

Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST

Årsrapport for 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

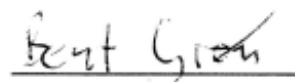
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

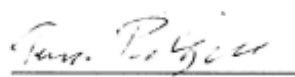
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

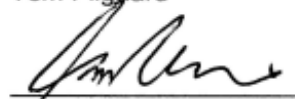
Aarhus, den 13. februar 2020

I bestyrelsen:


Lars Kirkegaard
(formand)


Bent Grøn


Tom Pilgaard


Casper Meldgaard


Eva Højmark Dahl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Vestervang Afsnit 5 ØST for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og almindelig god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og almindelig god regnskabsskik.

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

De i resultatopgørelsen anførte budgettal er, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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.

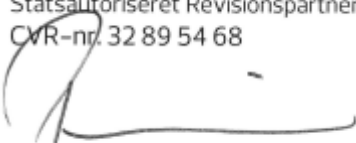
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Under henvisning til ejerforeningens vedtægter § 9a skal vi oplyse, at ejerforeningens kassebeholdning udgør mindst 25% af det årlige fællesbidrag pr. statusdagen.

Aarhus, den 13. februar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68



Peter Vinstrup Henriksen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter bestemmelserne i foreningens vedtægter samt almindeligt anerkendte regnskabsprincipper.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Medlemsbidrag

Medlemsbidrag indeholder indtægter ved opkrævning af ejerforeningsbidrag, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som bidraget vedrører. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen under varmekonto og vandkonto.

Udgifter

Udgifter omfatter omkostninger til ejerforeningens drift vedrørende regnskabsåret.

Løn og lønudgifter, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostning til social sikring mv. til foreningens medarbejdere.

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er afsat skat i regnskabet.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

Note	2019	Budget 2019	2018
		ej revideret	
Fast medlemsbidrag	2.655.840	2.655.840	2.655.840
Lejeindtægt: Mobilantenne	75.164	75.000	72.976
Lejeindtægt ejendomsassistent lejlighed	45.000	45.000	45.000
Øvrige indtægter	24.138	10.000	22.971
Indtægt ejendomsassistent arbejde for lejlighedsejere	22.450	10.000	16.150
Indtægter i alt	2.822.592	2.795.840	2.812.937
Løn & lønafgifter: Lønsumsafg., ATP, barsel, pension	376.000	360.000	361.362
Ejendomsassistent udgifter (tlf. - fors. - arb.tøj)	17.242	15.000	19.121
Ejendomsassistent lejlighed (skat-vedligehold)	7.830	8.000	7.862
Ferie- og sygdomsafløsning	8.358	7.000	8.425
Kontor (skat-el-vedligehold)	4.569	8.000	5.152
Honorar kasserer (inkl. lønsumsafgift)	52.631	52.000	52.504
Revision	22.000	26.000	21.625
Møder & generalforsamling	31.171	30.000	28.573
Kontingent landsforening & advokatomkostninger	17.750	15.000	29.938
Kontorartikler og IT omkostninger	21.846	8.000	5.217
Bank & Nets gebyrer	14.478	15.000	14.415
Repræsentation, gaver og diverse	334	2.000	535
Ejendomsforsikring	79.782	82.000	78.178
Fælles elektricitet	101.967	105.000	109.875
Renovation incl. poser	116.916	135.000	131.142
Rengøring	109.505	120.000	113.688
Ingeniør/konsulent/administrator	214.500	215.000	214.500
Diverse ejendomsudgifter	0	7.000	0
1 Reparation og vedligehold	1.418.918	1.300.000	2.142.477
Udgifter i alt	2.615.798	2.510.000	3.344.588
Resultat	206.794	285.840	-531.651
Der foreslås overført til reservefond			
Udgift pr. fordelingstal, kr.	1.300	1.248	1.662
Opkrævning pr. fordelingstal, kr	1.320	1.320	1.320
månedligt bidrag	110	110	110

Balance pr. 31. december

Note	2019 Kr.	2018 Kr.
Ejerlejligheder, anskaffelsespris Nr. 811, kontor (kontant ejd.værdi 1/10 2017 kr. 240.000)	30.205	30.205
Nr. 824, ejendomsassistentbolig (kontant ejd.værdi 1/10 2017 kr. 2.700.000)	212.357	212.357
Materielle anlægsaktiver	242.562	242.562
Anlægsaktiver	242.562	242.562
Forud renovering	0	60.000
Manglende medlemsbidrag	0	3.657
Andre tilgodehavender	138.957	16.722
Tilgodehavender	138.957	80.379
Kasse	517	134
Netopsparing	1.000.000	1.000.000
Erhvervskonto	371.548	306.248
Likvide beholdninger	1.372.066	1.306.383
Omsætningsaktiver	1.511.023	1.386.762
Aktiver	1.753.585	1.629.324
2 Reservefond	1.134.057	927.263
Egenkapital	1.134.057	927.263
Lån forud renovering	0	60.000
Forudbetalt leje	159	159
Skyldige omkostninger	312.368	282.458
Varmekonto	170.203	329.749
Vandkonto	136.798	29.696
Gældsforpligtelser	619.527	702.062
Passiver	1.753.585	1.629.324

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1 Reparation og vedligehold		
Elevator og fælles døre	441.890	62.409
Facader + ruder	382.694	1.541.330
Trappeopgange	4.703	118
Garagekælder & servicerum	5.470	5.577
Portreparation	758	77.021
Fælles rørinstallationer (vand, varme, afløb)	195.398	292.222
Ventilation	97.259	0
Belysning	630	0
Indkøb materialer og værktøj	22.401	34.679
Udearealer	267.565	129.046
Traktor og redskaber	150	75
	<u>1.418.918</u>	<u>2.142.477</u>
2 Reservefond:		
saldo primo	927.263	1.458.914
+ overført fra resultatopgørelse	206.794	-531.651
	<u>1.134.057</u>	<u>927.263</u>