

ÅRSRAPPORT

41399 E/F BRYGGERVANGEN

FRA 01.01.2021 TIL 31.12.2021

This document has esignatur Agreement-ID: 632685MzTZN247369955

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2022

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 2021 - 31. december 2021
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 Loui Nørgaard Wentzel
Revisor	Revisionsfirmaet Søren Askly ApS Nordre Strandvej 119A, 2 3150 Hellebæk

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 30. marts 2022

Bestyrelse

Terese Skjødt Jessen

Formand

Rikke Rasmussen

Nanna Warmdahl

Rasmus Yding Brogaard

Loui Nørgaard Wentzel

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 30. marts 2022

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 2021. 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 2021.

Næstved, den 30. marts 2022

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: 632685MzTZN247369955

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Bryggervangen for 2021 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	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.927.748	2.927.748	2.870.340
Vaskeri	1	0	0	0
Indtægter i alt		2.928.748	2.927.748	3.840.403
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-167.326	-170.000	-159.137
Faste omkostninger i alt		-167.326	-170.000	-159.137
Forsyning				
El-forbrug		-88.571	-90.000	-80.632
Vandudgift		-406.241	-400.000	-369.288
Renovation via skattebillet		-357.809	-357.800	-339.339
Renovation		-28.750	-50.000	-25.225
Renovationsredskaber (Skaktposer mm)		-38.163	0	0
Skadedyrsbekæmpelse		0	-5.000	0
Internet		-38.124	-38.500	-38.124
Forsyning i alt		-957.657	-941.300	-852.608
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-28.918	-50.000	-3.976
Rengøring indvendigt/Hovedtrapper		-64.688	-100.000	-77.085
Udvendig vinduespolering		-3.938	-10.000	-5.906
Artikler fællesarealer		-6.600	0	0
Rengøringsartikler		0	0	-337
Renholdelse i alt		-104.143	-160.000	-87.304
Fælles drift				
Vicevært		-399.300	-450.000	-387.900
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		0	-2.000	-300
Køb af redskaber under straksafskrivning		0	-10.000	-2.346
Drift af afløbsinstallationer		-8.500	-15.000	-5.000
Drift af varmeinstallationer		-11.512	-11.500	-11.218
Fælles drift i alt		-419.312	-488.500	-406.764
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-472.092	-245.000	-3.617.106

Resultatopgørelse

	Note	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
Administration				
Ejendomsadministration		-240.802	-240.800	-236.743
Inspektør		-121.364	-121.400	-119.318
Anden administration		-4.250	-20.000	-15.737
Varmeregnskabshonorar		-48.395	-47.800	-46.816
Revisionshonorar + opstilling		-15.600	-15.800	-15.200
Honorarer jura		-23.750	0	0
Konsulentbistand		-69.475	-100.000	-102.870
Øvrig administration	3	-89.145	-119.750	-83.580
Administration i alt		-612.781	-665.550	-620.265
Omkostninger i alt		-2.733.311	-2.670.350	-5.743.184
Resultat af primær drift		195.438	257.398	-1.902.781
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-3.342	-6.000	-5.676
Finansielle poster i alt		-3.342	-6.000	-5.676
Årets resultat		192.096	251.398	-1.908.457

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Projektomkostninger - Gård + kloakprojekt	4	5.300.669	100.125
Materielle anlægsaktiver i alt		5.300.669	100.125
Anlægsaktiver i alt		5.300.669	100.125
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		857	0
Fælleslån		1.933.036	2.272.287
Øvrige tilgodehavender	5	33.560	7.945
Periodisering		164.814	141.212
Tilgodehavende i alt		2.132.267	2.421.443
Likvider		717.568	546.756
Omsætningsaktiver i alt		2.849.835	2.968.199
Aktiver i alt		8.150.503	3.068.324

Balance pr. 31.12.2021

	Note	2021	2020
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		55.353	1.963.810
Årets resultat		192.096	-1.908.457
I alt	6	<u>247.449</u>	<u>55.353</u>
Hensat til nyanskaffelser i vaskeri		349.259	296.074
Hensatte forpligtelser i alt		<u>349.259</u>	<u>296.074</u>
Egenkapital i alt		<u>596.708</u>	<u>351.427</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		<u>0</u>	<u>1.000</u>
Langfristet gæld i alt		0	1.000
Kortfristet gæld			
Bankgæld		6.996.581	2.273.271
Mellemregning, ejere		0	4.450
Kreditorer		180.022	30.857
Varmeregnskab		314.272	305.298
Skyldige poster		62.920	102.022
Kortfristet gæld i alt		<u>7.553.796</u>	<u>2.715.897</u>
Gæld i alt		<u>7.553.796</u>	<u>2.716.897</u>
Passiver i alt		<u>8.150.503</u>	<u>3.068.324</u>

