

E/F Sundby Brygge

**Carl Klitgaards Vej 31 m. fl. mfl.
9400 Nørresundby**

CVR-nr. 38518321

Matr. nr. 238d, Nørresundby Bygrunde

Kundenr. 108-832

Årsregnskab for perioden

1. januar 2019 - 31. december 2019



FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	E/F Sundby Brygge Carl Klitgaards Vej 31 m. fl. mfl. 9400 Nørresundby CVR-nr. 38518321 Matr. nr. 238d, Nørresundby Bygrunde Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 2017
BESTYRELSE	Jens Erik Pedersen (formand) Bent Knudsen Torben Knudsen Carsten Krogh Jensen Peter Rasmussen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Skibbrogade 3 9000 Aalborg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	BDO, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
TYPE	90 Ejerlejligheder 11 Depotrum 1 P-kælder 91 Parkeringspladser i kælder 3 Motorcykelpladser 32 Parkeringspladser i terræn

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for E/F Sundby Brygge udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2019 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 14.043.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 437.363.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til regnskabsårets samlede udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- *'Forbrugsafgifter' afviger med kr. 83.660.*

Afvigelsen i forbrugsafgifter skyldes blandt andet en betaling af el for 2018.

Positivt for årets resultat er:

- *'Forsikringer og abonnementer' afviger med kr. 67.821.*
- *'Løbende vedligeholdelse' afviger med kr. 84.152.*
- *'Hensættelser' afviger med kr. 25.610.*

LEDELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2019 for E/F Sundby Brygge, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Aalborg, den 21. april 2020

Michelle Falk Hoffmann
ejendomsadministrator

Line Lohmann
teamchef

BESTYRELSEN

Jens Erik Pedersen
bestyrelsesformand

Bent Knudsen

Torben Knudsen

Carsten Krogh Jensen

Peter Rasmussen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F Sundby Brygge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Sundby Brygge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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

Foreningen 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

Foreningens 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. Foreningens 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 foreningens 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 21. april 2020

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Torben Aunbøl

Statsautoriseret revisor

MNE 8845

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
		REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
INDTÆGTER				
Aconto E/F-bidrag		968.244	967.898	1.209.892
Aconto E/F-bidrag fra p-kælder		248.976	249.102	314.595
Bidrag fra parkering i terræn		31.500	29.000	36.000
INDTÆGTER I ALT		1.248.720	1.246.000	1.560.487
UDGIFTER				
Bidrag til andre foreninger	1	24.599	21.500	21.350
Forbrugsafgifter	2	375.660	292.000	154.357
Forsikringer og abonnementer	3	245.379	313.200	268.088
Ejendomsdrift	4	297.169	305.000	245.506
Administrationshonorar, DEAS A/S		108.269	113.000	158.700
Øvrige administrationsomkostninger	5	100.199	89.500	77.135
Løbende vedligeholdelse	6	17.648	101.800	148.341
Større vedligeholdelsesarbejder	7	7.501	10.000	31.500
Hensættelser	8	84.390	110.000	0
Renteudgifter	9	1.949	0	4.107
UDGIFTER I ALT		1.262.763	1.356.000	1.109.084
DRIFTSRESULTAT		-14.043	-110.000	451.406
RESULTATDISPONERING				
Anvendt fra hensættelser		-110.000	0	110.000
Overført resultat (egenkapital)		95.957	-110.000	341.406
DISPONERET I ALT		-14.043	-110.000	451.406

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Restancekonto		0	4.960
Udlæg for ejere		3.000	8.212
Andre tilgodehavender		0	1.212
Fjernbetjening til port		8.771	0
Tilgodehavender i alt		11.771	14.384
Øvrige tilgodehavender			
Mellemregning med DEAS A/S		0	16.223
Tilgodehavender		72.093	0
Forudbetalte omkostninger		1.819	0
Øvrige tilgodehavender i alt		73.912	16.223
Likvide beholdninger			
Danske Bank, 9444 - 4816060222		0	829.349
Arbejdernes Landsbank, 5314 - 0000242279		613.187	0
Likvide beholdninger i alt		613.187	829.349
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		698.870	859.956
AKTIVER I ALT		698.870	859.956

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
KAPITAL			
Egenkapital			
Egenkapital, primo		341.406	0
Årets resultat		95.957	341.406
Egenkapital i alt		437.363	341.406
KAPITAL I ALT		437.363	341.406
HENSÆTTELSER			
Henlagt til vedligeholdelse		0	110.000
HENSÆTTELSER I ALT		0	110.000
KORTFRISTET GÆLD			
Anden gæld			
Forudbetalte fællesomkostninger		0	4.313
Kreditorer - samlekonto		46.800	226.444
Skyldige omkostninger		19.509	46.489
Varmeregnskab	10	163.741	109.869
Vandregnskab	11	31.457	21.434
Anden gæld i alt		261.507	408.549
KORTFRISTET GÆLD I ALT		261.507	408.549
PASSIVER I ALT		698.870	859.956
Sikkerhedsstillelse	12		

