

**Ejerforeningen Ålborggade 25 -27
Ålborggade 25-27
2100 København Ø**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2021 - 31.12.2021

33. regnskabsår

CVR. Nr.: 20 41 40 81

DATA REVISION

Registrerede revisorer

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

E/F Ålborggade 25-27

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten.....	9-10

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: Ejerforeningen Ålborggade 25 -27
Ålborggade 25-27
2100 København Ø

Bestyrelse: Shanice Abalos formand
Lieu Bich
Pernille Kongsø
Fredrik Clement

Suppleanter: Cille Cathrine Hoffmann Tæstensen

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Øvrige Vedtægterne er tinglyst pantstiftende i ejerlejlighederne nr. 1-23, hvilket reguleres i henhold til vedtægternes § 18 og pr 31.12.2021 er det pantstiftende beløb kr 61.000. De bestående byrder bliver løbende afløst ved ejerskifte.

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24/5 2022

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2021 for Ejerforeningen Ålborggade 25-27.

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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/4-2022

Administrator:



Maria E. Kaae
Boligexperten Administration A/S

København, den 28/4-2022

Bestyrelse:



Shanice Abalos
formand



Lieu Bich

Pernille Kongso

Fredrik Clement

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmer i Ejerforeningen Ålborggade 25 -27

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ålborggade 25-27 for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 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 2021. 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 28/4-2022

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

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Ejerforeningen Ålborggade 25-27 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.

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

BALANCEN

Tilgodehavende hos visse ejere, byggesag

Tilgodehavender hos de enkelte ejere, der ikke har indfriet deres respektive lån, afskrives i takt med afviklingen af anlægslånet, for derigennem at vise at gælden til banken på anlægslånene modsvarer tilgodehavende hos de respektive ejere.

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 2021 - 31. DECEMBER 2021

	Note	Realiseret 2021 i kr.	Budget 2021 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2020 i tkr.
Indtægter				
Fællesbidrag.....		409.026	409	403
Indtægtsført, afsat serviceaftale.....		0		3
Indtægter.....		409.026	409	405
Udgifter				
Dagrenovation m.v.....		51.090	51	49
Vandafgift.....		37.777	32	30
Elektricitet.....		6.404	8	5
Trappevask og snerydning.....	1	47.150	38	28
Forsikringer.....		29.400	33	29
Gårdlauget Klædebogården.....		21.132	22	21
Vedligeholdelse, løbende.....	2	51.815	125	111
Vedligeholdelse, planlagt.....	3	105.750	200	0
Foreningsomkostninger m.v.....	4	76.025	84	76
Udgifter.....		426.543	592	350
Primært driftsresultat.....		-17.517	-183	56
Finansieringsposter:				
Bankrenteudgifter, negative renter.....		-2.731	0	0
Årets resultat.....		-20.248	-183	56

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på kr. -20.248 overføres til egenkapitalen.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Tilgodehavende hos visse ejere byggesag.....	5	301.752	333
Tilgodehavende fællesbidrag.....		501	1
Forudbetalte omkostninger.....		20.800	20
Mellemregning med administrator.....		0	7
Andelsnet, igangværende.....	6	3.802	0
Tilgodehavende forsikringskade, indgået den 29/1/2021.....		0	21
Øvrige tilgodehavender.....		1.000	4
Nordea, driftskonto.....		655.178	539
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		983.033	925
 AKTIVER.....		 983.033	 925

PASSIVER

Saldo pr. 1.1.2021.....		518.622	463
Årets resultat.....		-20.248	56
EGENKAPITAL.....		498.374	519
 Nordea anlægslån.....		 301.752	 333
Skyldige omkostninger.....	8	123.345	20
Andelsnet, igangværende.....	6	0	1
Forudbetalt fællesbidrag.....		11.822	10
Varmeregnskab, igangværende.....	7	47.740	41
Kortfristede gældsforpligtelser.....		484.659	406
 PASSIVER.....		 983.033	 925

Eventualforpligtelser:

De enkelte ejerlejligheder hæfter pro-rata med fordelingstallet x factor 1,5 for bankmellemværende, dog hæfter de ejere, der har indfriet, ikke for anlægslånet.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	Realiseret 2021 i kr.	Budget 2021 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2020 i tkr.
Trappevask og snerydning:				
	1			
Trappevask, vinduespolering og fejning.....		44.600	28	28
Snerydning og saltning.....		0	10	0
Øvrig renholdelse, storskrald.....		2.550		0
		47.150	38	28
Vedligeholdelse, løbende:				
	2			
Blikkenslager.....		3.188		0
Gennemgang og reparation af taghætter.....		0		18
Elektriker, dørtelefon og lyskilder.....		4.321		1
Låseservice.....		1.695		1
Dørpumper til nye hoveddøre.....		0		12
Centralvarmeanlæg.....		10.061		9
Centralvarmeanlæg, miniserviceaftale.....		5.000	30	5
Teknisk rådgivning, brandsikring kælder/drone.....		0		12
Teknisk rådgivning, tilstandsrapport.....		0		13
Teknisk rådgivning, tilstandsvurdering installationer.....		0	50	13
Teknisk rådgivning, rådskaade i tag.....		5.850		0
Rådskaade i tag, ikke forsikringsdækket.....		21.700		0
Egenbetaling/selvrisko ved rørskaade.....		0		28
Budgetpost.....			45	
		51.815	125	111
Vedligeholdelse, planlagt:				
	3			
Brandsikring i kælder - igangværende.....		105.750	200	0
		105.750	200	0
Foreningsomkostninger m.v.:				
	4			
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		11.500	12	12
Administrationshonorar.....		46.330	46	46
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		625	1	1
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse.....		15.400	19	15
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		0	3	0
Kontorhold, porto, Nets og gebyrer mv.....		2.170	4	3
		76.025	84	76

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Tilgodehavende hos visse ejere byggesag			
	5		
Saldo pr 1. januar 2021.....		333.442	364
Tilskrevne renter på anlægslån i Nordea Bank.....		13.394	15
Indbetalt af ejere på anlægslånet, ydelser og indfrielse.....		-45.084	-45
Saldo pr 31. december 2021.....		301.752	333
Antal deltagere i fælleslånet.....		8	8
Andelsnet:			
	6		
Saldo primo.....		1.355	6
Indbetalt a conto.....		25.440	21
Afholdte omkostninger til andelsnet.....		30.597	25
		-3.802	1
Varmeregnskab			
	7		
Indbetalt a conto.....		148.125	149
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		100.385	108
		47.740	41
Øvrig gæld			
	8		
Akrobaterne, ejendomsservice.....		4.300	3
Magdahl Glas- og Byg, a conto vedr brandsikring.....		93.750	0
BDV Rådgivelse Ingeniørfirma, a conto vedr brandsikring.....		12.000	0
Finn L. Davidsen VVS, opkrævet hos ejer.....		0	4
Ørsted A/S, elektricitet.....		1.795	1
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		11.500	12
		123.345	20