Noter

	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
1 Vaskeri			
Fællesvaskeri	60.742	47.000	47.278
Vaskerikort	-1.483	-1.000	0
	<u>59.259</u>	<u>46.000</u>	<u>47.278</u>
Serviceabonnement	-3.536	-1.500	-743
Vedligeholdelse	-2.538	-20.000	-10.008
Afskrivning/årets resultat	<u>-53.185</u>	<u>-24.500</u>	<u>-36.528</u>
<i>Årets resultat hensættes til nyanskaffelser</i>			
<i>de kommende år:</i>			
Hensat overskud ved vaskeridrift tidligere år	296.074		259.546
Årets overførte vaskeri resultat	<u>53.185</u>		<u>36.528</u>
Hensat til nyanskaffelser	<u>349.258</u>		<u>296.074</u>
Vaskeri i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Beplantninger	8.618	0	0
Terræn, grund diverse	9.962	0	1.030
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	0	160.000	3.247.417
Konstruktioner i terræn	3.635	0	0
Facader	8.750	10.000	135.725
Udv. vinduer/døre	12.821	0	23.198
Porte	26.230	0	64.550
Altaner	4.850	0	0
Tag	1.699	0	0
Indvendige vægge	6.644	0	0
Etageadskillelser	0	0	69.074
Bygning indvendig diverse	2.533	0	22.387
Henlæggelse	0	-285.000	0
Afløbsinstallationer og sanitet	24.935	35.000	28.015
Vandinstallationer (incl sprinkler)	5.007	0	1.718
Varmeanlæg	3.814	15.000	7.856
Brandalarm -og slukningsanlæg	3.695	0	0
El-installationer	46.175	25.000	10.326
Vaskerianlæg	0	285.000	0
Skilte m.v.	3.871	0	3.713
Juleudsmykning	0	0	2.099
Projekt - Vedligeholdelse 5. sal	<u>298.854</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>472.092</u>	<u>245.000</u>	<u>3.617.106</u>

Noter

	2021	Ej revideret Budget 2021	2020
3 Øvrig administration			
Kontingenter	6.086	6.000	5.799
Repræsentation	9.216	10.000	7.685
Diverse driftsomkostninger	1.750	12.500	0
Bestyrelsesgodtgørelse	14.150	19.250	11.550
Generalforsamling	0	10.000	1.183
Møder	30.528	25.000	33.279
Kontorartikler og tryksager	130	5.000	200
Fotokopiering og IT / Multimedie	18.068	15.000	17.543
Telefon og porto	608	1.000	588
Fællesarbejde	1.604	5.000	0
Fester	1.198	5.000	729
Afrundinger og differencer	-0	0	-0
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	5.808	6.000	5.023
Øvrig administration i alt	89.145	119.750	83.580
4 Projektomkostninger			
Gård + kloakprojekt	5.300.669		100.125
Projektomkostninger i alt	5.300.669		100.125
5 Øvrige tilgodehavender			
Forsikringsskader	1.640		2.397
Tilgodehavende 1	31.920		5.548
Øvrige tilgodehavender i alt	33.560		7.945
6 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	55.353		1.963.810
Overført resultat i alt	55.353		1.963.810
Årets resultat	192.096		-1.908.457
I alt	247.449		55.353
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 Eventualforpligtelser			
Pr. balancedagen deltog 68 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.

Pia Hallgren Münster-Swendsen

Som Administrator NEM ID
RID: 93260741
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 15:12:08
Underskrevet med NemID

Terese Skjødt Jessen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-380951373270
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2022 kl.: 18:08:12
Underskrevet med NemID

Rikke Maria Bomholt Rasmussen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-579577125023
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2022 kl.: 12:22:40
Underskrevet med NemID

Nanna Munk Warmdahl

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-027294541700
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 15:11:37
Underskrevet med NemID

41399 Rasmus Yding Brogaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-682909982450
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2022 kl.: 08:56:27
Underskrevet med NemID

41399 Loui Nørgaard Wentzel

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-339902049099
Tidspunkt for underskrift: 01-04-2022 kl.: 21:01:19
Underskrevet med NemID

Søren Stolt Askly

Som Revisor NEM ID
RID: 42571285
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 12:25:56
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: 632685MzTZN247369955