

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26^{1.}

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

Til medlemmerne af
E/F matr nr 14 di og 14 dk
Frederiksberg

Overbragt til ejere der bor på ejendommen
sendt pr post til ejere, der har anden adresse

København
den 1. maj 2017
Ejd. 017 alo/slo

Vedr. E/F Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg
Renoveringssagen.

Hoslagt fremsendes referat fra generalforsamlingen afholdt 28. marts 2017.

Som det fremgår af beslutningen på generalforsamlingen jfr referatet gives der indtil 1. juni 2017 foreningens medlemmer mulighed for at indfri deres andel af udgift til renoveringen kontant – baseret på budgetbeløbet kr 7.175.000,00 idet evt yderligere udgifter i h t endeligt byggeregnskab afholdes over ejerforeningens drift.

Der opkræves i h t udgiftsfordelingstal.

Beløbene fremgår af opstillingen på næste side.

Du vil blive opkrævet et rentetillæg for tiden 13. marts 2017 og til betaling sker - renteberegnet med 2,45% p.a. – og som opkræves som et engangsbeløb sammen med bidrag for juli kvartal 2017.

Såfremt der ikke sker betaling/indfrielse senest 1. juni 2017 er Du automatisk omfattet af lånet i ejerforeningen og vil blive opkrævet ydelse på dette fra og med opkrævningen for juli kvartal 2017.

Den første opkrævning vil dog være for perioden 13. marts til 30. juni 2017 og udgøre:

ADVOKATERNE
KRONPRINSESSEGADE 26

Side 2

1. ydelse:

udgiftsfordelingstal	normal ydelse	renter ft	
		13.03-31.03.17	i alt
2	1.052,94	81,38	1.134,32
4	2.105,89	162,77	2.268,66
5	2.632,36	203,46	2.835,82
6	3.158,83	244,15	3.402,98

Budget

Forventet beløb til egenfinansiering i h t budget kr	7.174.921,00
oprundet til kr	7.175.000,00

Budgetsum fordelt i h t udfordelingstal

antal lejligheder	fordelingstal/lej	samlet	udgift/lejlighed
1	2	2	66.435,19
43	4	172	132.870,37
6	5	30	166.087,96
2	6	12	199.305,56
52		216	

Finansieringsmodel

annuitetslån	kr	7.175.000,00
banklån med var rt pt	2,45%	
ydelsesperiode	20 år	
mulighed for indfrielse til pari	JA	gebyrbelagt
samlet ydelse	pr kvartal	113.718,00

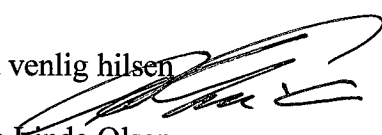
ydelse ved fordelingstal	2,00 pr kvartal	1.052,94
ydelse ved fordelingstal	4,00 pr kvartal	2.105,89
ydelse ved fordelingstal	5,00 pr kvartal	2.632,36
ydelse ved fordelingstal	6,00 pr kvartal	3.158,83

Ved indfrielse skal betaling ske til

Danske Bank
Reg nr 3001
Kontonr 3015079118

Der vil efter 1. juni 2017 fortsat være mulighed for at indfri andel af lånet, men dette vil herefter være gebyrbelagt til Bank og administrator, og der skal indhentes en indfrielsesberegning hos administrator. Indfrielsesgebyret andrager pt samlet kr 1.450,00

Med venlig hilsen


Arne Linde Olsen
alo@cphlaw.dk

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26 ^{1.}

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

År 2017, tirsdag, den 28. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F'erne Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg i Bülowshallen, mødelokalet beliggende 1. sal, Bülowvej 34 B, 1870 Frederiksberg, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Formandens beretning for det forløbne år.
- 3) a) Fremlæggelse af regnskab for 2016 - dette vedlægges opstillet af undertegnede idet dette pt ikke foreligger revideret – behandles under forudsætning af at revisor godkender det opstillede regnskab.
b) Fremlæggelse af foreløbigt byggeregnskab vedr. byfornyelsessagen – herunder drøftelse af finansiering af forventet overskridelse af budget evt. via foreningens egenkapital.
- 4) Godkendelse af ordinært driftsbudget vedrørende udgifter for 2017 til godkendelse – er indskrevet i det vedlagte regnskab for 2016.
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
- der er ikke indkommet forslag.
- 6) Valg til bestyrelse og suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

Foreningens formand Thomas Larsen bød velkommen og præsenterede indledningsvis bestyrelsen.

