

**E/F Bryggertorvet**

**Årsrapport  
2017**

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrators påtegning	4
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	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  
Marianne Hede

### **Administrator**

LEA Ejendomspartner as  
Kobbervej 8  
2730 Herlev  
Kontaktperson Nicolai Pihl Christensen  
Tlf. 44 57 03 40

### **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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

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

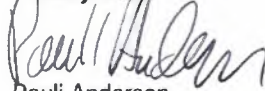
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator:

LEA Ejendomspartner as

Nicolai Pihl Christensen

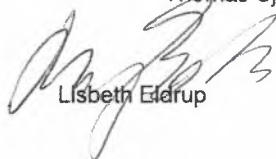
### Bestyrelse:



Pauli Andersen

(formand)

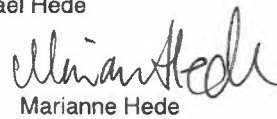
THOMAS SJØRUP  
Thomas Sjørup



Lisbeth Einarup



Michael Hede



Marianne Hede

Vedtaget på generalforsamlingen den

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Bryggertorvet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Bryggertorvet for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen 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 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 17.04.2018

**Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32827249

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-29381

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerlejlighedsforeningen 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.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter

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 i takt med afdrag på banklån.

### 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 frie 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	2017	2016
<b>OMSÆTNING</b>		
<b>Indtægter</b>		
E/F-bidrag	618.240	618.240
Øvrige indtægter	13.625	15.312
<b>Indtægter</b>	<b>631.865</b>	<b>633.552</b>
<b>OMSÆTNING I ALT</b>		
	<b>631.865</b>	<b>633.552</b>
<b>Ejendomsudgifter</b>		
1 Forbrug- og offentlige afgifter	-85.405	-75.510
Forsikringer	-30.384	-38.735
Vicevært og renholdelse	-53.358	-51.697
Reparation og vedligeholdelse	-30.685	-31.213
Planlagt vedligeholdelse	-224.025	-60.123
Vaskeri	-2.829	-11.808
<b>Ejendomsudgifter, i alt</b>	<b>-426.687</b>	<b>-269.085</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>		
2 Administrationshonorar	-46.839	-56.075
Revisionshonorar	-14.000	-31.993
Øvrige honorarer	-23.912	-14.842
Øvrige omkostninger	-61.158	-49.283
<b>Administrationsomkostninger, i alt</b>	<b>-145.909</b>	<b>-152.193</b>
<b>Afskrivninger, tab og avancer</b>		
Afskrivninger	-58.775	-60.258
<b>Afskrivninger, tab og avancer i alt</b>	<b>-58.775</b>	<b>-60.258</b>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>		
	<b>494</b>	<b>152.016</b>
<b>Finansielle poster</b>		
Renteudgifter	-6.644	-32.243
Renteindtægter bank	0	1.691
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-6.644</b>	<b>-30.551</b>
<b>RESULTAT</b>		
	<b>-6.150</b>	<b>121.465</b>



**Balance**

NOTE		2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3	Projektomkostninger	806.033	864.808
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>806.033</b>	<b>864.808</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>806.033</b>	<b>864.808</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender, beboere	0	668
	Andre tilgodehavender	312	0
	Diverse tilgodehavender	0	30.714
	Vand/elregnskab	0	5.070
	Periodeafgrænsningsposter	44.144	50.861
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>44.456</b>	<b>87.314</b>
	Kontant beholdning	770	748
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>45.226</b>	<b>88.062</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>851.259</b>	<b>952.870</b>

**Balance**

NOTE	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Overført resultat	572.314	572.314
Årets resultat	-6.150	121.465
Nedposteret resultat	0	-121.465
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>566.164</b>	<b>572.314</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Deposita, nøgler	1.500	1.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.500</b>	<b>1.600</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Skyldig, beboere	6.901	0
Vand/elregnskab	30.057	0
Varmeregnskab	58.029	45.192
Driftskredit	128.090	302.316
Skyldig vedr. A-indkomst	2.467	2.467
Skyldige omkostninger	14.394	13.750
Kreditorer	43.658	15.231
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>283.595</b>	<b>378.956</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>285.095</b>	<b>380.556</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>851.259</b>	<b>952.870</b>

