

E/F Pilegårdsparken

Pilegårdsvej 22-58

CVR.nr. 78 55 90 12

REVISION & RÅDGIVNING

Årsregnskab

for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

Administrator:

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Advokaterne Kronprinsessegade 26
Kronprinsessegade 26
1306 København K

Foreningsoplysninger

E/F Pilegårdsparken

c/o Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Advokaterne Kronprinsessegade 26
Kronprinsessegade 26
1306 København K

Bestyrelse:

Mia Emilie Risvang, formand
Lars Sejer Christiansen
Camilla Nilsson
Bojana Marsenic, næstformand
Nanna Hansen

Administrator:

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Advokaterne Kronprinsessegade 26
Kronprinsessegade 26
1306 København K

Revision:

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4 C, 2. th.
2605 Brøndby

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2017

dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejerforeningen Pilegårdsparken.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2017

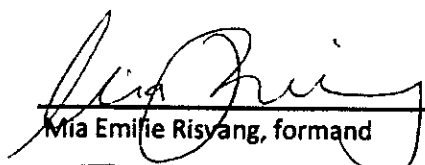
Administrator



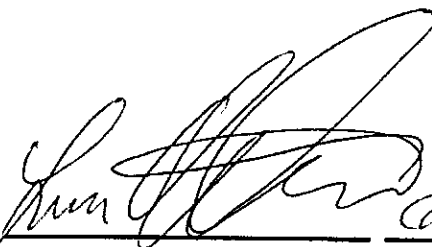
Advokat Arne Linde Olsen ApS

København, den 23. februar 2017

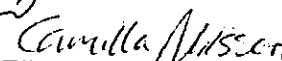
Bestyrelsen



Mia Emilie Risvang, formand



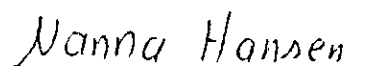
Lars Sejer Christiansen



Camilla Nilsson



Bojana Marsenic, næstformand



Nanna Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Pilegårdsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Pilegårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og 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 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og 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 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 ejerforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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. Fejlinformation 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

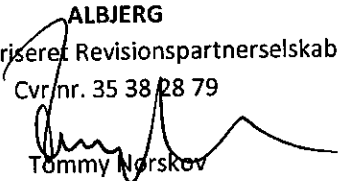
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 23. februar 2017

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for E/F Pilegårdsparken er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Opkrævede acontofællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Lejeindtægter fra kælderrum og fælleslokaler, indtægter fra møntvask samt renteindtægter m.m. indgår i resultatopgørelsen med de opkrævede beløb.

Fællesomkostninger

Fællesomkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld

Anden gæld måles til nominel værdi.

Skat

Ejerforeningen er ikke skattepligtig.

Resultatopgørelse**for 1. januar - 31. december**

		Realiseret	Budget	Realiseret
		2016	(ej revideret)	2015
	Note	kr.	kr.	kr.
Bidrag til ejerforeningen		2.373.440	2.373.441	2.356.165
Bidrag til grundfond, se endvidere note 7		137.088	137.088	136.896
Lejeindtægter:				
Kælderum		16.885	16.260	22.672
Fælleslokaler		3.000	6.000	
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver				554.575
Salg af vaskemønter		57.689	64.000	63.772
Gebyr for egen vaskemaskine		34.440	31.680	32.940
Refusion fra Q-park		15.000	18.750	22.000
Opkrævet rykkergebyr		0	0	600
Andre driftsindtægter		2.028	1.800	3.600
Renteindtæger		98	0	1.508
Indtægter i alt		2.639.668	2.649.019	3.194.728
Omkostninger				
Personaleomkostninger	1	544.552	429.840	292.400
Forbrugsafgifter	2	778.470	764.475	794.977
Forsikringer		115.424	112.050	97.782
Anden renholdelse	3	261.068	219.560	249.949
Reparation og vedligeholdelse	4	372.880	429.000	184.589
Gavlfacader, entreprenør		0	0	1.198.875
Gavlfacader, tilsyn		0	0	50.620
Renovering taghætter		0	0	480.000
Administrationsomkostninger	5	312.137	314.750	328.320
Renteudgifter		0	0	13.357
Hensat til nyt vaskesystem		75.000	0	0
Overført til grundfond		137.088	137.088	136.896
Omkostninger i alt		2.596.619	2.406.763	3.827.765
Resultat til fordeling		43.049	242.256	-633.037
Nettoresultat		43.049	242.256	-633.037
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til grundfond		43.049	242.256	-633.037
Disponeret i alt		43.049	242.256	-633.037

Balance
pr. 31. december

	note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Bankindeståender	6	1.524.299	1.218.849
Restancer		4.872	0
Forudbetalte omkostninger		15.390	5.738
Andre tilgodehavender		32.063	22.522
Aktiver i alt		<u>1.576.624</u>	<u>1.247.109</u>
Passiver			
Grundfond	7	622.761	442.624
Hensat til nyt vaskesystem		75.000	0
Egenkapital i alt		<u>697.761</u>	<u>442.624</u>
Deposita		71.540	64.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser		390.403	629.767
Mellemregning administrator		6.278	0
Varmeregnskab	8	273.873	0
Skyldig ejerskiftegebyr		49.750	0
Skyldig signallevering	9	54	0
Gæld til ejere		36.019	0
Skyldige omkostninger	10	50.946	109.928
Passiver i alt		<u>1.576.624</u>	<u>1.247.109</u>
Eventualforpligtelser	11		