Ad 1.

Til dirigent og referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede med tilslutning af de fremmødte, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningernes vedtægter og således beslutningsdygtig.

Følgende ejere var mødt – alle personligt:

For så vidt angår matr.nr. 14 di Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 5, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 23 og 26.

For så vidt angår matr.nr. 14 dk Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 5, 6, 17, 20, 21 og 23.

Videre var administrator advokat Arne Linde Olsen tilstede.

Ad 2.

Thomas Larsen aflagde beretning på bestyrelsens vegne og bemærkede, at bestyrelsesarbejdet i det forgangne år primært havde bestået i varetagelse af renoveringssagen.

Det blev i den forbindelse oplyst, at der fortsat mangler lidt mangler, som er vejrafhængige, men at disse udbedres snarest muligt.

Det blev bemærket, at byggesagen overordnet set var gået efter planen, men dog med en mindre overskridelse af budgetsummen på ca. 3%.

Der var en del småmangler ved arbejdets aflevering og rent faktisk var det nødvendigt at afholde 2 mangelsrunder, men alle mangler er nu udbedret, bortset fra noget malermæssigt, som er vejrafhængig.

Thomas Larsen henstillede til foreningens medlemmer, at såfremt de konstaterer fejl og mangler, at dette bliver indrapporteret til bestyrelsen.

Thomas Larsen bemærkede, at der fortsat er et par udestående, dels omkring en opbrudt nøgleboks, som medførte, at foreningen så sig nødsaget til at omlægge låsesystem op til jul. Foreningen har gjort krav imod entreprenør for at dække denne udgift og udgiften til nyt nøglesystem og nøgler er modregnet overfor entreprenør.

Denne har dog ikke fuldt accepteret dette endnu.

Videre har foreningen et udestående med det firma, der har varetaget miljørådgivningen, idet dette har faktureret ud over aftalt kontraktgrundlag i henhold til ejerforeningens opfattelse.

Der er i den forbindelse sket tilbagehold af de seneste 2 regninger fra Miljøfirmaet.

Foreningen har videre solgt CO2 besparelsen til Hofor og fået en afregning p.t. på ca. kr. 25.000,00 som vil indgå i byggeregnskabet.

Enkelte ejere har fået udført individuelle arbejder og betaling herfor er opkrævet fra ejerforeningens side.

En enkelt ejer er i den forbindelse fået isat vinduer i taget, idet denne ejer fra den 1. januar 2017 har købt loftet og dennes lejlighed.

En betingelse for tilskud fra Kommunens side var, at der blev etableret badeværelser i de sidste 3 lejligheder, der ikke havde dette.

Disse er udført og der er opkrævet et individuelt beløb hos hver af ejerne.

Endelig bemærkede Thomas, at grundet den enorme arbejdsbyrde for bestyrelsen, var der givet en julegave til hvert bestyrelsesmedlem på kr. 1.000,00 i det forgangne år.

Det blev oplyst, at foreningen i videst muligt omfang har udskudt vedligeholdelsesarbejdet i det pågældende år og at der i det kommende år blandt andet vil komme noget el-arbejde, idet en del af installationen trænger til udskiftning.

Videre har foreningen tegnet vedligeholdelseskontrakt. Serviceaftale/vedligeholdelse af kloak & dræn med ATZ A/S med opstart 2018.

Med hensyn til loftsrummet er der, som nævnt ovenfor, solgt et rum pr. 1. januar 2017 for en pris á kr. 128.500,00.

Med henblik på ejerlejligheden i kælderen med indgang fra gaden tilhørende Rytterhuset ApS har der været lidt korrespondance omkring foreningens eventuelle overtagelse af dette, men foreningen har tilkendegivet, at man kun vil overtage ejerlejligheden gældfrit, altså efter betaling af renoveringsydelsen.

Der er således ikke en afklaring på dette ejerforhold.

