

**E/F Sundby Brygge  
Carl Klitgaards Vej 31 m. fl.  
9400 Nørresundby  
CVR.nr. 38518321  
Matr. nr. 238d, Nørresundby Bygrunde**

**01.10.2017 - 31.12.2018**

**Administrator**

**DEAS A/S  
Skibbrogade 3  
9000 Aalborg**

**Ejd. 108-832/LILO**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 01.10.2017 - 31.12.18 E/F Sundby Brygge, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter.

Ejerforeningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således 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. oktober 2017 - 31. december 2018

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. april 2019

### Administrator

DEAS A/S



Line Lohmann  
teamchef

Jesper Madsen  
teamchef

### Bestyrelsen

Nørresundby, den 10. april 2019



Jens Erik Pedersen  
Bestyrelsesformand



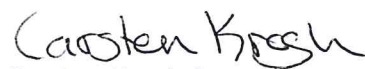
Bent Knudsen



Torben Knudsen



Peter Rasmussen



Carsten Krogh Jensen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 10. april 2019.

---

dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til ejerne i E/F Sundby Brygge**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Sundby Brygge for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt at resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2018 er i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

#### **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.

#### **Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet**

Ejerforeningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Ejerforeningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ejerforeningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ejerforeningens bestyrelse og administrator 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 ejerforeningens bestyrelse og administrator 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ejerforeningens bestyrelse og administrators 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 ejerforeningens bestyrelse og administrator 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.

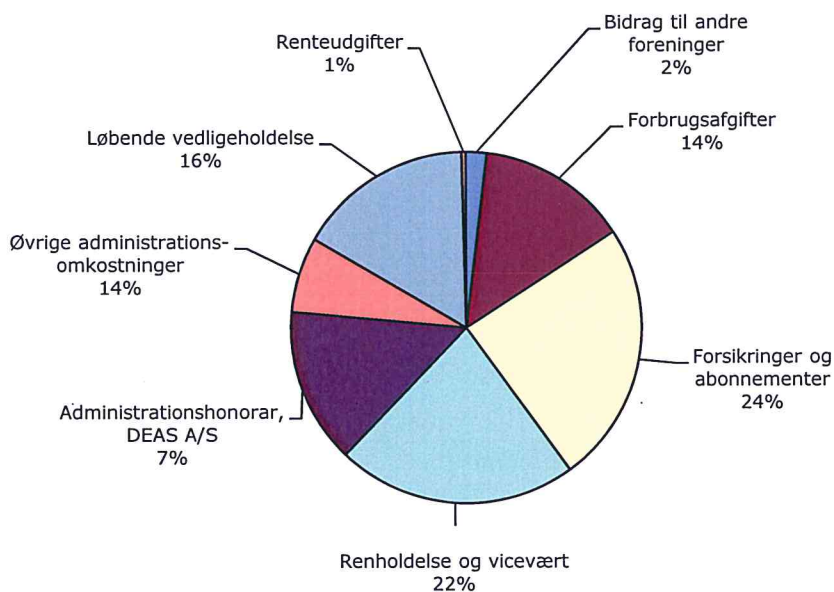
Aalborg, den 10. april 2019

**BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Aunbøl  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 8845

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 01-10-2017- 31-12-2018	Oprindeligt budget
		(ej revideret)
<b>Indtægter</b>		
Aconto E/F-bidrag.....	1.209.892	967.900
Parkeringsplads kælder .....	314.595	249.100
Parkeringsplads terræn.....	36.000	29.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.560.487</b>	<b>1.246.000</b>
<b>Udgifter</b>		
1 Bidrag til andre foreninger.....	21.350	20.000
2 Forbrugsafgifter.....	154.357	460.000
3 Forsikringer og abonnementer.....	268.088	273.000
4 Renholdelse og vicevært.....	245.506	225.000
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	158.700	132.000
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	77.135	96.000
6 Løbende vedligeholdelse.....	179.841	40.000
7 Renteudgifter.....	4.107	0
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>1.109.084</b>	<b>1.246.000</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>451.406</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultatet disponeres således:</b> .....		
8 Henlæggelser.....	110.000	
Overført til overført resultat i egenkapitalen.....	341.406	
<b>I alt.....</b>	<b>451.406</b>	

Dette regnskab afspejler både ejerforeningen og det tidligere parkeringslaug.



