



Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar

CVR-nr. 37 93 07 79

Årsrapport

26. august 2016 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 5/3 2018.



Direktør

RIR • REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Himmelev Bygade 70
Postbox 116
4000 Roskilde
CVR-nr. 33 78 05 24

T: 4636 6000
F: 4636 0770
E: rir@rir.dk
www.rir.dk

Uafhængigt medlem af
Revisorgruppen Danmark
og BKR International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Bestyrelsesberetning	5
Årsrapport 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for regnskabsåret 26. august 2016 - 31. december 2017 for Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Bestyrelsens beretning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold eller lignende, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 5. marts 2018

Administrator



Eva Meiling

Bestyrelse

Underskrevet af bestyrelsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar for regnskabsåret 26. august 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, god regnskabsskik for ejerforeninger og 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 26. august 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, årsregnskabslovens bestemmelser, god regnskabsskik for ejerforeninger 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret medtaget det godkendte resultatbudget for 26. august 2016 – 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, god regnskabsskik for ejerforeninger 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 eller 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 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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, og 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

- 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 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.

Udtalelse om bestyrelsens beretning

Bestyrelsen er ansvarlig for beretningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsens beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsens beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsens beretning og i den forbindelse overveje, om beretningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsens beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsens beretning.

Roskilde, den 5. marts 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lisbet Kindvig
statsautoriseret revisor

Bestyrelsesberetning

Aktivitet

Foreningens aktivitet består i at administrere ejendommene Skovtoftevænget 1, 3, 13, 15, 17 og 19, 2830 Virum.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat er på 120 t.kr., før forbrug af henlæggelser vedligeholdelse. Hele årets overskud er henlagt til fremtidige vedligeholdelser.

Dermed udgør årets resultat 0 kr., der overføres til indestående i ejerforeningen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke foreningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 26. august 2016 – 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter omfatter opkrævede bidrag fra medlemmer, samt indtægter fra vaskeri og øvrige indtægter. Indtægterne hidrører fra regnskabsåret.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen samt administrationsomkostninger.

Balancen

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til vedligeholdelsesarbejder.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 26. august 2016 - 31. december 2017

<u>Note</u>	26. august 2016 - 31. december 2017 kr.	Ej revideret budget 2017 kr.
Indtægter		
Fællesbidrag	400.000	730.363
Ekstra fællesbidrag	165.900	0
Elevator	50.000	0
	615.900	730.363
Ejendomsomkostninger		
Renovation	15.742	87.000
Elektricitet	33.733	19.148
Varme, fælles arealer	0	10.000
Vand og vandafledning	0	14.450
Elevator	16.879	0
Forsikringer	17.088	54.870
Trappevask	58.646	167.350
Vinduespudsning	26.749	0
Grønne områder	15.100	0
GF Skovtofte	165.900	0
Varmeanlæg	10.592	0
Diverse udgifter	375	0
Vedligeholdelse	0	115.175
Hensættelse til fornyelse	120.408	110.000
Teknisk bistand	60.267	32.870
	541.479	610.863
Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	40.000	65.200
Revisionshonorar	12.000	20.300
Advokatbistand	0	15.000
Varmeregnskabshonorar	16.815	0
Porto, gebyrer m.v.	2.405	4.000
Diverse administrationsomkostninger	875	15.000
Mødeudgifter	2.326	0
	74.421	119.500
Årets resultat	0	0

Balance 31. december 2017

Aktiver		31/12-2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende		
	Andre tilgodehavender	4.655
4	Varmeregnskab 2017/18	36.483
	Tilgodehavende ejere	27.008
1	Periodeafgrænsningsposter	26.465
	Tilgodehavender i alt	94.611
Likvide midler		
	Nykredit	186.505
	Likvide midler i alt	186.505
	Omsætningsaktiver i alt	281.116
	Aktiver i alt	281.116

Balance 31. december 2017

Passiver		31/12-2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
	Egenkapital	<u>0</u>
5	Hensat til vedligeholdelse	<u>120.408</u>
	Hensat til vedligeholdelse i alt	<u>120.408</u>
	Kortfristede gældsforpligtigelser	
3	Vandregnskab	2.963
	Mellemregning Borohus, varmeregnskab 2016/17	68.056
2	Skyldige omkostninger	62.681
	Skyldige omkostninger bygherre	<u>27.008</u>
	Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>160.708</u>
	Passiver i alt	<u><u>281.116</u></u>

Noter

	2017 kr.
1. Periodeafgrænsningsposter	
Forudbetalt forsikring	24.093
Forudbetalt gebyr til varmeregnskab	2.372
	<u>26.465</u>
2. Skyldige omkostninger	
Revision og regnskabsassistance	12.000
HMN	36.326
Trappevask	3.273
Forbrugsafgifter	11.082
	<u>62.681</u>
3. Vandregnskab	
A conto opkrævet	6.300
Vandomkostninger mv.	3.337
	<u>2.963</u>
4. Varmeregnskab	
A conto opkrævet	114.600
Varmeomkostninger mv.	151.083
	<u>-36.483</u>
5. Hensat til vedligeholdelse	
Saldo primo	0
Anvendt af henlæggelser	0
Henlagt via overskuddet	120.408
	<u>120.408</u>