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
1 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til grundejerforening	24.599	21.500	21.350
Bidrag til andre foreninger i alt	24.599	21.500	21.350
2 Forbrugsafgifter			
Grundskyld, parkeringskælder	114.949	115.000	57.815
El	132.961	95.000	25.826
El vedr. 2018	64.843	0	0
Vand	0	5.000	0
Renovation	44.554	52.000	50.999
Varme, inkl. parkeringskælder + rampe	41.530	25.000	19.717
Varme parkeringskælder vedr. 2018	-23.177	0	0
Forbrugsafgifter i alt	375.660	292.000	154.357
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	118.875	127.500	146.527
Arbejdsskadeforsikring	0	500	419
TDC, alarmlinie - sprinkler	5.456	8.000	5.701
Service - nødbelysning	3.691	5.000	0
ABA-anlæg og nøgleboks	7.738	2.000	1.744
Service - ventilation	0	10.000	0
TDC elevator	0	0	4.509
Service - elevator, faldprøver	65.243	55.000	55.904
Service - pumper	0	10.000	0
Service - sprinkler	18.250	50.000	38.335
Service - port i p-kælder	20.366	35.000	4.737
Service - tag	2.602	2.700	2.628
Brandmateriel	3.158	7.500	7.584
Forsikringer og abonnementer i alt	245.379	313.200	268.088

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
4 Ejendomsdrift			
Vinduespolering og måtter	42.825	60.000	37.309
Ejendomsservice og trappevask	108.100	110.000	114.806
Ejendomsopsyn (Vicevært)	58.438	25.000	0
Ekstra rengøring	0	0	1.500
Måtter	0	0	1.043
Snerydning/vejsalt	16.350	30.000	18.925
Anden renholdelse	0	10.000	9.602
Materialeudgifter og anskaffelser	11.706	10.000	12.732
Drift af fællesarealer	59.750	60.000	49.589
Ejendomsdrift i alt	297.169	305.000	245.506
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S	3.800	0	2.350
Godtgørelse til bestyrelse	5.800	0	0
Revisor	6.875	10.000	10.000
Advokat, juridisk bistand	* 29.125	10.000	0
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber	25.074	25.000	23.563
Gebyrer mv.	6.877	3.000	2.807
Porto	0	500	136
Diverse	3.284	0	0
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter	596	15.000	12.459
Mødeudgifter inkl. generalforsamling	10.694	25.000	24.920
Hjemmeside	8.074	0	0
Gaver og repræsentation	0	1.000	900
Øvrige administrationsomkostninger i alt	100.199	89.500	77.135

* Vedrører gennemgang af designmanual, vedtægter samt retningslinjer for udvendige bygningsforandringer inkl. tinglysning af tillæg til vedtægter samt designmanual.

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
6 Løbende vedligeholdelse			
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Generelt	0	0	1.631
Vinduer i facade	148	0	0
Døre i facade	0	0	3.125
Låse og nøgler	3.606	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Vandinstallationer	-2.654	0	0
Radiatorer/Ventiler	0	0	2.522
Ventilationsanlæg	1.806	0	0
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	6.022	0	0
Elevatorer	0	0	7.469
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Skilte	3.126	0	0
Andet udstyr i fællesareal	594	0	0
VVS	0	0	133.594
Forsikringskader - selvrisiko	5.000	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	101.800	0
Løbende vedligeholdelse i alt	17.648	101.800	148.341
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning af filtre, ventilationsanlæg	0	0	31.500
Opstart af blødgøringsanlæg	7.501	10.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	7.501	10.000	31.500
8 Hensættelser			
Teknisk bistand ved 1-års gennemgang	46.035	25.000	0
Redesign af port til øget holdbarhed	0	25.000	0
Detailplanlægning vedligehold af ejd.	12.688	15.000	0
Indretning af viceværtsrum	25.668	30.000	0
Haveanlæg	0	15.000	0
Hensættelser i alt	84.390	110.000	0

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2019	2019	2018
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	1.949	0	4.107
Renteudgifter i alt	<u>1.949</u>	<u>0</u>	<u>4.107</u>

NOTER	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
10 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	416.370	416.520
Varmeudgifter	-252.629	-308.680
Afregning af årets regnskab	0	2.029
Varmeregnskab i alt	<u><u>163.741</u></u>	<u><u>109.869</u></u>
11 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	210.430	207.810
Vandudgift	-164.098	-186.376
Salt til afkalkningsanlæg	-14.875	0
Vandregnskab i alt	<u><u>31.457</u></u>	<u><u>21.434</u></u>
12 Sikkerhedsstillelse		
Til sikkerhed for ejerlejlighedsejernes forpligtelser over for foreningen er der tinglyst pantstiftende gæld for kr. 40.000 på hver enkelt ejerlejlighed.		