For så vidt angår græsplænen bemærkede Thomas Larsen, at denne har været brugt til byggeplads, men er ved at komme sig, og at der er sået græs, hvorfor foreningens medlemmer fortsat anmodes om at respektere afspærringen, således at græsset kan gro op.

Det blev oplyst, at der er opstartet en facebookgruppe og at bestyrelsen herved har fået fat i mange beboere og ejere og herved meget lettere kan orientere om, hvad der sker i foreningen.

Endeligt bemærkede Thomas Larsen, at en ny hjemmeside er på vej lavet af foreningens webmaster Jacob og at man forsøger at få etableret et elektronisk bookingssystem til vaskeriet.

Endelig udtrykte Thomas Larsen tak til bestyrelsen for arbejdet i det forgangne år og bemærkede, at han desværre ikke modtog genvalg til formand for bestyrelsen af arbejdsmæssige årsager.

Beretningen blev sat til debat og der fremkom rosende bemærkninger til bestyrelsen for dennes varetagelse af renoveringssagen.

Der var i øvrigt ikke bemærkninger til selve beretningen, hvorfor dirigenten med generalforsamlingens tilslutning konstaterede, at beretningen var taget til efterretning og således godkendt.

Ad 3.

Administrator oplyste, at grundet regnskabsaflæggelse overfor Kommunen, er årsregnskabet for 2016 ikke nået at blive revideret af foreningens revisor, hvorfor det udsendte regnskabsudkast var udarbejdet af administrator på baggrund af dennes bogføring og at regnskabet derfor ville blive behandlet under forudsætning af, at revisor efterfølgende godkender det opstillede regnskab.

Administrator gennemgik herefter årsregnskabet for 2016.

Der var ikke bemærkninger til de afholdte udgifter og dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens tilslutning, at regnskabet var godkendt, dog under den forudsætning, at revisor efterfølgende også godkender dette.

Administrator oplyste, at det af revisor opstillede og reviderede regnskab forventes udsendt sammen med referatet.

Administrator gennemgik herefter foreløbigt byggeregnskab, som udviste udgifter for kr. 11.073.960,00 og efter dels modtaget 80% tilskud og forventet resttilskud, som minimum vil medføre samlede byggeudgifter på ca. kr. 7.508.967,00.

Foreningen håber dog, at Kommunen også vil meddele tilskud i forhold til budgetoverskridelsen, men dette er p.t. uafklaret.

Videre er der vist de fulde udgifter inkl. udgifter til Miljørådgivning, hvor regningen fra Miljørådgivningsfirmaet ikke fuldt ud er accepteret.

Endelig er der ikke medtaget betaling for salg af CO2 rettigheder, idet foreløbig afregning for disse først er modtaget få dage før generalforsamlingens afholdelse.

Administrator bemærkede, at der med ovennævnte reguleringer, vil være en overskridelse af budgettet af en vis størrelse, men at denne overskridelse forventes at kunne holdes indenfor foreningens egenkapital og afsat beløb til vedligeholdelse for 2017.

Det indstilles således, at der hos foreningens medlemmer nu opkræves i henhold til budgettet, der blev godkendt på generalforsamlingen den 10. marts 2016.

Dette betyder, at foreningens medlemmer nu får mulighed for at indfri Deres andel af budgetsummen på kr. 7.175.000,00 fordelt efter udgiftsfordelingstal og reguleret for foreningens ejerskab af vaskeriet.

Der vedlægges en særskilt skrivelse omkring, hvorledes foreningens medlemmer skal forholde sig ved eventuel indfrielse.

Såfremt man ikke vælger at indfri i henhold til disse vilkår senest den 1. juni 2017 vil man automatisk være omfattet af det lån, som foreningen har optaget hos Møns Bank og hvor de kvartårlige ydelser med nuværende renteniveau på 2,45% p.a. vil fremgå ligeledes af det materiale, der vedlægges nærværende referat.

Det foreløbige byggregnskab blev sat til debat, men der forelå ikke yderligere bemærkninger til dette, ligesom dirigenten med generalforsamlingens tilslutning kunne konstatere, at der var enighed om, at der opkræves i henhold til budgettet på kr. 7.175.000,00, at ejere der vil indfri uden gebyr skal gøre dette senest den 1. juni 2017, hvor der dog vil være et mindre rentetillæg, jo tættere man kommer på indfrielsesdagen, samt at de ejere, der vælger ikke at indfri automatisk er omfattet af det etablerede lån, hvor ydelser på dette vil blive opkrævet første gang pr. 1. juli 2017.

