

ÅRSRAPPORT

41399 E/F BRYGGERVANGEN

FRA 01.01.2020 TIL 31.12.2020

This document has esignatur Agreement-ID: 79c681a7/Km242006268

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 20. april 2021

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

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 2020 - 31. december 2020

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Ringstedgade 24, 1.tv.
4700 Næstved
www.newsec.dk

Bestyrelse

Terese Skjødt Jessen, formand
Rikke Rasmussen
Nanna Warmdahl
Rasmus Yding Brogaard
Mikkel Theis Hansen

Revisor

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS
Nordre Strandvej 119A, 2
3150 Hellebæk

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 11. marts 2021

Bestyrelse

Terese Skjødt Jessen

Formand

Rikke Rasmussen

Nanna Warmdahl

Rasmus Yding Brogaard

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

Hellebæk, den 11.marts 2021

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 2020. 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 2020.

Næstved, den 11. marts 2021

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 79c681a7/Km242006268

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Bryggervangen for 2020 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	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.870.340	2.870.341	2.814.060
Vaskeri	1	0	0	-0
Indtægter i alt		2.870.340	2.870.341	2.814.060
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-159.137	-170.000	-154.882
Faste omkostninger i alt		-159.137	-170.000	-154.882
Forsyning				
El-forbrug		-80.632	-90.000	-76.127
Vandudgift		-369.288	-400.000	-387.057
Renovation via skattebillet		-339.339	-339.400	-307.250
Renovation		-25.225	-50.000	-9.496
Renovationsredskaber		0	0	-38.163
Skadedyrsbekæmpelse		0	-5.000	-14.087
Internet		-38.124	-38.500	-38.124
Forsyning i alt		-852.608	-922.900	-870.303
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-3.976	-25.000	-9.933
Rengøring indvendigt		-77.085	-250.000	-248.600
Udvendig vinduespolering		-5.906	-10.000	-9.250
Artikler fællesarealer		0	0	-7.580
Rengøringsartikler		-337	0	-2.071
Renholdelse i alt		-87.304	-285.000	-277.434
Fælles drift				
Vicevært		-387.900	-350.000	-255.625
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		-300	-2.000	0
Køb af redskaber under straksafskrivning		-2.346	-5.000	-16.489
Drift af afløbsinstallationer		-5.000	-5.000	-5.000
Drift af varmeinstallationer		-11.218	-11.000	-10.948
Fælles drift i alt		-406.764	-373.000	-288.062
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-2.647.044	-449.471	-767.837

Resultatopgørelse

	Note	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
Administration				
Ejendomsadministration		-236.743	-236.750	-232.347
Inspektør		-119.318	-119.320	-117.102
Anden administration		-15.737	-750	-625
Varmeregnskabshonorar		-46.816	-45.200	-44.171
Revisionshonorar		-11.200	-11.700	-11.100
Opstilling af Årsrapport		-4.000	-4.000	-4.000
Konsulentbistand		-102.870	-150.000	-69.011
Øvrig administration	3	-83.580	-102.250	-83.151
Administration i alt		-620.265	-669.970	-561.507
Omkostninger i alt		-4.773.121	-2.870.341	-2.920.025
Resultat af primær drift		-1.902.781	0	-105.966
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-5.676	0	0
Finansielle poster i alt		-5.676	0	0
Årets resultat		-1.908.457	0	-105.966

Balance pr. 31.12.2020

	Note	2020	2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Projektkomkostninger	4	100.125	12.500
Materielle anlægsaktiver i alt		100.125	12.500
Anlægsaktiver i alt		100.125	12.500
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Fælleslån		2.272.287	2.590.740
Øvrige tilgodehavender	5	7.945	0
Periodisering		141.212	142.496
Tilgodehavende i alt		2.421.443	2.733.236
Likvider		546.756	2.545.048
Omsætningsaktiver i alt		2.968.199	5.278.284
Aktiver i alt		3.068.324	5.290.784

