ALBJERG

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

E/F Pilegårdsparken

Pilegårdsvej 22-58

CVR.nr. 78 55 90 12

REVISION & RÅDGIVNING

Årsregnskab

for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Administrator:

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

REVISION & RÅDGIVNING
RINGAGER 4C, 2. TH. // 2605 BRØNDBY // TEL 38 28 42 84 // CVR 35 38 28 79 // INFO@ALBJERG.DK // ALBJERG.DK

Foreningsoplysninger

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

Bestyrelse:
Camilla Nilsson
Lars Sejer Christiansen
Morten Suhr
Dejan Golic

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 26/4 2018

DEJAN GOLIC

dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejenforeningen 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 12. marts 2018

Administrator

Advokat Arne Linde Olsen ApS

København, den 12. marts 2018

Bestyrelsen

Camilla Nilsson

Lars Sejer Christiansen

Morten Suhr

Dejan Golic

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i E/F Pilegårdsparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Pilegårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores konklusion i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yder ligere 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 fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 til 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 12. marts 2018

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

mne-nr. 10061

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

	Note	Realiseret 2017 kr.	Budget (ej revideret) 2017 kr.	Realiseret 2016 kr.
Indtægter				
Bidrag til foreningen		2.397.173	2.397.173	2.373.440
Bidrag til grundfond, se endvidere note 7		137.088	137.088	137.088
Lejeindtægter:				
Kælderum		19.795	16.260	16.885
Fælleslokaler		3.000	3.000	3.000
Salg af vaskemønter		31.115	60.000	57.689
Gebyr for egen vaskemaskine		54.480	34.000	34.440
Refusion fra Q-park		15.000	15.000	15.000
Indtægter parkeringskort		3.300	0	0
Andre driftsindtægter		2.861	2.000	2.028
Renteindtæger		444	0	98
Indtægter i alt		2.664.256	2.664.521	2.639.668
Omkostninger				
Personaleomkostninger	1	444.009	444.000	544.552
Forbrugsafgifter	2	662.452	757.950	778.470
Forsikringer		113.661	117.172	115.424
Anden renholdelse	3	223.280	240.560	261.068
Reparation og vedligeholdelse	4	557.370	630.500	372.880
Administrationsomkostninger	5	317.891	328.280	312.137
Renteudgifter		3.206	0	0
Hensat til nyt vaskesystem		0	0	75.000
Overført fra hensættelse nyt vaskesystem, primo		-75.000	0	0
Overført til grundfond		137.088	137.088	137.088
Omkostninger i alt		2.383.957	2.655.550	2.596.619
Resultat til fordeling		280.299	8.971	43.049
Nettoresultat		280.299	8.971	43.049
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til grundfond		280.299	8.971	43.049
Disponeret i alt		280.299	8.971	43.049

Balance
pr. 31. december

	note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Bankindeståender	6	1.934.454	1.524.299
Restancer		2.657	4.872
Forudbetalte omkostninger		61.274	15.390
Andre tilgodehavender	9	2.724	32.063
Aktiver i alt		2.001.109	1.576.624
Passiver			
Grundfond	7	1.040.148	622.761
Hensat til nyt vaskesystem		0	75.000
		1.040.148	697.761
Deposita		74.900	71.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		542.269	390.403
Mellemregning administrator		1.282	6.278
Varmeregnskab	8	267.821	273.873
Skyldig ejerskiftegebyr		6.500	49.750
Skyldig signallevering	9	2.926	54
Gæld til ejere		20.043	36.019
Skyldige omkostninger	10	45.220	50.946
Passiver i alt		2.001.109	1.576.624
Eventualforpligtelser	11		

