

E/F Bryggertorvet

**Årsrapport
2016**

Indholdsfortegnelse	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrators påtegning	4
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9-10
Noter	11-12

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen Bryggertorvet
Bryggertorvet 5-36
3650 Ølstykke

CVR-nr.: 18 36 97 96

Hjemstedskommune: Egedal

Bestyrelse

Pauli Andersen
Thomas Sjørup
Michael Hede
Lisbeth Eldrup
Emil Tomas Mørup Kristensen

Administrator

LEA Ejendomspartner as
Kobbervej 8
2730 Herlev
Kontaktperson Tina Hansen
Tlf. 58 58 71 96

Revision

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

Bank

Lån & Spar Bank A/S
Erhverv
Højbro Plads 9-11
1200 København K

Administrator og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerlejlighedsforeningen Bryggertorvet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

LEA Ejendomspartner as

Tina Hansen

Bestyrelse:

Pauli Andersen
(formand)

Thomas Sjørup

Michael Hede

Lisbeth Eldrup

Emil Tomas Mørup Kristensen

Vedtaget på generalforsamlingen den

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Bryggertorvet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Bryggertorvet for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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 18. april 2017

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32327249

Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EF Bryggertorvet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter. 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 aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Resultatopgørelse

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

Indtægter og omkostninger er medtaget efter periodiseringsprincippet.

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

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Balance

Anlægsaktiver

Anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages afskrivninger over 20 år.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalen indeholder akkumuleret overført overskud fra resultatopgørelsen. Foreningens egenkapital er en fri reserve og kan anvendes til senere driftsmæssige underskud ved godkendte budgetter.

Hensættelser til fremtidig vedligeholdelse

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig reparation og vedligeholdelse af medlemmernes fælles ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Gæld

Gæld optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

NOTE	2016	2015
OMSÆTNING		
Indtægter		
E/F-bidrag	618.240	359.867
Øvrige indtægter	15.312	7.525
Indtægter	633.552	367.392
OMSÆTNING I ALT	633.552	367.392
Ejendomsudgifter		
1 Forbrug- og offentlige afgifter	-75.510	-51.370
Forsikringer	-38.735	-21.982
Vicevært	-51.697	-25.948
Reparation og vedligeholdelse	-31.213	-12.908
Planlagt vedligeholdelse	-60.123	-3.488
Vaskeri	-11.808	-4.066
Ejendomsudgifter, i alt	-269.085	-119.762
Administrationsomkostninger		
2 Administrationshonorar	-56.075	-45.584
Revisionshonorar	-31.993	-6.250
Øvrige honorarer	-14.842	0
Øvrige omkostninger	-49.283	-21.440
Administrationsomkostninger, i alt	-152.193	-73.274
Afskrivninger, tab og avancer		
Afskrivninger	-60.258	-36.362
Afskrivninger, tab og avancer i alt	-60.258	-36.362
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	152.016	137.994
Finansielle poster		
Renteudgifter	-32.243	-37.430
Renteindtægter bank	1.691	285
Finansielle poster i alt	-30.551	-37.145
RESULTAT	121.465	100.849

Balance

NOTE	2016	2015
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3	864.808	925.066
	864.808	925.066
	864.808	925.066
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	668	67.050
	30.714	29.710
	5.070	0
	50.861	25.461
	87.314	122.221
Likvide beholdninger		
	0	399.728
	748	748
	748	400.477
	88.062	522.698
AKTIVER I ALT	952.870	1.447.764

Balance

NOTE	2016	2015
PASSIVER		
Egenkapital		
Overført resultat	450.849	350.000
Årets resultat	121.465	100.849
Egenkapital i alt	572.314	450.849
Langfristede gældsforpligtelser		
Bankgæld	0	906.225
Deposita, nøgler	1.600	1.900
Langfristede gældsforpligtelser	1.600	908.125
Kortfristede gældsforpligtelser		
Vand/elregnskab	0	6.320
Varmeregnskab	45.192	38.039
Driftskonto	302.316	0
Skyldig vedr. A-indkomst	2.467	1.523
Skyldige omkostninger	13.750	10.000
Kreditorer	15.231	32.907
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	378.956	88.789
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	380.556	996.915
PASSIVER I ALT	952.870	1.447.764

Noter til resultatopgørelsen

NOTE		2016	2015
1	Forbrug- og offentlige afgifter		
	El-forbrug	13.211	16.831
	El	0	515
	Antenne, hybridafgift og copydan	62.473	34.024
	Forbrug- og offentlige afgifter i alt	75.510	51.370
2	Administrationshonorar		
	Administrationshonorar	42.330	24.208
	Administrative tillægsydelse	13.745	21.375
	Administrationshonorar i alt	56.075	45.584

