

**Ejerlejlighedsforeningen  
Dommervænget 4-14  
4000 Roskilde**

**CVR-nr. 32 23 99 51**

**Årsrapport 2017/18**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Oplysninger om foreningen	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2017/18	8
Balance pr. 31.05.2018	9
Noter	10

## **Oplysninger om foreningen**

### **Foreningens navn**

Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14  
Dommervænget 4-14  
4000 Roskilde

### **Bestyrelse**

Jørn Boss, formand  
Thomas Bringsholm  
John Hansen  
Hanne Maymann  
Hanne Toft

### **Administrator**

Real Administration A/S  
Jernbanegade 58  
4000 Roskilde

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C  
Tlf.: 36 10 20 30

### **Bank**

Nordea Bank

## Bestyrelsens påtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. oktober 2018

## Bestyrelse

Jørn Boss  
formand

Thomas Bringsholm

John Hansen

Hanne Maymann

Hanne Toft

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til bestyrelsen for Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14 for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. maj 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte budget. Disse sammenligningstal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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. Fejlinformation 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.

## 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 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.
- 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 bestyrelsen om bl.a. 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.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

København, den 24. oktober 2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Christian Dalmoose Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24730

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Ejerforeningens formål er på beboernes vegne at drive og vedligeholde ejendommene på Dommervænget 4-14.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 75 t.kr. (2016/17: overskud på 88 t.kr.), hvilket stort set anses som værende i overensstemmelse med det forventede resultat.

### **Usikkerhed ved måling og indregning**

Det er bestyrelsens vurdering, at der ikke er usikkerheder ved indregning og måling af indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser.

### **Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser efter regnskabsklasse A tilpasset foreningen forhold.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Opstilling af ejerforeningens resultatopgørelse følger opstilling i bestyrelsens driftsbudget.

Regnskabet er et fordelingsregnskab for medlemmerne af Ejerlejlighedsforeningen Dommervænget 4-14, der opkræves et fast bidrag pr. kvm<sup>2</sup> til dækning af fællesudgifter. Foreningen ejer 61 garager, der udlejes.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

Finansieringsudgifter vedrørende byggelån er aktiveret på tilgodehavende vindueslån og har derfor ikke passeret resultatopgørelsen.

## Udgifter

Fællesudgifter fordeles i henhold til fordelingstal.

## Balancen

### Anlægsaktiver

Garager optages til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag for afskrivninger. Garagerne afskrives lineært over 50 år.

Værdiansættelsen af garager er baseret på ekstern vurderingsrapport. Det er en forudsætning for vurderingsrapporten, at garagerne registreret under Dommervænget 4 A udstykkes som selvstændig ejerlejlighed.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

### Forpligtelser

Gæld til leverandører samt anden gæld måles til nominel værdi. Skyldige omkostninger under passiver omfatter periodiserede omkostninger vedrørende regnskabsåret og er betalt i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<b>Budget</b> <b>2017/18</b> <b>(ikke revideret)</b> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>Indtægter</b>				
Fællesbidrag		3.417.185	3.417.185	3.384
Leje, haver		23.049	23.049	23
Leje, kælderrum		72.497	76.862	74
Leje garager		130.451	134.713	122
Vaskeriindtægter		<u>81.851</u>	<u>65.000</u>	<u>64</u>
<b>Indtægter i alt</b>		<b><u>3.725.033</u></b>	<b><u>3.716.809</u></b>	<b><u>3.667</u></b>
<b>Udgifter</b>				
Udgifter til vedligeholdelse	1	1.234.108	995.500	948
Udgifter til drift	2	2.106.920	2.216.800	2.165
Udgifter til administration	3	441.409	458.025	448
Udgifter, garage		<u>18.000</u>	<u>18.000</u>	<u>18</u>
<b>Udgifter i alt</b>		<b><u>3.800.437</u></b>	<b><u>3.688.325</u></b>	<b><u>3.579</u></b>
Renteindtægter		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Årets resultat (underskud)</b>		<b><u>(75.404)</u></b>	<b><u>28.484</u></b>	<b><u>88</u></b>

