

E/F Matr. nr. 18 r Sohngårdsholm
Gertrud Rasks Vej 3-121
9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 63 26 38 18

ÅRSRAPPORT 2017

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10 - 12
Fordeling af fælleslån	13 - 14

Foreningsoplysninger

E/F Matr. nr. 18 r Sohngårdsholm

Beliggende

Gertrud Rasks Vej 3-121
9210 Aalborg SØ

CVR-nr. 63 26 38 18

Bestyrelse

Jimmy Sigenstrøm, formand
Kristian Knudsen
Keld Gerts
Knud Georg Christensen
Finn Klitgaard

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnegade 26
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Jesper Kloster

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg

Øvrige kontakter:

Forsikringselskab :
Codan Forsikring A/S

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Nørresundby afdeling

Varmeingeniørfirma :
Varmekontrol

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2018

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Aalborg, den 14. marts 2018

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration



Jesper Kloster



Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for E/F Matr. nr. 18 r Sohngårdsholm.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 14. marts 2018

Bestyrelsen:

Jimmy Sigenstrøm, formand

Kristian Knudsen

Keld Gerts

Knud Georg Christensen

Finn Klitgaard

Den uafhængige revisors erklæring

Til ejerne i ejerlejlighedsforeningen E/F Matr. nr. 18 r Sohngårdsholm.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen E/F Matr. nr. 18 r Sohngårdsholm for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance samt noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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 erklæringens 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget samt fordeling af taglån side 12-13. Budgettet og fordelingen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet - anvendt regnskabspraksis og begrænsning i distribution og anvendelse

Vi henviser til årsregnskabet afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 revisorerklæring 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.

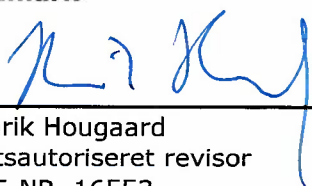
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 revisorerklæring 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 revisorerklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

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.

Aalborg, den 14. marts 2018

Redmark



Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Matr. nr. 18 r Sohngårdsholm er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabskik for ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesudgifter m.v. i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi.

Henlæggelser

Henlæggelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger, der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen og måles til pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2017

		Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Fællesudgifter		615.197	617.940	616.251
Opsparing grundfond		29.874	29.841	29.840
Vaskeriindtægter	1	68.850	66.000	67.350
Øvrige indtægter	2	12.173	3.600	11.945
Indtægter i alt		<u>726.095</u>	<u>717.381</u>	<u>725.386</u>
Omkostninger				
Forsikringer		48.010	48.010	51.103
Forbrugsafgifter	3	226.738	248.000	217.972
Renholdelse	4	126.781	121.800	126.250
Vedligeholdelse, løbende	5	281.685	134.540	166.166
Administrationsomkostninger	6	102.753	111.200	103.542
Øvrige foreningsomkostninger	7	31.722	28.000	31.047
Omkostninger i alt		<u>817.690</u>	<u>691.550</u>	<u>696.078</u>
Resultat før finansielle poster		-91.595	25.831	29.308
Finansielle omkostninger	8	500	0	503
Årets resultat		<u>-92.095</u>	<u>25.831</u>	<u>28.805</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra vedligeholdelsesfond		-131.500	0	0
Overført til vedligeholdelsesfond		29.874	29.841	29.840
Overført til egenkapitalen		9.531	-4.010	-1.036
Disponeret i alt		<u>-92.095</u>	<u>25.831</u>	<u>28.805</u>

Balance pr. 31. december 2017

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Taglån		584.285	727.836
Andre tilgodehavender	9	5.761	6.466
Likvide beholdninger	10	252.342	298.541
Omsætningsaktiver		<u>842.388</u>	<u>1.032.844</u>
Aktiver		<u>842.388</u>	<u>1.032.844</u>
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital	11	<u>81.158</u>	<u>71.627</u>
Henlæggelser	12	<u>16.753</u>	<u>118.379</u>
Forudbetalt boligafgift		4.079	0
Spar Nord Bank 457-24-59552, taglån		584.945	731.059
For lidt/meget overført til taglån		0	-3.223
Øvrig gæld	13	155.454	115.002
Gældsforpligtelser		<u>744.478</u>	<u>842.838</u>
Passiver		<u>842.388</u>	<u>1.032.844</u>

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Drift af vaskeri			
Indtægter	68.850	66.000	67.350
Vedl. vaskeri	-1.464	-14.500	-5.511
Nyanskaffelser, vaskeri	0	-5.000	0
El, vaskeri, måler nr. 68939	-13.763	-16.000	-15.395
Rengøring vaskeri	-6.975	0	-11.308
Vand, vaskeri, målernr. 300589	-7.474	-18.000	-17.642
Varme, vaskeri	-4.676	-5.000	-4.613
Ejendomsskat, vaskeri	-5.873	-6.000	-5.873
	<u>28.625</u>	<u>1.500</u>	<u>7.008</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Garageleje	4.173	3.600	4.052
Rykkergebyr	0	0	100
Indtægter garage 3 2014 og 2015	0	0	2.793
Indflytningsgebyrer	8.000	0	5.000
	<u>12.173</u>	<u>3.600</u>	<u>11.945</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vand/kloak	116.812	132.000	105.785
Renovation	103.228	104.000	100.550
Fællesbelysning	6.697	12.000	11.637
	<u>226.738</u>	<u>248.000</u>	<u>217.972</u>
Note 4. Renholdelse			
Viceværtordning	46.250	46.800	46.250
Snerydning og saltning	80.531	75.000	80.000
	<u>126.781</u>	<u>121.800</u>	<u>126.250</u>
Note 5. Vedligeholdelse			
Budgetteret vedligeholdelse	0	70.040	0
Selvrisiko	17.340	0	5.531
Vvs	132.591	0	0
Elektriker	1.000	0	0
Murer	30.688	0	0
Tømrer	0	0	639
Fællesarealer	56.529	0	95.832
Diverse	50	0	3.715
Låse og nøgler	2.547	0	106
Diverse vedligeholdelse	716	0	0
Omkostninger, vaskeri	40.225	64.500	60.342
	<u>281.686</u>	<u>134.540</u>	<u>166.166</u>

