

# Ejerforeningen Ved Sønderport 14-24

2300 København S

## Årsrapport for 2017

Foreningsarkiv

Godkendt på foreningens generalforsamling

den                    /                    2018

\_\_\_\_\_  
dirigent

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



BEIERHOLM – medlem af RSM International  
– et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

Tel.: 39 16 76 00  
www.beierholm.dk  
CVR-nr. 32 89 54 68

**Indholdsfortegnelse**

---

---

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

---

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejerforeningen Ved Sønderport 14-24.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2018

### **Bestyrelse**

Michael Woller  
formand

Pernille Schmidt

Martin Henriksen Rogne

Jens Frydenvang

Maria Rosenbeck Møller

### **Administrator**

Arne Linde Olsen  
advokat

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i Ejerforeningen Ved Sønderport 14-24**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Ved Sønderport 14-24 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 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 foreningen 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**

Foreningens ledelse 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 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

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 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

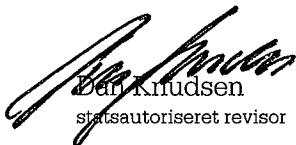
## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

Søborg, den 27. februar 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Dan Knudsen  
statsautoriseret revisor

## **Foreningsoplysninger**

---

### **Foreningen**

---

Ejerforeningen Ved Sønderport 14-24  
2300 København S

Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Bestyrelse**

---

Michael Woller, Ved Sønderport 22, 5. tv.  
Pernille Schmidt, Ved Sønderport 22, 5. th.  
Martin Henriksen Rogne, Ved Sønderport 14, 5. th.  
Andreas Weibel Nielsen-Refs, Ved Sønderport 18, st. th.  
Maria Rosenbeck Møller, Ved Sønderport 18, 5. th.

### **Administration**

---

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

### **Revisor**

---

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### **Bankforbindelse**

---

Jyske Bank

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejerforeningen Ved Sønderport 14-24 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Fællesbidrag**

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2017.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter forsikringer samt de omkostninger til energiforbrug, som påhviler foreningen.

#### **Vedligeholdelsesomkostninger**

Vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres med de faktisk afholdte omkostninger til håndværkere og materialer.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.



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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Ejerforeningsbidrag	795.660	793.698
Ekstraordinær opkrævning til vedligeholdelse	11.158.017	149.184
<b>Indtægter i alt</b>	<b>11.953.677</b>	<b>942.882</b>
2 Ejendomsomkostninger	-134.755	-129.795
3 Renholdelsesomkostninger	-312.649	-320.442
4 Vedligeholdelsesomkostninger	-11.162.132	-88.230
5 Administrationsomkostninger	-195.577	-200.535
Driftsomkostninger i alt	-11.805.113	-739.002
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>148.564</b>	<b>203.880</b>
6 Finansielle indtægter	217.301	0
7 Andre finansielle omkostninger	-101.273	-17.152
<b>Årets resultat</b>	<b>264.592</b>	<b>186.728</b>
Årets resultat fordeles således		
Overføres til næste år	-264.592	-186.725
<b>I alt</b>	<b>-264.592</b>	<b>-186.725</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende ejerforeningsbidrag	7.873	0
Tilgodehavende vedrørende renoveringsprojekt	8.143.893	772.030
8 Periodeafgrænsningsposter	<u>22.259</u>	<u>20.798</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.174.025</u>	<u>792.828</u>
9 Likvide beholdninger	<u>845.697</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.019.722</u></b>	<b><u>792.828</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.019.722</u></b>	<b><u>792.828</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
Note	31/12 2017	31/12 2016
<b>Egenkapital</b>		
10 Overført resultat	370.746	106.154
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>370.746</b>	<b>106.154</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til pengeinstitutter	7.302.741	0
Deposita	4.876	3.946
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.307.617</b>	<b>3.946</b>
12 Gæld til pengeinstitutter	0	392.713
13 Vandregnskab, igangværende	28.126	16.801
14 Varmeregnskab, igangværende	48.070	51.315
16 Forudbetalte omkostninger	7.223	10.889
17 Anden gæld	1.257.940	211.010
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.341.359	682.728
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.648.976</b>	<b>686.674</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.019.722</b>	<b>792.828</b>

