

**E/F Peter Fabers Gade 24-30
Peter Fabers Gade 24-30
2200 København N**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2018 - 31.12.2018

49. regnskabsår

CVR. Nr.: 18 44 27 79

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten.....	10-11
Fordeling af fællesbidrag og resultat.....	12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: E/F Peter Fabers Gade 24-30
Peter Fabers Gade 24-30
2200 København N

Bestyrelse:	Mads Aaris	Formand
	Mikkel Rothman	Næstformand
	Anette Friis Jakobsen	
	Holger Rasmussen	

Suppleant:

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Øvrige Der er i de enkelte ejerlejligheder tinglyst ejerpantebreve fra kr 10.000 til kr 46.000, dog er der i kældre og loftrum tinglyst mindre ejerpantebreve. Ved ejerskifte forhøjes de oprindelige ejerpantebreve.
De tinglyste fordelingstal stammer de to oprindelige ejendomme, hvorfor foreningen anvender det vedtægtsbestemte fordelingstal på 3200, her fragår foreningens egne kældre/loft med fordelingstallet 93, således at fordelingsgrundlaget er 3107.

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2018 for Ejerforeningen Peter Fabers Gade 24-30.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21/1/2019

Administrator:

Heidi-Gry Jaqué
Boligexperten Administration A/S

København, den 21/1/2019

Bestyrelse:

Mads Aaris
Formand

Mikkel Rothman
Næstformand

Anette Friis Jakobsen

Holger Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmer i E/F Peter Fabers Gade 24-30

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Peter Fabers Gade 24-30 for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

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 2018 – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2018. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har 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 og vedtægterne. 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 - fortsat

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 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.

Frederiksberg, den 21/1/2019

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Ejerforeningen Peter Fabers Gade 24-30 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og almindeligt anerkendte retningslinjer for ejerforeninger, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningens, 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodisering

Regnskabsposter er i al væsentlighed periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Bidrag fra medlemmer

Der er i årsrapporten medtaget det for perioden opgjorte teoretiske fællesbidrag, dog er fællesbidraget for foreningens egne arealer ikke medtaget.

Ikke indbetalt fællesbidrag, samt forudbetalt fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt fællesbidrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (kældre og loft) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes til at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes årets resultat og afregninger fra medlemmerne.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2018 - 31. DECEMBER 2018

	Note	Realiseret 2018 i kr.	Budget 2018 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2017 i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		659.049	679	660
Fællesbidrag, ekstraordinært.....		446.832	447	448
Indtægter vaskeri.....		36.000	36	36
Indtægter internet.....		39.610	39	38
Kælder/loftleje.....		24.768	25	24
Øvrige indtægter, netto.....		2.638	0	0
Indtægter.....		1.208.897	1.225	1.207
Udgifter				
Vandafgifter.....		107.666	85	86
Dagrenovation.....		78.062	81	90
Vicevært og renholdelse.....	1	41.018	65	55
Gårdlavet Guldpeters Mølle.....		33.864	36	33
Forsikringer.....		46.995	47	78
Elektricitet, inkl refusion fra altanprojekt kr 14.160.....		25.032	48	44
Vedligeholdelse, løbende.....	2	114.627	150	193
Vedligeholdelse, planlagt.....	3	29.265	550	0
Foreningsomkostninger mv.....	4	154.496	150	205
Udgifter.....		631.025	1.212	785
Primært driftsresultat.....		577.872	13	422
Finansieringsposter:				
Bankrenteudgifter (negative renter).....		-3.747	0	-14
Årets resultat.....		574.125	13	408
Resultatdisponering				
Overført til næste år.....		574.125	13	408
Disponeret i alt.....		574.125	13	408

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Kældre og loft, egne nr 28, 125 og 130 off. vurdering kr 596.000.....	5	596.000	596
Tilgodehavende fællesbidrag og varme.....		4.536	4
Forudbetalte omkostninger.....		59.698	17
Nykredit Bank, erhvervskonto.....		0	9
Danske Bank, driftskonto.....		1.191.326	655
AKTIVER.....		1.851.560	1.281
PASSIVER			
Saldo pr. 1.1.2018.....		1.185.148	777
Årets resultat.....		574.125	408
EGENKAPITAL.....		1.759.273	1.185
Skyldige omkostninger.....	7	68.865	69
Forudbetalte medlemsbidrag.....		8.547	11
Varmeregnskab, igangværende.....	6	14.875	16
Kortfristede gældsforpligtelser.....		92.287	96
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		92.287	96
PASSIVER.....		1.851.560	1.281

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2018 i kr.	Budget 2018 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2017 i tkr.
Vicevært og renholdelse:	1			
Viceværtsløn.....		0	20	0
Ejendomsservice, trappevask.....		39.293	45	55
Øvrig renholdelse.....		1.725	0	0
		41.018	65	55
Vedligeholdelse, løbende:	2			
Blikkenslager.....		0		11
Murer.....		0		43
Maler.....		271		14
Tømrer og snedker, rådskader.....		8.658		43
Elektriker og lyskilder.....		2.918		9
Centralvarmeanlæg.....		9.099		54
Fordelingsmålere inkl egenbetaling nye radiatorer.....		20.938		0
Vaskeriudgifter.....		7.443		0
Diverse materialer og reparationer.....		0		19
Udgifter ved vandskade og skimmel i lejlighed.....		59.800		0
Teknisk rådgivning ved vandskade i lejlighed.....		5.500		0
Budgetpost.....			150	
		114.627	150	193
Vedligeholdelse, planlagt	3			
Taghætter og ventilation.....		29.265		0
Budgetpost.....			550	
		29.265	550	0
Foreningsomkostninger:	4			
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.000	13	17
Administrationshonorar.....		62.968	55	105
Varmeregnskabshonorar.....		12.548	30	21
Ejendomsskat, egne.....		2.780		0
Varmeforbrug, fælles.....		10.813		6
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		299		0
Internet, Nianet 200/200.....		39.178	40	39
Antenneafgift.....		0		6
Kontohold, porto, Nets og gebyrer.....		12.910	12	11
		154.496	150	205

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2018 i kr.	2017 i tkr.
Kældre og loft, egne nr 28, 125 og 130 off. vurd. kr 596.000	5		
Kostpris pr. 1.1.2018.....		500	1
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2018.....		500	1
Opskrivninger pr. 1.1.2018 beregnet.....		595.500	596
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2018.....		595.500	596
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018.....		596.000	596
Offentlige vurderinger pr 1/10/2017:			
Nr 28, Peter Fabersgade 24, 6 sal, fordelingstal 44 - købt 1/1/1996 kr 0		270.000	270
Nr 125, Peter Fabersgade 30, kld. 2, fordelingstal 5 - købt 1/10/1992 kr 500		56.000	56
Nr 130, Peter Fabersgade 28, 6 sal, fordelingstal 44 - købt 1/7/1996 kr 0		270.000	270
		596.000	596
Varmeregnskab	6		
Indbetalt a conto.....		222.067	216
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		207.192	200
		14.875	16
Skyldige omkostninger:	7		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		13.000	0
Beierholm, revision og regnskabsmæssig assistance.....		0	17
Dahl Service, ejendomsservice.....		3.348	0
Hofor, fjernvarme.....		51.514	0
Ib Asferg A/S, tømrerfirma.....		0	27
Udlæg bestyrelse.....		1.003	19
Øvrig gældposter.....		0	6
		68.865	69