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Realiseret 2016
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Revision	15.000	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	31.413	33.000	30.350
Kontrolmanual/system	2.661	0	2.571
Ydelse taglån egne garager	569	0	569
Advokathonorar	0	10.000	2.205
Administrationshonorar	53.111	53.200	52.847
	<u>102.753</u>	<u>111.200</u>	<u>103.542</u>
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Rådgivende ingeniør	6.700	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	18.500	18.500	18.500
Kontorhold, gebyr	1.445	9.500	1.677
Møder, arrangementer	279	0	272
Blomster, gaver	549	0	0
Nets-gebyr	4.703	0	4.584
Tab HJLA invest	835	0	6.014
Diverse udgifter	-1.289	0	0
	<u>31.722</u>	<u>28.000</u>	<u>31.047</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Renter	500	0	503
	<u>500</u>	<u>0</u>	<u>503</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2017

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Note 9. Andre tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	0	1.644
Tilgode ved tidligere ejer	0	4.823
Øvrige tilgodehavender	5.761	0
	<u>5.761</u>	<u>6.467</u>
Note 10. Likvide beholdninger		
Spar Nord 214-58-66793	252.342	298.541
	<u>252.342</u>	<u>298.541</u>
Note 11. Egenkapital		
Overført resultat pr. 01. januar	71.627	73.802
Resultat regnskabsåret	9.531	-2.175
Overført resultat pr. 31. december	<u>81.158</u>	<u>71.627</u>
Note 12. Henlæggelser		
Henlæggelse	118.379	88.499
Årets bevægelse	-101.626	29.881
Henlæggelse	<u>16.753</u>	<u>118.379</u>
Henlæggelser pr. 31. december	<u>16.753</u>	<u>118.379</u>
Note 13. Øvrig gæld		
Depositum vaskenøgler	7.250	5.250
Depositum vaskenøgler 2011	4.600	4.601
Forudbetalt boligafg./husleje/fælles	3.195	4.823
Skyldige omkostninger	47.322	32.395
Mgl. overførsel lån	569	3.223
Afsluttet varmeregnskab	995	0
Uafsluttet varmeregnskab	91.523	64.710
	<u>155.454</u>	<u>115.002</u>

FORDELING AF TAGLÅN 2017, Gertrud Rasksvej 3-121, Aalborg

Primo	727.836,32
Renter 2017	35.627,40
Renter 2017 låneindfrielse	2.141,96

Indbetalt af ejere	-129.970,80
Ekstraord. indfr. ejere	-51.349,97
Ultimo	<u>584.284,91</u>

Nr.	Antal md.	Forde- lings- tal	Primo	Andel af rente	Indbetalt	Overdraget gæld sælger	Restgæld 31.12.2017
5	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
7	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
9	3	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
13	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
15	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
21	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
23	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
27	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
33	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
35	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
39	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
41	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
45	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
47	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
55	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
57	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
59	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
65	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
67	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
69	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
71	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
73	8	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
75	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
81	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
83	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
85	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
93	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
105	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
107	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
113	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
115	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
117	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
119	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39
121	12	48	18.583,10	985,09	3.412,80		16.155,39

4	12	8	3.097,05	164,18	568,80	2.692,43
54	12	8	3.097,05	164,18	568,80	2.692,43
58	12	8	3.097,05	164,18	568,80	2.692,43
67	12	8	3.097,05	164,18	568,80	2.692,43
71	12	8	3.097,05	164,18	568,80	2.692,43
80	12	8	3.097,05	164,18	568,80	2.692,43
82	12	8	3.097,05	164,18	568,80	2.692,43
83	12	8	3.097,06	164,18	568,80	2.692,44
112	12	8	3.097,06	164,18	568,80	2.692,44
117	12	8	3.097,06	164,18	568,80	2.692,44
26F	12	8	3.097,06	164,18	568,80	2.692,44
EF	12	8	3.097,06	164,18	568,80	2.692,44
G 3	12	8	3.097,06	164,18	568,80	2.692,44
			1.736 672.087,11	35.627,40	123.429,60	0,00 584.284,91

Låneindfrielse 2017

95	12	48	18.583,10	747,90	1.990,80
19	12	48	18.583,10	425,28	1.137,60
37	8	48	18.583,10	968,78	3.412,80
			55.749,30	2.141,96	6.541,20
			727.836,41	37.769,36	129.970,80