Videre konstaterede dirigenten, at der var enighed om, at budgetoverskridelsen, hvad den så måtte ende med, når byggregnskabet opgøres, vil kunne afholdes over foreningens egenkapital/drift.

Ad 4.

Administrator gennemgik herefter ordinært driftsbudget for 2017, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau i forhold til 2016.

Budgettet for 2016 i henhold til hvilket der opkræves kr. 536.237,00 i fællesudgifter blev herefter godkendt uden afstemning.

Ad 5.

Der forelå ikke forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

Ad 6.

Thomas Larsen oplyste, at uanset han var valgt til bestyrelsen i 2016, havde han allerede sidste år tilkendegivet, at han kun ønskede at sidde 1 år mere, hvorfor denne nu ville trække sig fra bestyrelsen.

Lisbeth Ougaard tilkendegav, at hun ikke ønskede at modtage genvalg og Cecilie Bager og Anna Dorph Ullerichs tilkendegav, at de begge modtager genvalg.

Som nye medlemmer til bestyrelsen blev foreslået Ask Krogager Lund samt Julie Münter, der hidtil har været 1. suppleant.

Ask Krogager Lund og Julie Münter blev herefter valgt til bestyrelsen og bestyrelsen består herefter af følgende, idet denne har konstitueret sig med Anna Dorph Ullerichs som formand:

Anna Dorph Ullerichs (formand)	Holger Danskes Vej 14, 4.th. (valgt 2017)
Ask Krogager Lund	Holger Danskes Vej 18, 5.tv. (valgt 2017)
Julie Münter	Holger Danskes Vej 16, 2.tv. (valgt 2017)
Cecilie Bager	Holger Danskes Vej 12A, 1.th. (valgt 2017)
Hans Christian Lund	Henrik Hertz Vej 18, 2920 Charlottenlund (ejer af Holger Danskes Vej 18, 5. tv.) (valgt 2016)

Som suppleanter blev valgt følgende:

1. suppleant:

Elisabeth Søe Jensen

Holger Danskes Vej 18, 1.th.

2. suppleant:

Thomas Larsen

Holger Danskes Vej 12A, st.th.

Ad 7.

Som revisor blev genvalgt PriceWaterhouseCoopers Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 8.

Under eventuelt blev det forespurgt, hvorfor der ikke var pudset vinduer efter entreprisen og Thomas Larsen oplyste, at bestyrelsen af besparelsmæssige årsager havde fravalgt dette.

Det blev oplyst, at der påtænkes ændringer omkring havedag, således at der ved manglende deltagelse i denne, vil blive opkrævet gebyr 1 gang årligt.

Det blev påtalt, at trappeopgangene trænger til maling og der blev drøftet, hvorvidt det var muligt eventuelt selv at istandsætte trappeopgangene.

Der blev dog ikke truffet beslutning herom.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Anna D. Ollerichs
Anna Dorthe Ollerichs
Formand

Som referent og dirigent:

Arne Linde Olsen
Arne Linde Olsen
Advokat

INDBYDELSE TIL ARBEJDS DAG 2017/2018

Arbejdsdagene afholdes i år:

Søndag den 01. Oktober 2017 kl. 10-15

Søndag den 25. marts 2018 kl. 10-15

Vi mødes i gården kl 10 og spiser frokost sammen. Der vil være kaffe/te og snacks undervejs.

Det er muligt at deltage to personer til en arbejdsdag eller en person til begge arbejdsdage. Har man ikke lyst til at deltage i arbejdsdagene vil der blive opkrævet 350 kr. per lejlighed pr arbejdsdag.

Ønsker du at deltage skal du blot måde på til arbejdsdagen (der er altså ingen tilmelding i år)

Vi glæder os meget til at se jer alle

Med Venlig Hilsen

Bestyrelsen



***Ejerforeningen
Holger Danskes Vej 12-18
Fordelingsregnskab 2016***

Fordelingsregnskabet er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Regnskabspraksis	4
Fællesomkostninger 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til fordelingsregnskabet	7

Administrator:
Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K

Administrators og bestyrelse påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt fordelingsregnskabet for 2016 for Ejerforeningen Holger Danskes Vej 12-18.

Fordelingsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, ejerforeningens vedtægter samt den på side 5 beskrevne regnskabspraksis.

Fordelingsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultater af ejerforeningens aktiviteter for 2016.

Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2016, der væsentligt påvirker ejerforeningens finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Fordelingsregnskabet godkendes hermed og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2017

Bestyrelse

Thomas B. Larsen
formand

Hans Christian Lund

Lisbeth Ougaard

Cecilie Bager

Anna Ullerichs

Som administrator i Ejerforeningen Holger Danskes Vej 12-18 skal jeg hermed erklære, at vi har forestået administrationen af ejerforeningen i regnskabsåret 2016. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for ejerforeningen er det vores opfattelse, at fordelingsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

København, den 2. maj 2017

Administrator

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Holger Danskes Vej 12-18

Konklusion

Det er vores opfattelse, at fordelingsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

Vi har revideret fordelingsregnskabet for E/F Holger Danskes Vej 12-18 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et fordelingsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 tilside-sættelse 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens 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.

Hellerup, den 2. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anne Elmelund Sørensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning eller måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Fælles indbetalinger indregnes i takt med at de opkræves. I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, herunder nedskrivninger til forventede tab.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejerforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden fordelingsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræftelse af forhold, der eksisterede på balancen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Indtægter og udgifter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Balancen

Anlægsaktiver

Anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af akkumulerede omkostninger knyttet til aktivet

Der foretages ikke afskrivning, men aktivets værdi nedskrives i takt med indbetalingerne fra brugerne. Er indbetalingerne fra brugerne større end aktivets værdi, henlægges det overskydende beløb til fremtidige investeringer eller udbetaling til brugerne

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide midler

Likvide midler måles til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
Fællesbidrag		536.237	536.237
Andre indtægter		22.675	23.450
Vaskemønter		62.424	56.497
Indtægter i alt		621.336	616.184
Vedligeholdelse	1	53.380	97.517
Afgifter	2	156.244	162.117
Personaleomkostninger	3	102.382	103.918
Administration	4	172.957	152.559
Udgifter		484.963	516.111
Resultat før finansielle poster		136.373	100.073
Finansielle indtægter		0	30
Finansielle omkostninger		3.104	2.332
Årets resultat		133.269	97.771

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
Danske Bank, konto nr. 3166-013 992		44.282	216.983
Møns Bank, konto nr. 6140-4222707		306.028	0
Tilgodehavende, koldtvandsrør		25.589	48.535
Tilgodehavende, vaskeri og renovering		0	19.811
Tilgodehavende, faldstammer		567.186	650.739
Tilgodehavende fællesbidrag	5	11.748	0
Byfornyelsessag	6	7.771.926	0
Periodeafgrænsningposter		9.041	11.833
Aktiver		8.735.800	947.900

Passiver

Egenkapital 1. januar		137.071	39.300
Årets resultat		133.269	97.771
Egenkapital 31. december		270.340	137.071
Møns Bank - Byggelån	7	5.590.332	0
Møns bank, faldstammer	7	567.186	0
Danske Bank, faldstammer		0	650.739
VestJysk Bank, koldtvandsrør		25.589	48.535
Ringkøbing Bank, hovedtrapper mv.		0	19.811
Mellemregning administrator		5.143	0
Varmeregnskab 2015/16	8	41.283	38.177
Vandregnskab 2015/16	9	31.653	35.108
Skyldige omkostninger	10	2.187.284	14.619
Skyldige lønomkostninger		3.767	3.840
Forudbetalte fællesomkostninger		13.223	0
Gældsforpligtelser		8.465.459	810.829
Passiver		8.735.800	947.900