**Balance pr. 31.05.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Værdi af 61 garager (lejl. nr. 121-125)	4	774.000	792
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>774.000</u></b>	<b><u>792</u></b>
Indestående Nordea		2.585.480	1.642
Tilgodehavende hos medlemmer vedrørende varmeregnskab	5	26.935	37
Tilgodehavende hos medlemmer vedrørende vindueslån	6	982.156	1.226
Forudbetalte omkostninger		106.242	101
Diverse tilgodehavende		20.601	23
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>3.721.414</u></b>	<b><u>3.030</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>4.495.414</u></b>	<b><u>3.822</u></b>
Grundfond		965.268	115
Opskrivning af garager		857.507	858
Overført resultat		1.139.722	1.215
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>2.962.497</u></b>	<b><u>2.188</u></b>
Restgæld på fælleslån		1.016.704	1.312
Deposita, kælderrum, garager og haver		64.449	63
Skyldige omkostninger	8	451.764	259
<b>Gældsforpligtelse</b>		<b><u>1.532.917</u></b>	<b><u>1.634</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.495.414</u></b>	<b><u>3.822</u></b>
Sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<b>Budget</b> <b>2017/18</b> <b>(ikke revideret)</b> <b>kr.</b>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Udgifter til vedligeholdelse</b>			
Renovering af internet, switch	130.650	170.000	0
Elektriker	85.265	25.000	49
Murer	0	5.000	0
Maler	0	5.000	0
VVS	110.363	60.000	66
Faldstammer, afløb	16.338	40.000	28
Materialer, pærer mv.	0	5.000	4
Trappevask og hovedrengøring	232.425	233.000	154
Containervask	19.008	20.000	19
Container/Bortkørsel af affald	33.108	40.000	41
Glarmester	0	10.000	3
Snedker/tømrer	41.806	50.000	27
Snerydning	102.332	100.000	85
Asfaltering og afstribning	227.469	0	0
Diverse vedligeholdelse	119.107	60.000	196
Låsesmed	1.435	10.000	1
Selvrisiko, forsikring	10.927	30.000	11
Udskiftning smeltesikring	0	5.000	0
Kloakarbejde	25.224	20.000	63
Garager	19.806	5.000	4
Vinduespolering	2.860	0	0
Inspektion røgalarm	0	5.000	0
Nyt vaskerisystem	0	0	148
Vaskemaskiner og tørretumbler	0	60.000	0
S.E. Brockhuus, Rådgivende Ingeniører	55.985	37.500	49
	<b><u>1.234.108</u></b>	<b><u>995.500</u></b>	<b><u>948</u></b>

## Noter

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<b>Budget</b> <b>2017/18</b> <b>(ikke revideret)</b> <b>kr.</b>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Udgifter til drift</b>			
Ejendomsskatter, grundskyld	71.916	72.000	72
Elektricitet	171.973	185.000	174
Vand og vandafgift	704.601	800.000	695
Renovation	296.819	295.000	325
Viceværtfirma	629.925	635.000	686
Viceværtfirma, ekstra	32.600	40.000	20
Drift af vaskeri	27.311	20.000	26
Ejendomsforsikring	143.503	143.000	141
Rottebekæmpelse	10.538	10.000	11
Internet	228	300	0
Vaskeri	12.218	12.500	11
Varmeforbrug/viceværtlokale	5.288	4.000	4
	<b><u>2.106.920</u></b>	<b><u>2.216.800</u></b>	<b><u>2.165</u></b>
<b>3. Udgifter til administration</b>			
Administrationshonorar Real Administration A/S	211.292	212.000	209
Revisorhonorar	23.250	30.000	30
Rådgiverhonorar	14.313	15.000	2
Varmeregnskabshonorar	118.744	117.000	115
Møder og generalforsamlinger	6.234	10.000	5
Bestyrelsesgodtgørelse	23.438	23.125	24
Tinglysning af vedtægter	0	0	9
PBS-gebyrer m.v.	13.916	15.000	15
Telefon, porto og kontorhold, repræsentation	30.222	35.900	36
Diverse udgifter	0	0	3
	<b><u>441.409</u></b>	<b><u>458.025</u></b>	<b><u>448</u></b>

