

EF Pilegårdsparken

Kronprinsessegade 26, 1

1306 København K

CVR-nr. 78 55 90 12

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21/4 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for EF Pilegårdsparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Odense, den 22. februar 2016

Administrator

Arne Linde Olsen

Bestyrelse

Mia Emilie Risvang
formand



Gitte Søndergaard Nielsen
næstformand



Bo From Petersen

Nanna Hansen
Nanna Hansen



George Rosenbaum

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i EF Pilegårdsparken

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EF Pilegårdsparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 22. februar 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	EF Pilegårdsparken Kronprinsessegade 26, 1 1306 København K CVR-nr.: 78 55 90 12 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Mia Emilie Risvang, formand Gitte Søndergaard Nielsen, næstformand Bo From Petersen Nanna Hansen George Rosenbaum
Administrator	Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Munkehattan 1B 5220 Odense SØ
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Foreningens formål er at varetage medlemmernes ejerinteresse såvel indadtil og udadtil, herunder at påse overholdelse af de nedenfor opgivne regler om ejendommens administration m.v. Foreningen har endvidere til opgave at administrere, renholde og vedligeholde alle fællesindretninger, -rum og -arealer, samt vedligeholde bygningen udvendig.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 633.037, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 442.624.

Foreningen har i regnskabsåret solgt sin lejlighed. Den regnskabsmæssige gevinst udgør kr. 554.575 og er indregnet under andre driftsindtægter.

Det fremgår af note 8, hvorledes den skattemæssige gevinst skal behandles.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EF Pilegårdsparken for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af bidrag til ejerforeningen. Bidrag indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som de vedrører.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra kældere og fælleslokaler samt indtægter fra vaskeri.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Ejerforeningen er ikke skattepligtig. Se dog note 8.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på bygningerne.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	2.356.165	2.338.602
Andre driftsindtægter	2	700.159	834.237
Ejendomsudgifter	3	-3.109.329	-2.130.603
Andre eksterne omkostninger	4	<u>-294.603</u>	<u>-288.359</u>
Bruttoresultat		-347.608	753.877
Personaleomkostninger	5	<u>-273.580</u>	<u>-327.163</u>
Resultat før finansielle poster		-621.188	426.714
Finansielle indtægter	6	1.508	787
Finansielle omkostninger	7	<u>-13.357</u>	<u>-22.261</u>
Resultat før skat		-633.037	405.240
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-633.037</u>	<u>405.240</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-633.037</u>	<u>405.240</u>
		<u>-633.037</u>	<u>405.240</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	8		
Grunde og bygninger		<u>0</u>	<u>639.481</u>
		<u>0</u>	<u>639.481</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>639.481</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.023
Andre tilgodehavender		22.522	34.671
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.738</u>	<u>8.987</u>
		<u>28.260</u>	<u>49.681</u>
Likvide beholdninger	9	<u>1.218.849</u>	<u>859.051</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.247.109</u>	<u>908.732</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>1.247.109</u></u>	<u><u>1.548.213</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL	10		
Grundfond		1.150.233	1.013.337
Overført resultat		-707.609	-74.572
Egenkapital i alt		442.624	938.765
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser	11		
Gæld til realkreditinstitutter		0	256.691
		0	256.691
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	0	8.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		629.767	193.690
Anden gæld	12	109.928	85.917
Deposita		64.790	64.790
		804.485	352.757
Gældsforpligtelser i alt		804.485	609.448
PASSIVER I ALT		1.247.109	1.548.213
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Nettoomsætning		
Bidrag	<u>2.356.165</u>	<u>2.338.602</u>
Nettoomsætning i alt	<u>2.356.165</u>	<u>2.338.602</u>
2 Andre driftsindtægter		
Lejeindtægter ejendom	22.672	24.738
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	554.575	0
Andre driftsindtægter	3.600	3.200
Vaskemønter	63.772	62.814
Indtægt vand/vaskemaskine	32.940	32.520
Indtægt parkeringskort	22.000	22.845
Hybrid og CopyDan (henført til balance)	0	688.120
Opkrævet rykkergebyr	<u>600</u>	<u>0</u>
	<u>700.159</u>	<u>834.237</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
3 Ejendomsudgifter		
Renovation	272.300	265.890
Forsikringer på ejendom	90.522	102.867
Rengøring og trappevask	124.400	140.000
Forbrugsafgifter vand	460.604	259.606
Forbrugsafgifter el	62.073	62.174
Varmeregnskab	59.257	57.031
Renholdelse incl haveanlæg og snerydning	45.298	8.349
Tømrer	23.649	17.800
Glarmester	0	4.000
Maler	8.063	6.746
Murer	0	4.613
VVS	60.266	126.457
Elektriker	7.391	1.101
Reparation af vaskeri	19.739	21.153
Låseservice	28.243	2.185
Diverse	49.138	12.263
Tilbageførsel af mellemværender	-21.630	0
Vedligeholdelse og leasing driftsmidler	80.251	77.562
Varmeanlæg incl. servicekontrakt	9.730	17.586
Lejetab	540	450
Gavlfacader, entreprenør	1.198.875	0
Gavlfacader, tilsyn	50.620	0
Renovering af taghætter	480.000	272.219
TV pakker (henført til balance)	0	670.551
	3.109.329	2.130.603

