



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJERFORENINGEN EBENEZER, PELLA OG ZOAR

ÅRSRAPPORT

2018

3. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 4/3-2018 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratørerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar c/o Fair Advokater Virum Torv 2830 Virum
	CVR-nr.: 37 93 07 76 Hjemsted: Virum Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Administrator	Eva Meiling Fair Advokater Virum Torv 2830 Virum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar.


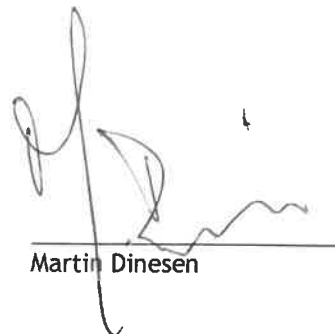
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 19. februar 2019


Bestyrelse:


Bjørn Ragle
Formand
Srig Haldan
Christina Funch Lassen
Georg Borup
Martin Dinesen**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Virum, den 19. februar 2019

Administrator:


Administrator
Eva Meiling

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Roskilde, den 19. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lisbet Kindvig
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget de for perioden opkrævede fællesbidrag.

Ikke indbetalt fællesbidrag samt forudmodtaget fællesbidrag er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.	(ej revideret) Budget 2018 kr.
Fællesbidrag.....		400.000	400.000	400.000
Ekstra fællesbidrag.....		182.700	165.900	0
Elevator.....		50.001	50.000	50.000
INDTÆGTER I ALT.....		632.701	615.900	450.000
Ejendomsomkostninger				
Renovation.....		-74.633	-15.742	-21.000
Elektricitet.....		-36.927	-33.733	-12.000
Elevator.....		-18.676	-16.880	-38.000
Forsikringer.....		-33.853	-17.088	-32.000
Trappevask.....		-39.270	-58.647	-40.000
Vinduespudsning.....		-36.560	-26.749	-37.000
Grønne områder.....		-22.800	-15.100	-20.000
GF Skovtofte.....		-182.700	-165.900	0
Varmeanlæg.....		-1.093	-10.593	-3.000
Diverse.....		-9.993	-374	-15.000
Teknisk bistand,.....		-39.438	-60.268	0
Reparation og vedligeholdelse.....		0	0	-45.000
Hensættelse til fornyelse.....		-59.826	-120.405	-100.000
Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar.....		-40.800	-40.000	-41.000
Revision.....		-26.125	-12.000	-12.000
Porto og gebyrer.....		-1.630	-2.405	-4.000
Advokat.....		0	0	-15.000
Varmeregnskabshonorar.....		-4.989	-16.815	-15.000
Vandregnskabshonorar.....		-2.459	0	0
Repræsentation, gaver og blomster.....		0	-875	0
Mødeudgifter.....		-536	-2.326	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		-632.308	-615.900	-450.000
RESULTAT FØR RENTER.....		393	0	0
Andre finansielle omkostninger.....		-393	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		0	0	0

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Varmeregnskab.....	2	8.138	36.483
Vandregnskab.....	1	38.231	0
Andre tilgodehavender.....		0	31.663
Periodeafgrænsningsposter.....	3	102.030	26.464
Tilgodehavender.....		148.399	94.610
Likvide beholdninger		301.262	186.505
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		449.661	281.115
AKTIVER.....		449.661	281.115

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Mellemregning med ejere			
Saldo primo.....		120.405	0
Hensat i året.....		59.826	120.405
Hensat til vedligehold i alt.....		180.231	120.405
EGENKAPITAL I ALT.....		180.231	120.405
Skyldig omkostninger bygherre.....		0	27.010
Mellemregning Borohus, varmeregnskab.....		23.847	68.056
Anden gæld.....	5	245.583	65.644
Kortfristede gældsforpligtelser.....		269.430	160.710
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		269.430	160.710
PASSIVER.....		449.661	281.115

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Vandregnskab			
Vand indbetalt aconto.....	-25.200	0	1
Vandomkostninger mv.....	63.431	0	
	38.231	0	
Varmeregnskab			
Varmeregnskab.....	0	3.049	2
Indbetalt aconto.....	-139.200	-114.600	
Varmedgift.....	147.338	148.034	
	8.138	36.483	
	kr.	kr.	
Periodeafgrænsningsposter			
Forsikringer.....	29.279	24.093	3
Forudbetalt forbrugsafgifter.....	70.319	-1	
Forudbetalt gebyr til varmeregnskab.....	2.432	2.372	
	102.030	26.464	
Anden gæld			
Revision og regnskabsassistance.....	12.000	12.000	5
Naturgas.....	39.893	36.326	
Trappevask.....	3.273	3.273	
Forbrugsafgifter.....	187.917	11.082	
Skyldig administrator.....	2.500	0	
Vandregnskab.....	0	2.963	
	245.583	65.644	