

Michael Vejgaard Hansen

Carsten Johnsen

Poul Wisniewski

Erik Munk

**Ejerforeningen Sortedamshus****Årsrapport 2013**

Administrator:

Advokatfirma Valdal

Øster Allé 33

2100 København Ø

## Indholdsfortegnelse

Side

### Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	3 - 4

### Årsregnskab 1. januar 2013 - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7 - 8
Noter.....	9 - 10

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejerforeningen Sortedamshus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2014

### **Administrator**

---

Flemming Bie

### **Bestyrelse**

---

Pernille Moll  
Formand

---

Carten Kaag

---

Karen Jørgensen

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. / - 2014

### **Dirigent**

---

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortedamshus

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortedamshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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.

*FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE*

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

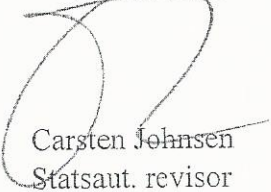
### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har valgt at medtage årets budget som sammenligningstal til resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013. Disse budgettal er ikke omfattet af revisionen.

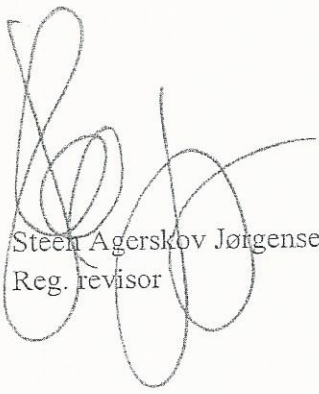
Roskilde, den 29. april 2014

**ERIK MUNK**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde



Carsten Johnsen  
Statsaut. revisor



Steen Agerskov Jørgensen  
Reg. revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejerforeningen Sortedamshus for 2013 er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Indtægter**

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til overførsel til "Henlæggelser til vedligeholdelse", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger.

### **Årets likviditetsmæssige overskud**

Årets likviditetsmæssige overskud opgøres som årets resultat med fradrag af årets afdrag på gæld samt årets foretagne investeringer, der er aktiveret.

## **Balancen**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andel af foreningens værdi.

Under "Henlæggelse til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Note	Realiseret 2013	Budget 2013 <i>(ej revideret)</i> 1.000 kr	Realiseret 2012 1.000 kr
Fællesbidrag.....	775.000	800	780
Renteindtægter.....	3.266	3	4
<b>Indtægter i alt</b>	<b>778.266</b>	<b>803</b>	<b>784</b>
1 Ejendomskatter og forbrugsafgifter.....	10.646	15	13
2 Renholdelse.....	246.200	240	228
3 Administration.....	114.127	122	120
4 Vedligeholdelse, løbende.....	110.071	150	135
<b>Udgifter i alt</b>	<b>481.044</b>	<b>527</b>	<b>496</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>297.222</b>	<b>276</b>	<b>288</b>
Foreningsskat.....	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>297.222</b>	<b>276</b>	<b>288</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Henlæggelse til vedligeholdelse.....	250.000	250	250
Overført resultat.....	47.222	26	38
	<b>297.222</b>	<b>276</b>	<b>288</b>
<b>Årets likviditetsmæssige resultat</b>			
Årets resultat jfr. ovenfor.....	297.222	276	288
Foretagne investeringer.....			
	<b>297.222</b>	<b>276</b>	<b>288</b>

**Balance pr. 31. december 2013**

Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<b><u>Aktiver</u></b>		<i>1.000 kr</i>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	Tilgodehavender:		
	Restancer, fællesbidrag.....	0	0
5	Varmeregnskab, indeværende år.....	151.565	86
6	Vandregnskab, indeværende år.....	0	30
7	Andre tilgodehavender.....	20.135	68
	Likvide beholdninger:		
	Kasse og bankindestående.....	<u>938.485</u>	<u>1.086</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.110.185</u></b>	<b><u>1.270</u></b>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <b><u><u>1.110.185</u></u></b>	 <b><u><u>1.270</u></u></b>