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Ejerforeningsbidrag</b>		
72 lejlighedsejere	757.120	757.118
3 kælderlejligheder	28.274	28.274
Lejeindtægt kælderlokaler	10.266	8.306
	<b><u>795.660</u></b>	<b><u>793.698</u></b>
<b>2. Ejendomsomkostninger</b>		
El	16.642	16.423
Forsikring	68.272	61.138
Varme- og vandregnskab	49.841	52.234
	<b><u>134.755</u></b>	<b><u>129.795</u></b>
<b>3. Renholdelsesomkostninger</b>		
Renovation	131.220	146.340
Vicevært og snerydning	171.540	166.724
Snerydning	7.170	6.440
Bortkørsel af affald	2.194	613
Øvrige renholdelsesomkostninger	525	325
	<b><u>312.649</u></b>	<b><u>320.442</u></b>
<b>4. Vedligeholdelsesomkostninger</b>		
Murer	0	33.125
Blikkenslager	38.772	21.949
Elektriker	14.079	18.818
Maler	1.057	0
Kloakarbejde	8.486	6.935
Varmeanlæg og varmemålere	923	0
Renovering af tag	11.083.425	0
Låseservice	1.850	5.153
Fællesarealer	13.540	2.250
	<b><u>11.162.132</u></b>	<b><u>88.230</u></b>

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>5. Administrationsomkostninger</b>		
Administrator	143.000	141.500
Telefontilskud	1.400	1.400
Kontorartikler og porto	9.282	12.816
Bestyrelsesmøder og andre møder	15.871	18.682
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.000	22.000
Revisorhonorar, rest. tidl. år	500	375
Reg. afgift vedr. vedtægtsændring	0	1.660
Småanskaffelser	0	599
Diverse	2.524	1.503
	<b><u>195.577</u></b>	<b><u>200.535</u></b>
<b>6. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilgodehavende ejerforeningsbidrag	100	0
Renter, renoveringsprojekt	217.201	0
	<b><u>217.301</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter	4.803	11.135
Renter, byggelån	93.857	0
Bankgebyrer m.v.	2.613	6.017
	<b><u>101.273</u></b>	<b><u>17.152</u></b>
<b>8. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	22.259	20.798
	<b><u>22.259</u></b>	<b><u>20.798</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Jyske Bank kt. 7830 1011488	845.697	0
	<b>845.697</b>	<b>0</b>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	106.154	-80.574
Årets overførte overskud eller underskud	264.592	186.728
	<b>370.746</b>	<b>106.154</b>
<b>11. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Jyske Bank Byggelån 7830 1011470	7.302.741	0
	<b>7.302.741</b>	<b>0</b>
<b>12. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Danske Bank, konto 127082	0	392.713
	<b>0</b>	<b>392.713</b>
<b>13. Vandregnskab, igangværende</b>		
Årets vandforbrug	-26.729	-38.054
Årets indbetalinger	54.855	54.855
	<b>28.126</b>	<b>16.801</b>
<b>14. Varmeregnskab, igangværende</b>		
Årets varmeforbrug	-73.665	-70.420
Årets indbetalinger	121.735	121.735
	<b>48.070</b>	<b>51.315</b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>15. Hybridafgiftsregnskab</b>		
Årets hybridafgift	-111.456	-102.816
Årets indbetalinger	<u>111.456</u>	<u>102.816</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>16. Forudbetalte omkostninger</b>		
Modtagne forudbetalinger	<u>7.223</u>	<u>10.889</u>
	<u><b>7.223</b></u>	<u><b>10.889</b></u>
 <b>17. Anden gæld</b>		
Varmeregnskab, afsluttet	27.591	67.496
Vandregnskab, afsluttet	55.584	65.116
Mellemregning med ejere vedr. byggesag	430.337	0
Mellemregning administrator	473	7.859
Revision	23.000	22.000
Ejendomsservice	24.831	21.485
Skyldige omkostninger vedr. renoveringsprojekt	668.702	0
Altanlaug (1)	25.568	0
Andre skyldige poster	1.854	1.350
Skyldig hybridafgift	<u>0</u>	<u>25.704</u>
	<u><b>1.257.940</b></u>	<u><b>211.010</b></u>