

Godkendt på
generalforsamlingen
den 2018

dirigent

EJERFORENINGEN
“Ny Kongensgade 14”

Matr. nr. 225 Vester kvarter

Regnskab for året 2017

Indholdsfortegnelse

	Side
Bestyrelsens og administrators erklæring	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til opgørelse af fællesudgifter og balance	8 – 10

Bestyrelsens og administrators erklæring

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskab for 2017 for Ejerforeningen Ny Kongensgade 14.

Årsregnskabet 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.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2018

Bestyrelse:

Peter Langebæk

Frederik Muxoll Wulff

Flemming Rasmussen

Kristoffer Raun Dragsbæk

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Til Ejerforeningen "Ny Kongensgade 14"'s medlemmer**

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen "Ny Kongensgade" for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 foreningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2017. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 foreningens 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 foreningen, 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.

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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/administrator 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.

Kgs. Lyngby, den 30. april 2018

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS

Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 10741092



Søren Askly
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle bemærkninger

Årsrapporten for Ejerforeningen "Ny Kongensgade 14" for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ikke reviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

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

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2017

Note	Regnskab 2017	Budget 2017 (Ej revideret)	Regnskab 2016
Indtægter :			
	359.588	359.600	359.588
	63.690	68.600	67.079
	11.655	5.000	5.129
	9.000	3.500	3.500
	<u>443.933</u>	<u>436.700</u>	<u>435.296</u>
Omkostninger :			
Skatter og afgifter			
	29.378	30.000	29.694
	30.550	35.000	35.165
	10.561	8.000	7.463
	2.957	3.000	2.957
Forsikringer, kontingenter og abonnemener			
	21.089	21.000	20.817
	20.135	20.000	17.780
	2.408	2.000	1.592
	6.252	6.000	6.053
	62.893	68.600	67.076
Renholdelse			
	51.425	38.000	37.625
	21.543	23.000	22.769
	12.037	4.000	3.924
	3.600	3.000	2.150
Vedligeholdelse og fornyelser			
1	122.250	237.200	120.336
Administration			
	55.868	56.000	55.534
	10.000	13.000	12.500
	7.966	9.000	8.236
2	16.804	17.000	6.932
	<u>487.716</u>	<u>593.800</u>	<u>458.603</u>
	Resultat før renter	-43.783	-157.100
	0	0	0
3	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	-43.783	-157.100

Balance pr. 31. december

Note	AKTIVER	2017	2016
	ANLÆGSAKTIVER		
4	Cykelkælder, Ny Kongensgade 14, kld.th, ejerlejlighed nr. 23...	130.000	130.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender :		
5	Tilgodehavende hos ejere vedr. renovering af tagterrasse	144.420	179.568
6	Tilgodehavende hos ejere vedr. renovering af VVS projekt.....	635.302	676.575
7	Tilgodehavende hos ejere vedr. renovering af Altaner	329.818	351.097
	Tilgodehavende vedr. a conto fællesudgifter	10.812	0
	Tilgodehavende vedr. vaskeriindtægter	11.655	0
	Varmeudgifter	121.595	142.960
	Forudbetalte omkostninger	14.318	23.447
	Likvide midler :		
	Danske Bank	189.700	223.479
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	<u>1.457.620</u>	<u>1.597.126</u>
		<u>1.587.620</u>	<u>1.727.126</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital :		
8	Egenkapital pr. 31. december.....	329.761	373.544
	Gæld :		
9	Skyldige omkostninger.....	45.552	25.948
	Forudbetalt vedr. a conto fællesudgifter mv.....	0	18.021
	Varmeregnskab a'conto	102.767	101.487
	Varmeregnskab, afsluttet	0	885
11	Danske Bank - fælleslån	1.109.540	1.207.241
	GÆLD I ALT.....	<u>1.257.859</u>	<u>1.353.582</u>
		<u>1.587.620</u>	<u>1.727.126</u>
12	Sikkerhedsstillelse		

Noter til fællesudgifter og balance

	2017	2016
1 Vedligeholdelse, indvendig og udvendig		
Elevatorreparationer	0	615
Murer	0	5.925
Snedker	7.500	81.831
VVS	11.875	3.863
El-arbejder incl. indkøb af elpærer	1.113	0
Kloak	3.823	0
Vaskeri	2.248	0
Låse & nøgler.....	1.331	0
Varmecentral	1.235	11.875
Dørtelefonanlæg	93.125	16.227
	<u>122.250</u>	<u>120.336</u>
2 Øvrige administrationsomkostninger		
Møder og generalforsamlinger.....	0	1.965
Bestyrelsesgodtgørelse	3.200	3.200
Gebyrer, bank og PBS.....	1.219	1.151
Website m.v.	975	0
Porto og bude	1.150	0
Ista, kontrolmanual.....	535	0
Differencer tidligere varmeregnskaber	9.088	0
Diverse	637	616
	<u>16.804</u>	<u>6.932</u>
3 Renter		
Danske Bank.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Cykelkælder (lejl. 23)		
Anskaffelsessum 1/1 svarende til 31/12.....	40.696	40.696
Opskrivning til offentlig ejendomsværdi	89.304	89.304
Bogført værdi 31/12	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2015.....	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>