Noter

	Budget (ej revideret)		
	2016	2016	2015
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Personaleomkostninger			
Lønning vicevært	246.385	371.062	268.897
Afløsning (Murermester Jensen)	148.000	29.000	0
Akut vedligeholdelse (Murermester Jensen)	125.000	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.384	5.000	3.472
Andre personaleomkostninger	0	5.000	1.211
Lønsumsafgift	20.783	19.778	18.820
	<u>544.552</u>	<u>429.840</u>	<u>292.400</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandafgifter	444.589	427.875	460.604
Dagrenovation	268.574	268.600	272.300
Elforbrug	65.307	68.000	62.073
	<u>778.470</u>	<u>764.475</u>	<u>794.977</u>
Note 3. Anden renholdelse			
Trappevask	132.525	135.000	124.400
Vejsalt	13.625	10.000	0
Brændstof maskinpark	5.658	5.000	0
Vedligeholdelse maskinpark	36.209	20.000	80.251
Leasing maskine	49.528	49.560	0
Renholdelse, incl. haveanlæg og snerydning	22.433	0	45.298
Rengøringsartikler	1.090	0	0
	<u>261.068</u>	<u>219.560</u>	<u>249.949</u>
Note 4. Reparation og vedligeholdelse			
Murer (2016: gennemgang altaner)	83.241		8.063
VVS	52.503		60.266
Udskiftning og reparation af faldstammer	55.192		0
Snedker - tømrer	52.288		23.649
Reparation af vaskeri	17.712		19.739
Elektriker	20.948		7.391
Elektriker, reparation af porttelefon, mont. af ledlamper på gavle m.m.	27.096		0
Maler	2.614		
Låseservice	10.743		28.243
Varmeanlæg incl. servicekontrakt	24.074		9.730
Varmeanlæg, deprimomålere	10.237		0
Diverse	16.232		27.508
	<u>372.880</u>	<u>429.000</u>	<u>184.589</u>

Noter

	2016 kr.	Budget (ej revideret) 2016 246.385	2015 kr.
Note 5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	166.500	166.500	164.250
Ekstra administrationshonorar	3.125	26.250	0
Energirapport	0	0	5.000
Varmeregnskabshonorar	60.799	60.000	59.257
Ekstern byggerådgivning	15.000	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.000	26.000	25.750
Assistance, tidligere revisor	3.687	0	0
Advokat	2.500	0	0
Kontorartikler	4.363	0	4.781
Telefon	5.781	0	7.855
Småanskaffelser	1.588	0	1.192
Gebyrer m.v.	11.456	18.000	16.972
Møder	2.273	10.000	0
Beboeraktiviteter	0	0	1.237
Kopier	4.888	5.000	0
Porto	1.344	3.000	13.219
Annoncer	0	0	20.622
Lejetab	0	0	540
Tab	0	0	2.996
Inkassoomkostninger	0	0	792
Diverse omkostninger	2.833	0	3.857
	<u>312.137</u>	<u>314.750</u>	<u>328.320</u>

Noter

2016	2015
kr.	kr.

Note 6. Bankindeståender

Danske Bank A/S, driftskonto	1.523.155	1.218.849
Rådighedskonto, vicevært	220	0
Rådighedskonto, bestyrelsen	924	0
	<u>1.524.299</u>	<u>1.218.849</u>

Note 7. Grundfond

Grundfond pr. 1. januar	442.624	1.013.337
Overført resultat	43.049	-707.609
Årets indbetalinger	137.088	136.896
	<u>622.761</u>	<u>442.624</u>

Ifølge vedtægterne §17 skal grundfonden udgøre mindst 5% af ejendomsværdien for samtlige de ejendommen værende ejerlejligheder med mindre andet vedtages på en generalforsamling. Med godkendelsen af regnskabet anses alle forhold omkring grundfonden for godkendt i henhold til vedtægterne, herunder ændringer i indbetalingsforpligtelser.

Note 8. Varmeregnskab

Afholdte omkostninger	178.842	0
A'contoindbetalinger	452.715	0
	<u>-273.873</u>	<u>0</u>

Note 9. Skyldig signallevering

Yousee:

Skyldig til foreningen, ejere primo	14.302	
Afholdte omkostninger	668.898	0
A'contoindbetalinger	683.200	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Skyldig Copydan	85.171	
Indbetalt af ejerne	85.225	
Skyldig ejere ultimo	<u>-54</u>	<u>0</u>

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 10. Skyldige omkostninger		
Lønsumsafgift	2.078	4.918
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.000	0
A-skat og AM-bidrag	0	12.989
ATP	397	540
Mellemregninger med beboere	0	20.018
Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	83.667
Afsluttede forbrugsregnskaber	0	1.579
Advokat	10.132	0
Afsat el, nov.-dec. 2016	12.339	0
Udlæg vicevært	0	519
TV, visningsafgift, indbetalt	0	725.052
TV, visningsafgift, afholdt udgift	0	-739.354
	<u>50.946</u>	<u>109.928</u>

Note 11. Eventualforpligtelser

Ejerforeningen har indgået aftale om leasing af en havetraktor. Samlet leasingforpligtelse udgør pr. 31/12 2016 kr. 97.920 svarende til de resterende 24 måneders leasingperiode.

Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens forpligtelser.