## Noter til resultatopgørelsen

<b>NOTE</b>		<b>Bevægelse periode</b>	<b>2016</b>
<b>1</b>	<b>Forbrug- og offentlige afgifter</b>		
	Forbrugsafgifter, tab	0	-174
	El-forbrug	18.605	13.211
	Antenne, hybridafgift og copydan	66.799	62.473
	<b>Forbrug- og offentlige afgifter i alt</b>	<b>85.405</b>	<b>75.510</b>
<b>2</b>	<b>Administrationshonorar</b>		
	Administrationshonorar	43.176	42.330
	Administrative tillægsydelse	3.663	13.745
	<b>Administrationshonorar i alt</b>	<b>46.839</b>	<b>56.075</b>

**Noter til balancen**

<b>NOTE</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>3</b>	<b>Projektkostninger</b>		
	Bygninger og installationer	1.331.904	1.331.904
	Driftsmateriel	37.495	37.495
	Bygn. og install akk. afsk primo	-467.096	-467.096
	Bygn. og install. årets afskr.	-58.775	0
	Driftsmateriel akk. afskrivninger pr.	-37.495	-37.495
	<b>Projektkostninger i alt</b>	<b>806.033</b>	<b>864.808</b>

## 8-118 E/F Bryggertorvet - renteudgifter på kassekredit i ejerforeningen 2017

Restgæld 31-12-2017	128.090
Renteudgift 2017	6.644

Lejemålsnr.	Adresse	Fordelingstal	Andel af	Renteandel
			restgæld 2017	2017
			128.090	6.644
8-118-1-2	Bryggertorvet 5	390	4.996	259
8-118-2-2	Bryggertorvet 6	340	4.355	226
8-118-3-2	Bryggertorvet 7	340	4.355	226
8-118-4-2	Bryggertorvet 8	225	2.882	149
8-118-5-2	Bryggertorvet 9	250	3.202	166
8-118-6-4	Bryggertorvet 10	250	3.202	166
8-118-7-2	Bryggertorvet 11	230	2.946	153
8-118-8-2	Bryggertorvet 12	230	2.946	153
8-118-9-2	Bryggertorvet 13	225	2.882	149
8-118-10-2	Bryggertorvet 14	225	2.882	149
8-118-11-4	Bryggertorvet 15	225	2.882	149
8-118-12-4	Bryggertorvet 16	225	2.882	149
8-118-13-4	Bryggertorvet 17	225	2.882	149
8-118-14-4	Bryggertorvet 18	225	2.882	149
8-118-15-2	Bryggertorvet 19	250	3.202	166
8-118-16-2	Bryggertorvet 20	390	4.996	259
8-118-17-2	Bryggertorvet 21	340	4.355	226
8-118-18-2	Bryggertorvet 22	340	4.355	226
8-118-19-4	Bryggertorvet 23	225	2.882	149
8-118-20-2	Bryggertorvet 24	250	3.202	166
8-118-21-2	Bryggertorvet 25	250	3.202	166
8-118-22-2	Bryggertorvet 26	225	2.882	149
8-118-23-6	Bryggertorvet 27	225	2.882	149
8-118-24-2	Bryggertorvet 28	225	2.882	149
8-118-25-2	Bryggertorvet 29	225	2.882	149
8-118-26-4	Bryggertorvet 30	225	2.882	149
8-118-27-2	Bryggertorvet 31	225	2.882	149
8-118-28-2	Bryggertorvet 32	225	2.882	149
8-118-29-4	Bryggertorvet 33	225	2.882	149
8-118-30-4	Bryggertorvet 34	250	3.202	166
8-118-31-2	Bryggertorvet 35 H	228	2.920	151
8-118-32-2	Bryggertorvet 36	470	6.020	312
8-118-33-4	Bryggertorvet 35 A	234	2.997	155
8-118-34-4	Bryggertorvet 35 B	228	2.920	151
8-118-35-4	Bryggertorvet 35 C	228	2.920	151
8-118-36-2	Bryggertorvet 35 D	228	2.920	151
8-118-37-2	Bryggertorvet 35 E	228	2.920	151
8-118-38-2	Bryggertorvet 35 F	228	2.920	151
8-118-39-2	Bryggertorvet 35 G	228	2.920	151
		10.000	128.090	6.644