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
4 Andre eksterne omkostninger		
Salgsomkostninger		
Annoncer	20.622	0
Inkassoomkostninger	792	2.268
	<u>21.414</u>	<u>2.268</u>
Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	4.781	355
Telefon	7.855	5.551
Porto	13.219	6.546
Forsikringer	7.260	15.166
Beboeraktiviteter	1.237	0
Energirapport	5.000	0
Gebyr	16.972	20.051
Lønsumsafgift	18.820	20.548
Revision	25.750	28.125
Administrator	164.250	171.438
Småanskaffelser	1.192	3.392
Tab	4.339	0
Arbejdstøj og materiel	0	190
Andet	-1.343	1.897
Øvrige administrationsomkostninger	3.857	12.832
	<u>273.189</u>	<u>286.091</u>
	<u>294.603</u>	<u>288.359</u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
5 Personaleomkostninger		
Lønninger	268.897	319.331
Andre omkostninger til social sikring	3.472	5.132
Andre personaleomkostninger	1.211	2.700
	<u>273.580</u>	<u>327.163</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 6 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.508</u>	<u>787</u>
	<u>1.508</u>	<u>787</u>
 7 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>13.357</u>	<u>22.261</u>
	<u>13.357</u>	<u>22.261</u>

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015	639.481
Afgang i årets løb	-639.481
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0

Salget af ejendommen medfører at hver enkelt medlem af ejerforeningen bliver skattepligtig af en andel af det opgjorte skattepligtige overskud ved salget. Det er ejerne på datoen for salget, den 12. februar 2015, som bliver omfattet.

Det samlede skattepligtige overskud udgør kr. 238.106.

Ejere, der bebor lejligheden, skal angive deres forholdsmæssige andel på 1.654 kr. på selvangivelsen i rubrik 38.

Udlejere skal selvangive efter de almindelige skattemæssige regler. Grundet beløbenes størrelse for den enkelte udlejer vil SKAT antageligt acceptere, at man anvender de faktiske betalinger til ejerforeningen ved opgørelsen af det skattemæssige resultat. SKAT kan dog kræve et egentligt skatteregnskab udarbejdet.

	2015 kr.	2014 kr.
9 Likvide beholdninger		
Rådighedsbeløb vicevært	0	1.155
Danske Bank	1.218.849	857.896
	1.218.849	859.051

10 Egenkapital

	Grundfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.013.337	-74.572	938.765
Årets resultat	0	-633.037	-633.037
Årets indbetaling	136.896	0	136.896
Egenkapital 31. december 2015	1.150.233	-707.609	442.624

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

Noter til årsregnskabet

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	265.051	0	0	0
	265.051	0	0	0

12 Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
A-skat	10.517	6.760
AM-bidrag	2.472	2.110
ATP	540	810
Feriepengeforpligtelse	0	39.575
Lønsumsafgift	4.918	5.996
Mellemregninger med beboere	20.018	0
Uafsluttede forbrugsregnskaber	83.667	8.616
Afsluttede forbrugsregnskaber	1.579	22.050
Udlæg vicevært	519	0
TV, visningsafgift, indbetalt	725.052	0
TV, visningsafgift, afholdt udgift	-739.354	0
	109.928	85.917

13 Eventualposter mv.

Ejerforeningen har indgået aftale om køb af havetraktor, som finansieres med leasing. Samlet forpligtelse udgør kr. 276.250, hvoraf der resterer en forpligtelse på ca. kr. 146.900 pr. 31. december 2015.

Ejerforeningen har indgået aftale med administrator, som kan opsiges med en måneds varsel, dog først efter 5 måneder for aftalens indgåelse i december 2015.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.