Balance pr. 31.12.2020

	Note	2020	2019
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		1.963.810	2.058.298
Årets resultat		-1.908.457	-105.966
I alt	6	55.353	1.952.332
Hensat til nyanskaffelser i vaskeri		296.074	271.024
Hensatte forpligtelser i alt		296.074	271.024
Egenkapital i alt		351.427	2.223.356
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		1.000	1.000
Langfristet gæld i alt		1.000	1.000
Kortfristet gæld			
Bankgæld		2.273.271	2.590.605
Mellemregning, ejere		4.450	3.777
Kreditorer		30.857	150.539
Varmeregnskab		305.298	290.954
Skyldige poster		102.022	30.553
Kortfristet gæld i alt		2.715.897	3.066.428
Gæld i alt		2.716.897	3.067.428
Passiver i alt		3.068.324	5.290.784

Noter

	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
1 Vaskeri			
Ingtægter			
Fællesvaskeri	47.278	55.000	55.426
Vaskerikort	0	-2.000	1.243
	<u>47.278</u>	<u>53.000</u>	<u>56.669</u>
Serviceabonnement	-743	-2.000	-1.886
Vedligeholdelse	-10.008	-30.000	-27.764
Afskrivning/årets resultat	<u>-36.528</u>	<u>-21.000</u>	<u>-27.019</u>
<i>Årets resultat hensættes til nyanskaffelser de kommende år:</i>			
Hensat overskud ved vaskeridrift tidligere år	259.546		232.527
Årets overførte vaskeri resultat	<u>36.528</u>		<u>27.019</u>
Hensat til nyanskaffelser	<u>296.074</u>		<u>259.546</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	1.030	0	0
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	3.247.417	970.000	420.687
Udbetaling fra forsikring - vedr. rep. Kloak	-970.063	-970.000	0
Konstruktioner i terræn	0	0	2.020
Facader	135.725	120.000	0
Udv. vinduer/døre	23.198	0	14.705
Porte	64.550	50.000	79.375
Tag	0	0	80.737
Etageadskillelser	69.074	0	90.562
Bygning indvendig diverse	22.387	0	14.018
Bygning indvendig viceværtdisponeret	0	0	565
Afløbsinstallationer og sanitet	28.015	0	1.599
Vandinstallationer (incl sprinkler)	1.718	0	8.544
Varmeanlæg	7.856	0	6.192
El-installationer	10.326	75.000	45.835
Skilte m.v.	3.713	0	2.750
Juleudsmykning	2.099	0	250
Diverse vedl. til budgettering	0	204.471	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>2.647.044</u>	<u>449.471</u>	<u>767.837</u>

Noter

	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
3 Øvrig administration			
Kontingenter	5.799	6.000	5.526
Repræsentation	7.685	10.000	9.466
Diverse driftsomkostninger	0	5.000	0
Bestyrelsesgodtgørelse	11.550	19.250	14.450
Generalforsamling	1.183	10.000	7.194
Møder	33.279	15.000	26.394
Kontorartikler og tryksager	200	5.000	180
Fotokopiering og IT	17.543	15.000	13.581
Telefon og porto	588	1.000	735
Fællesarbejde	0	5.000	722
Fester	729	5.000	0
Afrundinger og differencer	-0	0	0
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	5.023	6.000	4.904
Øvrig administration i alt	83.580	102.250	83.151
4 Projektomkostninger			
Gård + kloakprojekt	100.125		12.500
Projektomkostninger i alt	100.125		12.500
5 Øvrige tilgodehavender			
Forsikringsskader	2.397		0
Tilgodehavende 1	5.548		0
Øvrige tilgodehavender i alt	7.945		0
6 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	1.963.810		2.058.298
Overført resultat i alt	1.963.810		2.058.298
Årets resultat	-1.908.457		-105.966
I alt	55.353		1.952.332
7 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			
8 Fælleslån			
Pr. balancedagen deltog 71 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.			

Mikkel Theis Hansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-293445320668
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2021 kl.: 20:27:34
Underskrevet med NemID

Nanna Munk Warmdahl

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-027294541700
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2021 kl.: 09:45:11
Underskrevet med NemID

Pia Hallgren Münster-Swendsen

Administrator NEM ID
RID: 93260741
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2021 kl.: 13:29:45
Underskrevet med NemID

Rasmus Brogaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-682909982450
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2021 kl.: 20:47:51
Underskrevet med NemID

Rikke Maria Bomholt Rasmussen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-579577125023
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2021 kl.: 17:12:26
Underskrevet med NemID

Terese Skjødt Jensen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-380951373270
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2021 kl.: 17:12:01
Underskrevet med NemID

Søren Stolt Askly

Revisor NEM ID
RID: 42571285
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2021 kl.: 09:19:16
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.