

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 WILLEMOESGADE 41-43

WILLEMOESGADE 41-43

2100 KØBENHAVN Ø

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

SAMT

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

FORENINGSOPLYSNINGER

Ejerforening:	EF Willemoesgade 41 - 43
Beliggenhed:	Willemoesgade 41 - 43 2100 København Ø
Opførelsesår ejendom:	1908
Matr.nr.	Udenbys Klædebo Kvarter, København 1786
Hjemstedskommune:	Københavns Kommune
Bestyrelse:	Julie Hübertz(formand) Klavs Markvard Pedersen Niels Jørgensen (kasserer)
Revision:	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Antal ejerlejlighedsejere:	20
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation pr. 31. december 2016.

Nærværende regnskab indstilles derfor til godkendelse på foreningens generalforsamling.

København, den 6. marts 2017

I bestyrelsen:

Julie Hûbertz, formand

Klavs Markvard Pedersen

Niels Jørgensen, Kasserer

Således forelagt og godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2017

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af E/F Willemoesgade 41-43

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Willemoesgade 41 -43 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og budget. Årsregnskabet udarbejdes efter den anvendte regnskabspraksis, der er beskrevet på side 6 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, der er beskrevet på side 6 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger. 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.

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

- 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.

København, den 6. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle bemærkninger

Årsregnskabet er udarbejdet efter regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og almindelig anerkendt regnskabspraksis for ejerforeninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Medlemsbidrag, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indgået til foreningen pr. 31. december 2016.

Udgifter

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2016.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Grundfond indeholder vedtægtsbestemte bidrag til fremtidige større vedligeholdelsesarbejder.

Reservefond indeholder akkumulerede resultater fra resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

<u>Note</u>	(Ej revideret)			
	Budget 2016 i tkr.	Realiseret i kr. 2016	Realiseret 2015 i tkr.	
Indtægter				
	Fællesbidrag	335	335.141	335
	Kælderleje	4	4.200	4
	Diverse indtægter	<u>9</u>	<u>1.050</u>	<u>4</u>
		<u>348</u>	<u>340.391</u>	<u>343</u>
Udgifter				
(1)	Skatter og afgifter	80	70.662	74
	El.....	5	4.923	5
(2)	Vedligeholdelse	54	40.036	68
(3)	Administration mv.....	25	24.998	14
	Forsikringer	35	33.670	33
	Gårdlaug	21	19.988	20
	Renholdelse inkl. ejendomsservice	55	56.105	47
	Revision og regnskab 2016	20	21.625	20
	Varmeregnskab, Brunata.....	17	15.524	16
	Uforudsete udgifter.....	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>317</u>	<u>287.531</u>	<u>297</u>
	RESULTAT	<u><u>31</u></u>	<u><u>52.860</u></u>	<u><u>46</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

<u>Note</u>	AKTIVER		2015 <u>i tkr.</u>
(4)	Tilgodehavende 3 ejere vedr. tagrenovering.....	674.630	1.360
	Vandregnskab 2016/17	4.601	5
	Forudbetalte forsikringer	28.619	28
	Vand/varmeregnskab 2015/16.....	3.656	9
	Tilgodehavende fællesbidrag	7.091	7
	Udlæg internet.....	8.707	3
	Varmeregnskab 2016/17	5.311	4
	Nykredit Bank	<u>396.084</u>	<u>514</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.128.699</u></u>	<u><u>1.930</u></u>
 PASSIVER			
	Skyldig revision	20.000	19
	Tagrenoveringslån Nykredit.....	<u>581.574</u>	<u>1.295</u>
	Gældsforpligtelser	<u>601.574</u>	<u>1.314</u>
 Grundfond			
	Saldo pr. 1/1 2016.....	372.502	323
	Tilgang 2016	<u>84.936</u>	<u>49</u>
		457.438	372
	- anvendt 2016 tømrer og maler vinduer.....	<u>-227.058</u>	<u>0</u>
		<u>230.380</u>	<u>372</u>
 Reservefond			
	Saldo 1/1 2016.....	243.885	198
	Resultat ifølge resultatopgørelse	<u>52.860</u>	<u>46</u>
		<u>296.745</u>	<u>244</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.128.699</u></u>	<u><u>1.930</u></u>

NOTER

		2015
		<u>i tkr.</u>
(1) Skatter og afgifter		
Skorstensfejning	3.152	3
Renovationsafgift	36.747	40
Brandpræventivt tilsyn	0	1
Leje mobilsug	<u>30.763</u>	<u>30</u>
	<u><u>70.662</u></u>	<u><u>74</u></u>
(2) Vedligeholdelse		
Maler	0	45
Snerydning	1.378	0
Fugtanalyse.....	1.875	0
Kloak.....	0	11
Låseservice	13.514	0
Tømrer	2.050	0
Arbejdsweekend	0	3
Rensning varmtvandsbeholder mv.	9.375	6
Elektriker	2.856	1
Blikkenslager.....	7.411	0
Krukker og planter	0	1
Diverse materialer	<u>771</u>	<u>1</u>
	<u><u>39.230</u></u>	<u><u>68</u></u>
(3) Administration mv.		
Gebyrer mv.	762	1
Revisor, honorar assistance difference fælleslån.....	13.125	0
Bestyrelsesmøder, generalforsamling mv.....	2.211	4
Kontingenter	1.400	1
Honorar til kasserer	<u>7.500</u>	<u>8</u>
	<u><u>24.998</u></u>	<u><u>14</u></u>

NOTER

		2015 <u>i tkr.</u>
(4) Tilgodehavende 6 ejere vedr. tagrenovering		
Entreprenør	3.917.202	3.917
Rådgiver.....	409.313	409
Renteudgifter, byggekredit	100.915	101
Låneomkostninger, byggekredit.....	20.000	20
Renteudgifter, fælleslån.....	4.021	4
Renter, 2013	111.388	111
Renter, 2014	98.040	98
Renter, 2015	85.816	86
Renter 2016	60.952	0
Lån E/F 2015 (indbetalt mere til banklån end til E/F)	19.430	19
Lån E/F 2016 (indbetalt mere til banklån end til E/F)	28.126	0
Reserve vedr. tagrenovering(voldgiftssag)	<u>352.570</u>	<u>353</u>
Samlede udgifter	5.207.773	5.119
- Kontantindbetaling 17 ejere (3 indfrielse i 2016).....	-3.915.311	-3.272
- Løbende ydelse fra ejere, som ikke har indfriet	<u>- 617.832</u>	<u>-327</u>
	<u>-4.533.143</u>	<u>- 3.759</u>
	<u>674.630</u>	<u>1.360</u>

Note hvortil der ikke er henvist i regnskabet

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeningen udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev på kr. 5.000 med pant i lejligheden. Endvidere er der tinglyst pantstiftende vedtægter på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på kr. 35.000.