755	8.725
21	Thomas Krag Jacobsen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
22	Pernille Krogsrud	8	6.740	11.770	13.755	8.725
	Klaus Thomsen Volhøj &					
23	Giulio Castagni Parasole	8	6.740	11.770	13.755	8.725
24	Thomas Sikjær	8	6.740	11.770	13.755	8.725
25	Thomas Westergaard	8	6.740	11.770	13.755	8.725
26	Julia Fuglsang	10	7.211	14.712	17.194	9.692
27	Torben Lindhartsen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
28	Jørgen Dreyer Sørensen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
	Peter Bruun Jensen &					
29	Susanne Langsøe Hansen	8	6.740	11.770	13.755	8.725
30	2M Ejendomme ApS (Friis Møller)	8	6.740	11.770	13.755	8.725
31	Carsten Graven	8	6.740	11.770	13.755	8.725
32	Morten Samson	8	6.740	11.770	13.755	8.725
		267	196.150	392.822	459.081	262.410
	Henlagt til renovering af tag og facader		0			0
	Mellemregning med ejere		196.150			262.410
	der opgøres således:					
	Udgifter i alt			392.822		
	Salg af loftslejligheder			0		
	Renter ekskl. fælleslån			0		
	Omkostninger i alt			392.822		