## Noter

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Værdi af 61 garager (lejl. nr. 121-125)</b>		
Kostpris pr. 1. juni	508.697	509
<b>Kostpris pr. 31. maj</b>	<u>508.697</u>	<u>509</u>
Opskrivninger pr. 1. juni	857.507	857
<b>Opskrivninger pr. 31. maj</b>	<u>857.507</u>	<u>857</u>
Afskrivninger pr. 1. juni	(574.204)	(556)
Årets afskrivninger	(18.000)	(18)
<b>Afskrivninger pr. 31. maj</b>	<u>(592.204)</u>	<u>(574)</u>
<b>Bogført værdi pr. 31. maj</b>	<u>774.000</u>	<u>792</u>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016:		
Grundareal, matr. nr. 4d	2.955.000	
Garager (lejl. nr. 121) af matr. nr. 5n	210.000	
Garager (lejl. nr. 122) af matr. nr. 5n	210.000	
Garager (lejl. nr. 123) af matr. nr. 5n	210.000	
Garager (lejl. nr. 124) af matr. nr. 5n	210.000	
Garager (lejl. nr. 125) af matr. nr. 5n	210.000	
	<u>4.005.000</u>	
<b>5. Tilgodehavende hos medlemmer vedrørende varmeregnskab</b>		
Udgift til varme	660.945	671
Acontoopkrævet varmebidrag	(634.010)	(634)
	<u>26.935</u>	<u>37</u>
<b>6. Tilgodehavende vedrørende vindueslån</b>		
Saldo pr. 1. juni	1.225.640	1.517
Indbetalt ydelse	(211.526)	(246)
Indfrielse	(89.906)	(132)
Rentetilskrivning	57.948	87
<b>Saldo pr. 31. maj</b>	<u>982.156</u>	<u>1.226</u>

## Noter

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>7. Egenkapital</b>		
Grundfond pr. 1. juni	115.450	0
Indbetalt	1.473.425	1.459
<i>Anvendt af grundfond i året:</i>		
Tage	0	(460)
Tageftersyn	(38.125)	(44)
Kloakering	0	(205)
Rør og faldstammer	(215.707)	(49)
Service af varesystem	(26.748)	(26)
Kældertrappe	(113.534)	0
Ventilation	(125.680)	(23)
Udvendigt vedligeholdelse	(84.677)	(40)
Rådgivning	(19.136)	0
Overført til resultat	<u>0</u>	<u>(497)</u>
<b>Grundfond pr. 31. maj</b>	<b><u>965.268</u></b>	<b><u>115</u></b>
Opskrivning pr. 1. juni	<u>857.507</u>	<u>858</u>
<b>Opskrivninger pr. 31. maj</b>	<b><u>857.507</u></b>	<b><u>858</u></b>
Overført resultat pr. 1. juni	1.215.126	630
Årets resultat	(75.404)	88
Overført fra grundfond	<u>0</u>	<u>497</u>
<b>Overført resultat pr. 31. maj</b>	<b><u>1.139.722</u></b>	<b><u>1.215</u></b>
<b>Egenkapital pr. 31. maj</b>	<b><u>2.962.497</u></b>	<b><u>2.188</u></b>

## Noter

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Skyldige omkostninger	0	4
Bestyrelsesgodtgørelse	23.521	23
Honorar til revisor	30.000	30
TipTop Kloakarbejde	0	11
Brockhuus	3.794	14
Dansk Kabel TV	130.650	0
Gaihede	0	4
JR Park	135.238	72
Gundsø Entreprenør Forretning	78.254	30
Real Administration	0	71
Bau	399	0
NimTag	19.063	0
Andersen & Grønlund	10.510	0
Skadedyrskontrollen	1.000	0
HP Larsen	14.966	0
Miele	1.654	0
Boresko	1.315	0
Ista	<u>1.400</u>	<u>0</u>
	<u><b>451.764</b></u>	<u><b>259</b></u>

## 9. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst skadesløsbreve for et samlet beløb på nominelt 710.000 kr. til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos medlemmerne. Der er vedtaget oprettelse af ejerpantebrev på nominelt 30.000 kr. i stedet for skadesløsbrevene fremadrettet, som skal ske ved salg. Der er tinglyst ejerpantebreve for et samlet beløb på nominelt 1.020.000 kr. til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos medlemmerne. Den samlede sikkerhed er nominelt 1.730.000 kr.

Ejerforeningen har stillet sikkerhed over for Nordea på 1.956 t.kr. vedrørende vindueslånet.