Noter til balancen

NOTE	2016	2015
3		
Projektomkostninger		
Bygninger og installationer	1.331.904	1.331.904
Driftsmateriel	37.495	37.495
Bygn. og install. akk. afsk primo	-408.321	-408.321
Bygn. og install. årets afskr.	-58.775	0
Driftsmateriel akk. afskrivninger pr.	-36.012	-36.012
Driftsmateriel årets afskrivninger	-1.483	0
Projektomkostninger i alt	864.808	925.066

8-118 E/F Bryggertorvet - renteudgifter på lån i ejerforeningen 2016

Restgæld 31-12-2016	302.316
Renteudgift 2016	31.652

Lejemålsnr.	Adresse	Navn	Fordelingstal	Andel af	Renteandel
				restgæld	2016
				2016	2016
				302.316	31.652
8-118-1-2	Bryggertorvet 5	Marianne Hede	390	11.790	1.234
8-118-2-2	Bryggertorvet 6	Stenløse Isenkram ApS	340	10.279	1.076
8-118-3-2	Bryggertorvet 7	Karen Margrete Hansen	340	10.279	1.076
8-118-4-2	Bryggertorvet 8	Ole Ellesøe Hansen	225	6.802	712
8-118-5-2	Bryggertorvet 9	Michael Hede	250	7.558	791
8-118-6-2	Bryggertorvet 10	Patrick Kongsted Nielsen	250	7.558	791
8-118-7-2	Bryggertorvet 11	Hilmar Peter Jørgensen	230	6.953	728
8-118-8-2	Bryggertorvet 12	Emil Tomas Mørup	230	6.953	728
8-118-9-2	Bryggertorvet 13	Kamil Aleksander	225	6.802	712
8-118-10-2	Bryggertorvet 14	Michael Hede	225	6.802	712
8-118-11-4	Bryggertorvet 15	Tandlæge Lisbeth Eldrup	225	6.802	712
8-118-12-4	Bryggertorvet 16	Tandlæge Lisbeth Eldrup	225	6.802	712
8-118-13-4	Bryggertorvet 17	Tandlæge Lisbeth Eldrup	225	6.802	712
8-118-14-2	Bryggertorvet 18	Bettina Fejer	225	6.802	712
8-118-15-2	Bryggertorvet 19	Michael Hede	250	7.558	791
8-118-16-2	Bryggertorvet 20	Charlotte Dietzer	390	11.790	1.234
8-118-17-2	Bryggertorvet 21	Neve	340	10.279	1.076
8-118-18-2	Bryggertorvet 22	Jørgen Guldager	340	10.279	1.076
8-118-19-4	Bryggertorvet 23	Julie Barsøe Larsen	225	6.802	712
8-118-20-2	Bryggertorvet 24	Gert Grønnemose	250	7.558	791
8-118-21-2	Bryggertorvet 25	Stine Østergaard	250	7.558	791
8-118-22-2	Bryggertorvet 26	Michelle Peters	225	6.802	712
8-118-23-4	Bryggertorvet 27	Mille Nymann/Mikkel Poulsen	225	6.802	712
8-118-24-2	Bryggertorvet 28	Kenneth Hagbard Olesen	225	6.802	712
8-118-25-2	Bryggertorvet 29	Michael/Marte Urbanski	225	6.802	712
8-118-26-2	Bryggertorvet 30	Stella Gervin	225	6.802	712
8-118-27-2	Bryggertorvet 31	Michael John Andersen	225	6.802	712
8-118-28-2	Bryggertorvet 32	Thomas Sjørup	225	6.802	712
8-118-29-2	Bryggertorvet 33	Simon Petersen-Testrup	225	6.802	712
8-118-30-2	Bryggertorvet 34	Bettina Petersen	250	7.558	791
8-118-31-2	Bryggertorvet 35 H	Birgitte Wagner Luck	228	6.893	722
8-118-32-2	Bryggertorvet 36	Lone Andrézen	470	14.209	1.488
8-118-33-4	Bryggertorvet 35 A	Patrick Jensen	234	7.074	741
8-118-34-2	Bryggertorvet 35 B	Camilla Gebauer	228	6.893	722
8-118-35-2	Bryggertorvet 35 C	Flemming Mikkelsen	228	6.893	722
8-118-36-2	Bryggertorvet 35 D	Bianca Fauth Hvid	228	6.893	722
8-118-37-2	Bryggertorvet 35 E	Olaf Henri Borhersen	228	6.893	722
8-118-38-2	Bryggertorvet 35 F	Erik Carlsson	228	6.893	722
8-118-39-2	Bryggertorvet 35 G	Henrik Løve	228	6.893	722
			10.000	302.316	31.652