

**Ejerforeningen Bolvighus
Bernhard Bangs Allé 2, 4 og 8
2000 Frederiksberg**

**Årsrapport for perioden
1. januar - 31. december 2018**

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|-----------------------------------|-------|
| Stamoplysninger | 2 |
| Bestyrelsens påtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 4-6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Aktiver | 9 |
| Passiver | 10 |
| Noter til regnskab | 11-15 |

Stamoplysninger

| | |
|--------------------|--|
| Foreningens navn: | Ejerforeningen Bolvighus |
| Adresse: | Bernhard Bangs Allé 2, 4 og 8 2000 Frederiksberg |
| Antal lejligheder: | 84 ejerlejligheder 7 garager |
| Regnskabsår: | 1. januar - 31. december 2018 |
| Bestyrelse: | Casper Larsen (formand) Michael Østerberg Bo Arentoft Anders Kruse Wasiem von Heydebrand |
| Administration: | Rialtoadvokater Falkoner Allé 1 2000 Frederiksberg |
| Revision: | ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge |

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger årsrapport for regnskabsåret 2018 for Ejerforeningen Bolvighus.

Vi erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. februar 2019



Casper Larsen



Michael Østerberg

Bo Arentoft



Anders Kruse



Wassem von Heydebrand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Bolvighus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, 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. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2018. 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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Herfølge, den 13. februar 2019.

ReviPartner
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 11 28 22



Karsten Christensen
registreret revisor
MNE-nr. 4830

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejerforeningen Bolvighus for 2018 er udarbejdet efter driftsøkonomiske principper i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder, foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabsprincipper som foregående år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Opkrævede a'conto indbetalinger fra ejere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Udgifter

Regnskabsårets fælles periodiserede udgifter indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Anlægsaktiver

Anlægsaktiver omfatter mellemværende med ejere vedrørende tidligere foretaget bygningsrenovering, som er finansieret ved fælleslån og måles til det beløb, som skal indbetales.

Tilgodehavender

Ejerforeningens tilgodehavender måles til det beløb, som skal indbetales.

Langfristet gæld

Posten består af fælleslån for finansiering af ovennævnte bygningsrenovering og måles til det beløb, der skal betales for at blive frigjort fra forpligtelsen.

Kortfristet gæld

Posten består af foreningens øvrige gældsposter, som måles til det beløb, som skal betales for at blive frigjort fra forpligtelsen.

Sikkerhedsstillelser og garantiforpligtelser

Bestyrelsen har oplyst, at foreningen ikke har foretaget sikkerhedsstillelser eller i øvrigt påtaget sig forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

| | Note | 2018 Regnskab | 2018 Budget | 2017 Regnskab |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Indtægter | 1 | <u>153.130</u> | <u>156.100</u> | <u>145.635</u> |
| Omkostninger: | | | | |
| Skatter og afgifter | 2 | 416.794 | 420.000 | 411.393 |
| Forsikringer og abonnementer | 3 | 80.233 | 80.500 | 134.888 |
| Vicevært og renholdelse | 4 | 316.471 | 300.000 | 296.985 |
| Vedligeholdelse | 5 | 137.858 | 289.500 | 140.728 |
| Særlige arbejder og nyanskaffelser | 6 | 643.881 | 717.000 | 839.547 |
| Administrationsomkostninger | 7 | <u>336.676</u> | <u>344.000</u> | <u>322.525</u> |
| Fællesudgifter i alt | | <u>1.931.913</u> | <u>2.151.000</u> | <u>2.146.066</u> |
| Årets resultat | | <u>-1.778.783</u> | <u>-1.994.900</u> | <u>-2.000.431</u> |
| Resultat disponering: | | | | |
| Årets resultat | | -1.778.783 | -1.994.900 | -2.000.431 |
| Overført fra 2016/17 | | 0 | 135.028 | 0 |
| Anvendt af grundfond | | 0 | 160.000 | 415.500 |
| Indbetalt a'conto fællesudgifter | | <u>1.705.357</u> | <u>1.699.872</u> | <u>1.684.776</u> |
| Overført til mellemregning med ejerne | | <u>-73.426</u> | <u>0</u> | <u>99.845</u> |

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 Regnskab | 2017 Regnskab |
|---|------|------------------|------------------|
| Anlægsaktiver: | | | |
| Medlemmer, facaderenoveringsprojekt | | 909.657 | 1.120.825 |
| Medlemmer, faldstammer og vandrørsprojekt | | 804.714 | 1.008.153 |
| Anlægsaktiver i alt | | 1.714.371 | 2.128.978 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender: | | | |
| Vaskeriindtægt | | 7.817 | 8.000 |
| Depositum, garager | | 1.981 | 1.981 |
| Andre tilgodehavender | | 8.449 | 2.485 |
| Forudbetalte omkostninger | | 5.324 | 5.482 |
| Tilgodehavender i alt | | 23.571 | 17.948 |
| Likvide beholdninger | 8 | 1.748.784 | 882.378 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.772.355 | 900.326 |
| Aktiver i alt | | 3.486.726 | 3.029.304 |

Balance pr. 31. december 2018

| Passiver | Note | 2018 Regnskab | 2017 Regnskab |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Kapitalkonto: | | | |
| Saldo primo | | 135.149 | 35.304 |
| Indbetalt a'conto | | 1.705.357 | 1.684.776 |
| Årets resultat | | -1.778.783 | -1.584.931 |
| Saldo ultimo | 12 | <u>61.723</u> | <u>135.149</u> |
| Grundfond: | | | |
| Saldo primo | | 583.938 | 716.707 |
| Anvendt | | 0 | -415.500 |
| Indbetalt | | 285.558 | 282.731 |
| | | <u>869.496</u> | <u>583.938</u> |
| Hensættelse til vedligeholdelse: | | | |
| Porttelefon, etape 1 | | 300.000 | 0 |
| Indretning af bunker | | 300.000 | 0 |
| | | <u>600.000</u> | <u>0</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser: | | | |
| Bankgæld | 9 | <u>1.714.371</u> | <u>2.128.978</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser: | | | |
| Forudbetalt fællesudgift | | 1.145 | 0 |
| Varmeregnskab | 10 | 110.491 | 89.033 |
| Depositum, kælderlokale | | 4.091 | 3.301 |
| Skyldige omkostninger | 11 | 125.409 | 88.905 |
| | | <u>241.136</u> | <u>181.239</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>241.136</u> | <u>181.239</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>1.955.507</u> | <u>2.310.217</u> |
| Passiver i alt | | <u>3.486.726</u> | <u>3.029.304</u> |

Sikkerheder, fælleslån:**Fælleslån, faldstammer og vandrørsprojekt:**

Det bemærkes at nogle ejere har indfriet deres andel af ovennævnte fælleslån og derfor ikke hæfter for lånet. De ejere, som deltager i lånet, hæfter personligt og solidarisk.

Fælleslån, facaderenovering:

Det bemærkes at nogle ejere har indfriet deres andel af ovennævnte fælleslån og derfor ikke hæfter for lånet. De ejere, som deltager i lånet, hæfter personligt, og pro rata, efter fordelingstal.

| | | | | | |
|-----------|---------------|----------------|------------------|------------------|---------------|
| 45 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 46 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 47 | 1,22 | 1.655 | 20.812 | 21.701 | 766 |
| 48 | 1,22 | 1.655 | 20.812 | 21.701 | 766 |
| 49 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 50 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 51 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 52 | 1,22 | 1.655 | 20.812 | 21.701 | 766 |
| 53 | 1,22 | 1.655 | 20.812 | 21.701 | 766 |
| 54 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 55 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 56 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 57 | 1,22 | 1.655 | 20.812 | 21.701 | 766 |
| 58 | 1,22 | 1.655 | 20.812 | 21.701 | 766 |
| 59 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 60 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 61 | 0,82 | 1.097 | 13.972 | 14.586 | 483 |
| 62 | 1,22 | 1.655 | 20.812 | 21.701 | 766 |
| 63 | 1,22 | 1.655 | 20.812 | 21.701 | 766 |
| 64 | 0,37 | 498 | 6.308 | 6.581 | 225 |
| 65 | 0,37 | 498 | 6.308 | 6.581 | 225 |
| 66 | 0,37 | 498 | 6.308 | 6.581 | 225 |
| 67 | 0,37 | 498 | 6.308 | 6.581 | 225 |
| 68 | 0,37 | 498 | 6.308 | 6.581 | 225 |
| 69 | 0,37 | 498 | 6.308 | 6.581 | 225 |
| 70 | 0,37 | 498 | 6.308 | 6.581 | 225 |
| 101 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 102 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 103 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 104 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 105 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 106 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 107 | 1,88 | 2.539 | 32.060 | 33.441 | 1.158 |
| 108 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 109 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 110 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 111 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 112 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 113 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 114 | 1,88 | 2.539 | 32.060 | 33.441 | 1.158 |
| 115 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 116 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 117 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 118 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 119 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 120 | 1,46 | 1.979 | 24.905 | 25.970 | 914 |
| 121 | 1,90 | 2.573 | 32.411 | 33.797 | 1.187 |
| afrunding | | 4 | -19 | 11 | -26 |
| | 100,00 | 135.149 | 1.705.357 | 1.778.783 | 61.723 |