<b>Aktiver</b>	Balance 31-12-2018
<b>Omsætningsaktiver</b>	
<b>Tilgodehavender</b>	
Restancekonto.....	4.960
Udlæg for ejere.....	8.212
Andre tilgodehavender.....	1.212
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>14.384</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>	
Mellemregning med DEAS A/S.....	16.223
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>16.223</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	
Danske Bank, 9444 - 4816060222.....	829.349
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>829.349</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>859.956</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>859.956</b>

	Balance 31-12-2018
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Egenkapital, primo.....	0
Årets resultat.....	341.406
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>341.406</b>
<b>Henlæggelser</b>	
8 Hensættelser.....	110.000
<b>Henlæggelser i alt .....</b>	<b>110.000</b>
<b>Kapital i alt.....</b>	<b>451.406</b>
<b>Kortfristet gæld</b>	
<b>Anden gæld</b>	
Forudbetalte fællesomkostninger.....	4.313
Kreditorer - samlekonto.....	226.444
Skyldige omkostninger.....	46.489
9 Varmeregnskab.....	109.869
10 Vandregnskab.....	21.434
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>408.549</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>408.549</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>408.549</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>859.956</b>



<b>Noter</b>	Regnskab 01-10-2017- 31-12-2018	Oprindeligt budget
		(ej revideret)
<b>1 Bidrag til andre foreninger</b>		
Bidrag til grundejerforening.....	21.350	20.000
<b>Bidrag til andre foreninger i alt.....</b>	<b>21.350</b>	<b>20.000</b>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>		
Grundskyld, parkeringskælder.....	57.815	90.000
El.....	25.826	175.000
Vand.....	0	20.000
Renovation.....	50.999	150.000
Varme, inkl. parkeringskælder + rampe.....	19.717	25.000
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>154.357</b>	<b>460.000</b>
<b>3 Forsikringer og abonnemeter</b>		
Ejendomsforsikring.....	146.527	125.000
Arbejdsskadeforsikring.....	419	0
TDC, alarmlinie - sprinkler.....	5.701	8.000
Service - nødbelysning.....	0	12.000
ABA-anlæg og nøgleboks.....	1.744	20.000
Service - ventilation.....	0	18.000
TDC elevator.....	4.509	16.000
Service - elevator, faldprøver.....	55.904	54.000
Service - pumper.....	0	10.000
Service - sprinkler.....	38.335	10.000
Service - port i p-kælder.....	4.737	0
Service - tag.....	2.628	0
Brandmateriel.....	7.584	0
<b>Forsikringer og abonnemeter i alt.....</b>	<b>268.088</b>	<b>273.000</b>
<b>4 Renholdelse og vicevært</b>		
Vinduespolering.....	37.309	60.000
Ejendomsservice og trappevask.....	114.806	30.000
Ekstra rengøring.....	1.500	0
Måtter.....	1.043	30.000
Snerydning/vejsalt.....	18.925	30.000
Anden renholdelse.....	9.602	20.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	12.732	25.000
Drift af fællesarealer.....	49.589	30.000
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>245.506</b>	<b>225.000</b>



<b>Noter</b>	Regnskab 01-10-2017- 31-12-2018	Oprindeligt budget
		(ej revideret)
<b>5 Øvrige administrationsomkostninger</b>		
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	2.350	0
Revisor.....	10.000	10.000
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber.....	23.563	46.000
Gebyrer mv.....	2.807	10.000
Porto.....	136	10.000
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	12.459	0
Mødeudgifter inkl. generalforsamling.....	24.920	20.000
Gaver og repræsentation.....	900	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b><u>77.135</u></b>	<b><u>96.000</u></b>

<b>Noter</b>	Regnskab 01-10-2017- 31-12-2018	Oprindeligt budget
		(ej revideret)
<b>6 Løbende vedligeholdelse</b>		
<b><i>Kompletterende bygningsdele</i></b>		
Generelt.....	1.631	0
Døre i facade.....	3.125	0
<b><i>VVS-anlæg</i></b>		
Radiatorer/Ventiler.....	2.522	0
<b><i>El-anlæg</i></b>		
Elevatore.....	7.469	0
VVS.....	133.594	0
Udskiftning af filtre, ventilationsanlæg.....	31.500	
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	40.000
<b>Løbende vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>179.841</b>	<b>40.000</b>
<b>7 Renteudgifter</b>		
Renteudgifter, bank.....	4.107	0
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b>4.107</b>	<b>0</b>
<b>8 Henlæggelser</b>		
Teknisk bistand ved 1-års gennemgang.....	25.000	0
Redesign af port til øget holdbarhed.....	25.000	0
Detailplanlægning af vedligeholdelse af ejendommen.....	15.000	0
Indretning af viceværtrum.....	30.000	0
Haveanlæg.....	15.000	0
<b>Henlæggelser i alt.....</b>	<b>110.000</b>	<b>0</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 01-01-2017 - 31-12-2018	Oprindeligt budget
		(ej revideret)
<b>9 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	416.520	0
Varmeudgift.....	-308.680	0
Afregning af årets regnskab.....	2.029	0
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>109.869</b>	<b>0</b>
<b>10 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	207.810	0
Vandudgift.....	-186.376	0
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b>21.434</b>	<b>0</b>