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
1 Vedligeholdelse		
VVS-arbejde	20.106	10.315
Kloak	6.511	0
Elektriker	1.044	5.065
Tømrer/murer/snedker	1.481	3.634
Låsesmed	255	4.761
Udendørs arealer	4.558	9.261
Vaskeri	17.255	19.837
Bygningsrådgivning	2.170	42.849
Diverse	0	1.795
	53.380	97.517
2 Afgifter		
El- og vandafgifter	29.640	39.247
Forsikringer	54.945	53.013
Kontingent, "Fællesforeningen"	0	2.566
Renovation mv.	71.659	67.291
	156.244	162.117
3 Personaleomkostninger		
Arbejds løn	101.311	102.661
ATP mv.	1.071	1.257
	102.382	103.918
4 Administration		
Administrator	109.400	115.675
Revision og regnskabsassistance	14.500	14.500
Konsulent honorar	16.250	0
Fællesudgifter, vaskeri	2.906	3.385
Generalforsamling og møder	3.188	2.054
Varmeregnskab	14.547	13.305
Kontorhold	6.776	3.633
Diverse	5.391	7
	172.957	152.559

Noter til årsregnskabet

5 Tilgodehavende fællesbidrag

Som følge af ekstraordinære udgifter i forbindelse med byfornyelsesprojekt er der fra 2014 og frem opkrævet ekstraordinært fællesbidrag. Tilgodehavende udgør kr. 11.748 pr. 31.12.2016.

	2016	2015
6 Byfornyelsessag		
Omkostninger afholdt i året	10.623.920	0
Modtaget byfornyelsesstøtte	-2.851.994	0
	<u>7.771.926</u>	<u>0</u>

Foreningen har modtaget støttetilsagn fra Frderiksberg Kommune på kr. 3.564.992 i forbindelse med bygningsfornyelse af ejendommen Holger Danskes Vej 12-18, matr. nr. 14 di og dk, heraf er kr. 2.851.992 modtaget i 2016.

7 Kreditaftaler

I forbindelse med byfornyelsesagen har foreningen indgået kreditaftale med Møns Bank om træk på kassekredit op til kr. 11.000.000.

Foreningen har endvidere indgået låneafale med Møns Bank om lån som pr. 31. december 2016 udgør kr. 567.186.

For begge kreditaftaler hæfter ejerforeningens medlemmer personligt og solidarisk og pro rata i forhold til fordelingstallet på fælleslånet. Medlemmer som ikke deltager i låneoptagelsen eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen. Realiserer ejerforeningen et tab på en insolventt ejer i henhold til et fælleslån, vil ejerforeningen kunne udgiftsføre dette tab og i henhhold til vedtægterne kunne kræve, at samtlige ejere betaler efter deres fordelingstal til dækning af dette tab. Reelt vil nogle ejere således kunne komme til at dække tab på et fælleslån, som de ikke deltager i.

8 Varmeregnskab 2015/16

Aconto opkrævet	168.475	165.960
Afholdte omkostninger	-127.192	-127.783
	<u>41.283</u>	<u>38.177</u>

9 Vandregnskab 2015/16

Aconto opkrævet	91.275	91.570
Afholdte omkostninger	-59.622	-56.462
	<u>31.653</u>	<u>35.108</u>

Noter til årsregnskabet

10 Skyldige omkostninger

MGB Entreprise	2.148.653	0
Eggersen	18.698	0
DONG	5.433	0
Afsat revision	14.500	14.500
Øvrige omkostninger	0	119
	<u>2.187.284</u>	<u>14.619</u>

11 Vaskeri, ejerlejlighed

Værdi af ejerlejlighed, som ikke er medtaget i balancen:

Offentlig vurdering 2016	<u>100.000</u>
Anskaffelsessum	<u>30.000</u>

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>budget 2017</u>
Indtægter				
Fællesbidrag		536.237	536.237	536.237
Andre indtægter		22.675	23.450	22.500
Vaskemønter		<u>62.424</u>	<u>56.497</u>	<u>62.000</u>
Samlede indtægter		621.336	616.184	620.737
Udgifter				
Vedligeholdelse	1	53.380	97.517	100.000
Afgifter	2	156.244	162.117	158.000
Personaleomkostninger	3	102.382	103.918	104.200
Administration	4	<u>172.959</u>	<u>152.559</u>	<u>155.300</u>
Samlede udgifter		484.964	516.111	517.500
Resultat før finansielle poster				
Finansielle indtægter		-	30	
Finansielle udgifter		<u>3.102</u>	<u>2.332</u>	<u>3.200</u>
		3.102	2.302	3.200
Årets resultat		133.269	97.771	100.037