**Balance pr. 31. december 2013**

Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<b><u>Passiver</u></b>		<i>1.000 kr</i>
	<b>Egenkapital:</b>		
	Grundfond.....	247.069	200
	Egenkapital før andre reserver	247.069	200
	Henlæggelser til vedligeholdelse.....	627.632	684
	Andre reserver	627.632	684
8	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>874.701</b>	<b>884</b>
	<b>Gældsforpligtelser:</b>		
	Kortfristede forpligtelser:		
6	Vandregnskab, indeværende år.....	881	0
9	Anden gæld.....	234.603	386
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>235.484</b>	<b>386</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.110.185</b>	<b>1.270</b>
10	Eventualposter m.v.		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2013</u>	<u>Budget</u> <u>2013</u> <i>(ej revideret)</i> <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> <u>2012</u> <i>1.000 kr</i>
<b>Note 1 - Ejendomskatter og forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet.....	10.646	15	13
	<b>10.646</b>	<b>15</b>	<b>13</b>
<b>Note 2 - Renholdelse</b>			
Ejendomsservice.....	129.674	139	132
Diverse småartikler.....	19.538	5	4
Renovation.....	59.608	57	55
Gårdlaug.....	37.380	39	37
	<b>246.200</b>	<b>240</b>	<b>228</b>
<b>Note 3 - Administration</b>			
Administrationshonorar.....	49.440	50	49
Udarbejdelse af vand/varmeregnskab.....	15.807	15	15
Forsikring.....	32.776	37	37
Revisionshonorar.....	15.000	15	14
Bestyrelsesudgifter.....	460	3	3
Internet, porto og gebyrer.....	644	2	2
	<b>114.127</b>	<b>122</b>	<b>120</b>
<b>Note 4 - Vedligeholdelse, løbende</b>			
VVS.....	7.918		26
Varmeanlæg.....	10.740		24
Elektriker.....	4.663		0
Tømrer/snedker.....	37.950		4
Murer/entreprenør.....	306.000		806
Gårdanlæg.....	48.800		0
Låseservice.....	0		6
Jeudan, tilstandsrapport.....	0		19
Overført fra reserve.....	-306.000		-750
	<b>110.071</b>	<b>150</b>	<b>135</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Note 5 - Varmeregnskab, indeværende år</b>		<i>1.000 kr</i>
Betalt a'conto varmeudgift.....	540.548	218
Opkrævet a'conto varme.....	-388.983	-132
	<b>151.565</b>	<b>86</b>

<b>Note 6 - Vandregnskab, indeværende år</b>		
Betalt a'conto vandudgift.....	108.309	70
Opkrævet a'conto vand.....	-109.190	-40
	<b>-881</b>	<b>30</b>

<b>Note 7 - Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning med administrator.....	4.823	7
Varme-/vandregnskab 2011/12, restejendommen.....	13.202	13
Tilgodehavende forsikringserstatning.....	2.110	48
	<b>20.135</b>	<b>68</b>

	Reguleringer		Forslag til	
	<u>1/1-2013</u>	<u>i året</u>	<u>resultat-</u> <u>fordeling</u>	<u>31/12-2013</u>
Grundfond.....	199.847	0	47.222	247.069
Henlæggelser til vedligeholdelse..	683.632	-306.000	250.000	627.632
	<b>883.479</b>	<b>-306.000</b>	<b>297.222</b>	<b>874.701</b>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Note 9 - Anden gæld</b>		<i>1.000 kr</i>
Afsat revisorhonorar 2012.....	15.000	14
Jeudan, viceværtsservice.....	11.025	24
Rebo, entreprenør.....	193.000	342
Skyldige omkostninger.....	15.578	6
	<b>234.603</b>	<b>386</b>

**Note 10 – Eventualposter m.v.**  
Ingen.

**Note 11 – Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen.