

ÅRSRAPPORT

41399 E/F BRYGGERVANGEN

FRA 01.01.2019 TIL 31.12.2019

This document has esignatur Agreement-ID: 41aaab2bsXNU57478370

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F Bryggervangen
Beliggenhed	Bryggervangen 12-16, Ourøgade 19-33 Sankt Kjelds Gade 23-29 2100 København Ø
Matrikelbetegnelse:	4783 og 4352 Udenbys Klædebo Kvarter
Hjemstedskommune:	Københavns Kommune
CVR nr.:	33926391
Regnskabsår:	1. januar 2019 - 31. december 2019
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.newsec.dk
Bestyrelse	Terese Skjødt Jessen, formand Rikke Rasmussen Regitze Bergh Mikkel Theis Hansen
Revisor	Revisionsfirmaet Søren Askly ApS Tjørnevej 18 2800 Kgs. Lyngby

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for E/F Bryggervangen.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. marts 2020

Bestyrelse

Terese Skjødt Jessen

Formand

Rikke Rasmussen

Regitze Bergh

Mikkel Theis Hansen

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Bryggervangen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bryggervangen for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 ejerforeningen 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 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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.

Kgs. Lyngby, den 24. marts 2020

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS
CVR-nr. 39 84 61 44

Søren Askly
Registreret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratorerklæring

Som administrator i E/F Bryggervangen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. 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 2019.

Kgs. Lyngby, den 24. marts 2020

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Pia Hallgren Münster-Swendsen
Administrator

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Bryggervangen for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 tilstrækkelige.

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 det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

Grundfond

Særlig vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 8. I foreningens vedtægter er det besluttet, hvilket beløb der skal opkræves til grundfonden. Beløbet vedrørende grundfonden opkræves særskilt og posteres direkte på grundfonden. Årets anvendelser på grundfonden udgiftsføres direkte herpå og indgår således ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Resultatopgørelse

	Note	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.814.060	2.814.058	2.758.878
Vaskeri	1	-0	0	0
Diverse indtægt		0	0	13.005
Indtægter i alt		2.814.060	2.814.058	2.771.883
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-154.882	-170.000	-198.878
Faste omkostninger i alt		-154.882	-170.000	-198.878
Forsyning				
El-forbrug		-76.127	-90.000	-87.959
Vandudgift		-387.057	-370.000	-314.346
Renovation via skattebillet		-307.250	-307.300	-297.720
Renovation		-9.496	-50.000	-4.063
Renovationsredskaber		-38.163	0	0
Skadedyrsbekæmpelse		-14.087	-5.000	-2.813
Internet		-38.124	-38.500	-38.124
Forsyning i alt		-870.303	-860.800	-745.024
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-9.933	-35.000	-21.960
Fjernelse af graffiti		0	0	-4.813
Rengøring indvendigt		-248.600	-200.000	-136.800
Udvendig vinduespolering		-9.250	-15.000	-7.875
Artikler fællesarealer		-7.580	0	-7.825
Rengøringsartikler		-2.071	0	0
Renholdelse i alt		-277.434	-250.000	-179.272
Fælles drift				
Vicevært		-255.625	-400.000	-287.500
Teknisk overvågning		0	-1.000	-548
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		0	-2.000	0
Køb af redskaber under straksafskrivning		-16.489	-5.000	0
Drift af afløbsinstallationer		-5.000	-5.000	-5.000
Drift af varmeinstallationer		-10.948	-10.000	-7.431
Vagt-service		0	0	-10.130
Fælles drift i alt		-288.062	-423.000	-310.609
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-767.837	-357.283	-158.707

Resultatopgørelse

	Note	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
Administration				
Ejendomsadministration		-232.347	-232.895	-227.105
Inspektør		-117.102	-117.105	-114.460
Anden administration		-625	-625	-625
Varmeregnskabshonorar		-44.171	-45.200	-42.884
Revisionshonorar + opstilling		-15.100	-15.600	-15.500
Honorarer jura		0	0	-11.250
Konsulentbistand		-69.011	-250.000	-226.667
Øvrig administration	3	-83.151	-91.550	-71.514
Administration i alt		-561.507	-752.975	-710.005
Omkostninger i alt		-2.920.025	-2.814.058	-2.302.495
Årets resultat		-105.966	0	469.388

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019	2018
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Projektomkostninger - Gård og kloak		12.500	0
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>12.500</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.500</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Fælleslån		2.590.740	2.844.309
Øvrige tilgodehavender		0	36.364
Periodisering		142.496	137.960
Tilgodehavende i alt		<u>2.733.236</u>	<u>3.018.633</u>
Likvider		2.545.048	2.632.152
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.278.284</u>	<u>5.650.785</u>
Aktiver i alt		<u>5.290.784</u>	<u>5.650.785</u>

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		2.058.298	1.588.910
Årets resultat		-105.966	469.388
I alt	4	<u>1.952.332</u>	<u>2.058.298</u>
Hensat til nyanskaffelser i vaskeri		271.024	244.005
Hensatte forpligtelser i alt		<u>271.024</u>	<u>244.005</u>
Egenkapital i alt		<u>2.223.356</u>	<u>2.302.303</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Langfristet gæld i alt		1.000	1.000
Kortfristet gæld			
Bankgæld		2.590.605	2.841.476
Mellemregning, ejere		3.777	12.976
Kreditorer		150.539	157.198
Varmeregnskab		290.954	303.327
Skyldige poster		30.553	32.504
Kortfristet gæld i alt		<u>3.066.428</u>	<u>3.347.482</u>
Gæld i alt		<u>3.067.428</u>	<u>3.348.482</u>
Passiver i alt		<u>5.290.784</u>	<u>5.650.785</u>

Noter

	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
1 Vaskeri			
Indtægter			
Fællesvaskeri	55.426	55.000	55.001
Vaskerikort	1.243	-2.000	-1.212
	<u>56.669</u>	<u>53.000</u>	<u>53.789</u>
Udgifter			
Serviceabonnement	-1.886	-2.200	-2.158
Vedligeholdelse	-27.764	-30.000	-6.432
Afskrivning/årets resultat	-27.019	-20.800	-45.200
	<u>-27.019</u>	<u>-20.800</u>	<u>-45.200</u>
<i>Årets resultat hensættes til nyanskaffelser de kommende år:</i>			
Hensat overskud ved vaskeridrift tidligere år	232.527		187.327
Årets overførte vaskeri resultat	27.019		45.200
Hensat til nyanskaffelser	<u>259.546</u>		<u>232.527</u>
Resultat efter hensættelse til nyanskaffelser			
Vaskeri i alt	<u>-0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terræn, grund diverse	0	0	3.671
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	420.687	0	0
Konstruktioner i terræn	2.020	0	0
Facader	0	51.200	0
Udv. vinduer/døre	14.705	20.500	31.890
Porte	79.375	0	0
Tag	80.737	35.900	0
Etageadskillelser	90.562	0	0
Bygning indvendig diverse	14.018	0	14.825
Bygning indvendig viceværtdisponeret	565	0	0
Afløbsinstallationer og sanitet	1.599	30.800	38.303
Vandinstallationer (incl sprinkler)	8.544	30.800	5.033
Varmeanlæg	6.192	0	5.033
El-installationer	45.835	50.000	46.385
Skilte m.v.	2.750	0	2.350
Adgangskontrolanlæg	0	5.100	0
Juleudsmykning	250	0	1.039
Selvrisiko, forsikringskade	0	0	10.180
Diverse vedl. til budgettering	0	132.983	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>767.837</u>	<u>357.283</u>	<u>158.707</u>

Noter

	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
3 Øvrig administration			
Kontingenter	5.526	5.300	0
Repræsentation	9.466	10.000	10.602
Bestyrelsesgodtgørelse	14.450	19.250	11.250
Generalforsamling	7.194	5.000	3.663
Møder	26.394	15.000	17.326
Kontorartikler og tryksager	180	5.000	1.068
Fotokopiering og IT	13.581	15.000	14.940
Telefon og porto	735	1.000	588
Fællesarbejde	722	5.000	3.654
Fester	0	5.000	3.370
Afrundinger og differencer	0	0	0
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	4.904	6.000	5.054
Øvrig administration i alt	83.151	91.550	71.514
Projektomkostninger			
Projektomkostninger i alt	12.500		0
4 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	2.058.298		1.588.910
Overført resultat i alt	2.058.298		1.588.910
Årets resultat	-105.966		469.388
I alt	1.952.332		2.058.298
5 Sikkerhedsstillelse			
Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt lejlighed for kr. 5.000,00 pr. fordelingstal + pristalsregulering fra 1/9.1999			
6 Fælleslån			
Pr. balancedagen deltog 75 ejere i fælleslånet. Ved ejerskifte - herunder tvangsauktion - overtager ny ejer andel i restgæld vedr. fælleslån uden for købesummen, såfremt der ikke sker indfrielse i forbindelse med ejerskiftet.			

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mikkel Theis Hansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-293445320668
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2020 kl.: 12:39:09
Underskrevet med NemID

Pia Hallgren Münster-Swendsen

Administrator NEM ID
RID: 93260741
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2020 kl.: 13:57:41
Underskrevet med NemID

Regitze Bergh

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-719158421953
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2020 kl.: 18:46:15
Underskrevet med NemID

Rikke Maria Bomholt Rasmussen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-579577125023
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2020 kl.: 17:19:24
Underskrevet med NemID

Terese Skjødt Jessen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-380951373270
Tidspunkt for underskrift: 30-04-2020 kl.: 16:46:08
Underskrevet med NemID

Søren Stolt Askly

Revisor NEM ID
RID: 42571285
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2020 kl.: 19:05:06
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 41aa2be2bsXNU57478370