Noter

	2017 kr.	Budget (ej revideret) 2017 kr.	2016 kr.
Note 1. Personaleomkostninger			
Lønning vicevært	0	444.000	246.385
Afløsning (Murermester Jensen)	444.000	0	148.000
Akut vedligeholdelse (Murermester Jensen)	0	0	125.000
Andre omkostninger til social sikring	9	0	4.384
Lønsumsafgift	0	0	20.783
	444.009	444.000	544.552
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandafgifter	384.284	423.450	444.589
Vandafgifter 2016, refusion	-47.335	0	0
Dagrenovation	266.543	266.500	268.574
Elforbrug	58.960	68.000	65.307
	662.452	757.950	778.470
Note 3. Anden renholdelse			
Trappevask	135.000	135.000	132.525
Vejsalt	4.410	10.000	13.625
Brændstof maskinpark	8.360	6.000	5.658
Vedligeholdelse maskinpark	769	40.000	36.209
Leasing maskiner	48.961	49.560	49.528
Renholdelse, incl. haveanlæg og snerydning	25.100	0	22.433
Rengøringsartikler	680	0	1.090
	223.280	240.560	261.068
Note 4. Reparation og vedligeholdelse			
Murer (2016: gennemgang altaner)	9.210		83.241
Isolering ventilationskanaler, loft	110.000		0
VVS	68.564		52.503
Udskriftning af stigestrenge	33.142		0
Udskiftning og reparation af faldstammer	0		55.192
Kloak	1.550		0
Asfaltering brandveje og pladser	65.000		0
Snedker - tømrer	5.124		52.288
Reparation af varmeanlæg	63.424		17.712
Elektriker	33.978		20.948
Elektiker, reparation af porttelefon, momt. af ledlamper på gavle m.m.	0		27.096
Maler	8.460		2.614
Låseservice	4.990		10.743
Nyt betalingssystem, vaskeri	64.525		0
Installation bredbånd	11.970		0
Varmeanlæg incl. servicekontrakt	11.700		24.074
Varmeanlæg, udskiftning defekt cirkulationspumpe	60.606		0
Varmeanlæg, deprimo målere	0		10.237
Diverse	5.127		16.232
	557.370	630.500	372.880

Noter

	2017 kr.	Budget (ej revideret) 2017 kr.	2016 kr.
Note 5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	167.330	167.330	166.500
Ekstra administrationshonorar	0	26.250	3.125
Energirapport	16.150	15.200	0
Varmeregnskabshonorar	73.309	62.000	60.799
Ekstern byggerådgivning	0	0	15.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.500	26.000
Assistance, tidligere revisor	0	0	3.687
Advokat	0	0	2.500
Kontorartikler	799	0	4.363
Telefon	6.581	0	5.781
Småanskaffelser	3.892	0	1.588
Gebyrer m.v.	10.995	13.000	11.456
Møder	614	10.000	2.273
Kopier	8.139	5.000	4.888
Porto	3.586	3.000	1.344
Diverse omkostninger	-4	0	2.833
	317.891	328.280	312.137

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
Note 6. Bankindeståender		
Danske Bank A/S, driftskonto	1.926.075	1.523.155
Rådighedskonto, vicevært	0	220
Rådighedskonto, bestyrelsen	8.379	924
	1.934.454	1.524.299

Note 7. Grundfond		
Grundfond pr. 1. januar	622.761	442.624
Overført resultat	280.299	43.049
Årets indbetalinger	137.088	137.088
	1.040.148	622.761

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

Note 8. Varmeregnskab		
Afholdte omkostninger	181.589	178.842
A'contoindbetalinger	449.410	452.715
	-267.821	-273.873

Note 9. Skyldig signallevering		
Yousee:		
Skyldig til foreningen, ejere primo	0	14.302
Afholdte omkostninger	687.012	668.898
A'contoindbetalinger	684.288	683.200
	2.724	0
Skyldig Copydan	94.850	85.171
Indbetalt af ejerne	97.776	85.225
Skydlig ejere ultimo	-2.926	-54

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
Note 10. Skyldige omkostninger		
Lønsumsafgift	0	2.078
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.000
ATP	0	397
Afsluttede forbrugsregnskaber	720	0
Advokat	0	10.132
Afsat vand 2017	18.000	0
Afsat el, nov. - dec. 2016	0	12.339
	45.220	50.946

Note 11. Eventualforpligtelser

Ejerforeningen har indgået aftale om leasing af en havetraktor. Samleet leasingforpligtelse udgør pr. 31/12 2017 kr. 48.960 svarende til de resterende 12 måneders leasingperiode.

Medlemmerne hæfter solidarisk for foreningens forpligtelser.