Noter til fællesudgifter og balance

	2017	2016
5 Tilgodehavende hos ejere vedr. tagterasse		
Saldo pr. 1/1.....	179.568	210.805
Tilskrevne renter på fælleslån i Danske Bank	9.348	13.259
	<u>188.916</u>	<u>224.064</u>
Korrektion af restgæld vedrørende tidligere år		0
Ydelse på lån, betalt til Danske Bank	-44.496	-44.496
	<u>144.420</u>	<u>179.568</u>
6 Tilgodehavende hos ejere vedr. VVS-Projekt		
Saldo pr. 1/1.....	676.575	710.437
Tilskrevne renter på fælleslån i Danske Bank	37.991	45.402
	<u>714.566</u>	<u>755.839</u>
Korrektion af restgæld vedrørende tidligere år		0
Ydelse på lån, betalt til Danske Bank	-79.264	-79.264
	<u>635.302</u>	<u>676.575</u>
7 Tilgodehavende hos ejere vedr. Altaner		
Saldo pr. 1/1.....	351.097	368.539
Tilskrevne renter på fælleslån i Danske Bank	19.718	23.555
	<u>370.815</u>	<u>392.094</u>
Korrektion af restgæld vedrørende tidligere år		0
Ydelse på lån, betalt til Danske Bank	-40.997	-40.997
	<u>329.818</u>	<u>351.097</u>
<p>Saldoen er et udtryk for den del af de samlede udgifter, afholdt i forbindelse med tagterasse, vvs-projekt og altaner, der endnu ikke er indbetalt af ejerne. Beløbet opkræves over fællesudgifterne hos de ejere, som endnu ikke har indfriet deres andel af fælleslånene. Saldoen svarende til et resterende fordelingstal på 618 af i alt 1.140.</p>		
8 Egenkapital		
Egenkapital pr. 1/1.....	373.544	396.851
Årets resultat/regulering.....	-43.783	-23.307
Egenkapital pr. 31/12.....	<u>329.761</u>	<u>373.544</u>

Som det fremgår af vedtægternes § 3 indtræder den nye ejer som medlem af ejerforeningen på overtagelsesdagen. Den tidligere ejers medlemskab og dennes forpligtelser over for ejerforeninger ophører dog først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Et udtrædende medlem kan ikke gøre krav på udbetaling af nogen del af foreningens formue, ligesom denne ikke kan gøres til genstand for særskilt overdragelse eller retsforfølgning.

Noter til fællesudgifter og balance**9 Skyldige omkostninger**

Leverandører vedr. vedligeholdelse m.v.	17.808	6.455
Elforbrug, fællesarealer	3.669	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.500	12.500
Mellemregning med administrator	1.975	593
Bestyrelsesgodtgørelse 2015, 2016 og 2017	9.600	6.400
	<u>45.552</u>	<u>25.948</u>

Noter til fællesudgifter og balance

10 Fordeling af rentefradrag pr. lejlighed i 2017

Nr.	Fordelingstal	Terrasselån	VVS-lån	Altanlån	I alt
1	49	741	3.012	1.698	5.451
2	50	756	3.074	1.733	5.563
5	49	741	3.012	1.698	5.451
6	50	756	3.074	1.733	5.563
7	50	756	3.074	1.733	5.563
13	49	741	3.012	1.698	5.451
14	50	756	3.074	1.733	5.563
16	49	741	3.012	1.698	5.451
17	49	741	3.012	1.698	5.451
20	49	741	3.012	-	3.753
21	85	1.286	5.225	2.946	9.457
22	39	590	2.397	1.351	4.339
	<u>618</u>	<u>9.348</u>	<u>37.991</u>	<u>19.718</u>	<u>67.057</u>

11 Fordeling af restgæld på fælleslån i 2017

Nr.	Fordelingstal	Terrasselån	VVS-lån	Altanlån	I alt
1	49	11.451	50.372	28.403	90.225
2	50	11.684	51.400	28.982	92.067
5	49	11.451	50.372	28.403	90.225
6	50	11.684	51.400	28.982	92.067
7	50	11.684	51.400	28.982	92.067
13	49	11.451	50.372	28.403	90.225
14	50	11.684	51.400	28.982	92.067
16	49	11.451	50.372	28.403	90.225
17	49	11.451	50.372	28.403	90.225
20	49	11.451	50.372	-	61.823
21	85	19.864	87.380	49.270	156.513
22	39	9.114	40.092	22.606	71.812
	<u>618</u>	<u>144.420</u>	<u>635.302</u>	<u>329.818</u>	<u>1.109.540</u>

12 Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter m.v. er foreningens vedtægter tinglyst med pantstiftende sikkerhed på kr. 42.000 pr. lejlighed.