

**Ejerlejlighedsforeningen  
Dommervænget 4-14  
4000 Roskilde**

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

**Årsrapport 2018/19**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Oplysninger om foreningen	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2018/19	8
Balance pr. 31.05.2019	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  
Pia Jakobsen

### 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 2018 - 31. maj 2019 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 2019 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. oktober 2019

## Bestyrelse

Jørn Boss  
formand

Thomas Bringsholm

John Hansen

Hanne Maymann

Pia Jakobsen

## 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 2018 - 31. maj 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019 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 2019

### 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 overskud på 249 t.kr. (2017/18: underskud på 75 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 udstykes 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 2018/19

	Note	2018/19 kr.	Budget 2018/19 (ikke revideret) kr.	2017/18 t.kr.
<b>Indtægter</b>				
Fællesbidrag		3.443.838	3.443.838	3.417
Leje, haver		42.937	42.936	23
Leje, kælderrum		73.927	73.063	73
Leje garager		128.636	130.700	130
Vaskeriindtægter		76.849	75.000	82
<b>Indtægter i alt</b>		<b>3.766.187</b>	<b>3.765.537</b>	<b>3.725</b>
<b>Udgifter</b>				
Udgifter til vedligeholdelse	1	890.841	906.000	1.234
Udgifter til drift	2	2.071.001	2.248.800	2.107
Udgifter til administration	3	536.969	450.525	441
Udgifter, garage		18.000	18.000	18
<b>Udgifter i alt</b>		<b>3.516.811</b>	<b>3.623.325</b>	<b>3.800</b>
Renteindtægter		0	0	0
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat (underskud)</b>		<b>249.376</b>	<b>142.212</b>	<b>(75)</b>

**Balance pr. 31.05.2019**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 t.kr.</b>
Værdi af 61 garager (lejl. nr. 121-125)	4	756.000	774
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>756.000</b>	<b>774</b>
Indestående Nordea		789.494	2.585
Tilgodehavende hos medlemmer vedrørende varmeregnskab	5	45.961	27
Tilgodehavende hos medlemmer vedrørende vindueslån	6	760.766	982
Forudbetalte omkostninger		108.223	106
Diverse tilgodehavende		12.520	21
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.716.964</b>	<b>3.721</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.472.964</b>	<b>4.495</b>
Grundfond		0	965
Opskrivning af garager		857.507	857
Overført resultat		535.687	1.140
<b>Egenkapital</b>	7	<b>1.393.194</b>	<b>2.962</b>
Restgæld på fælleslån		792.712	1.017
Deposita, kælderrum, garager og haver		91.744	64
Skyldige omkostninger		195.314	452
<b>Gældsforpligtelse</b>		<b>1.079.770</b>	<b>1.533</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.472.964</b>	<b>4.495</b>
Sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<b>Budget</b> <b>2018/19</b> <b>(ikke revideret)</b> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>1. Udgifter til vedligeholdelse</b>			
Renovering af internet, switch	0	0	131
Elektriker	21.745	25.000	85
Murer	0	5.000	0
Maler	22.856	5.000	0
VVS	85.503	100.000	110
Faldstammer, afløb	24.586	40.000	16
Materialer, pærer mv.	4.756	5.000	0
Trappevask og hovedrengøring	232.425	233.000	233
Containervask	0	20.000	19
Container/Bortkørsel af affald	46.268	40.000	33
Glarmester	0	10.000	0
Snedker/tømrer	63.913	50.000	42
Snerydning	52.400	100.000	102
Asfaltering og afstribning	0	0	228
Diverse vedligeholdelse	115.780	80.000	119
Låsesmed	9.727	10.000	1
Selvrisiko, forsikring	43.352	30.000	11
Udskiftning smeltesikring	0	5.000	0
Kloakarbejde	105.498	20.000	25
Garager	4.185	5.000	20
Vinduespolering	0	0	3
Inspektion røgalarmer	0	5.000	0
Vaskemaskiner og tørretumbler	0	60.000	0
S.E. Brockhuus, Rådgivende Ingeniører	57.846	58.000	56
	<b><u>890.841</u></b>	<b><u>906.000</u></b>	<b><u>1.234</u></b>

## Noter

	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<b>Budget</b> <b>2018/19</b> <b>(ikke revideret)</b> <b>kr.</b>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Udgifter til drift</b>			
Ejendomsskatter, grundskyld	71.933	73.000	72
Elektricitet	169.226	185.000	172
Vand og vandafgift	712.466	800.000	705
Renovation	284.989	320.000	297
Viceværtfirma	632.092	635.000	630
Viceværtfirma, ekstra	0	40.000	33
Drift af vaskeri	26.312	20.000	27
Ejendomsforsikring	146.039	145.000	143
Rottebekæmpelse	11.854	12.000	11
Internet	313	300	0
Internet, vaskeri	11.753	12.500	12
Varmeforbrug/viceværtlokale	4.024	6.000	5
	<b><u>2.071.001</u></b>	<b><u>2.248.800</u></b>	<b><u>2.107</u></b>
<b>3. Udgifter til administration</b>			
Administrationshonorar Real Administration A/S	213.780	214.000	211
Revisorhonorar	23.750	30.000	23
Rådgiverhonorar	89.141	15.000	14
Varmeregnskabshonorar	122.327	120.000	119
Møder og generalforsamlinger	7.904	10.000	6
Bestyrelsesgodtgørelse	21.563	23.125	24
PBS-gebyrer m.v.	13.794	15.000	14
Telefon, porto og kontorhold, repræsentation	44.710	23.400	30
	<b><u>536.969</u></b>	<b><u>450.525</u></b>	<b><u>441</u></b>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Værdi af 61 garager (lejl. nr. 121-125)</b>		
Kostpris pr. 1. juni	508.697	509
<b>Kostpris pr. 31. maj</b>	<b>508.697</b>	<b>509</b>
Opskrivninger pr. 1. juni	857.507	857
<b>Opskrivninger pr. 31. maj</b>	<b>857.507</b>	<b>857</b>
Afskrivninger pr. 1. juni	(592.204)	(574)
Årets afskrivninger	(18.000)	(18)
<b>Afskrivninger pr. 31. maj</b>	<b>(610.204)</b>	<b>(592)</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. maj</b>	<b>756.000</b>	<b>774</b>
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	
	<b>4.005.000</b>	
<b>5. Tilgodehavende hos medlemmer vedrørende varmeregnskab</b>		
Udgift til varme	679.971	661
Acontoopkrævet varmebidrag	(634.010)	(634)
	<b>45.961</b>	<b>27</b>
<b>6. Tilgodehavende vedrørende vindueslån</b>		
Saldo pr. 1. juni	982.156	1.226
Indbetalt ydelse	(200.474)	(212)
Indfrielse	(68.012)	(90)
Rentetilskrivning	47.096	58
<b>Saldo pr. 31. maj</b>	<b>760.766</b>	<b>982</b>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>7. Egenkapital</b>		
Grundfond pr. 1. juni	965.268	115
Indbetalt	1.484.918	1.473
<i>Anvendt af grundfond i året:</i>		
Etablering af nye affaldspladser	(1.145.999)	0
Tageftersyn	(0)	(38)
Etablering af 30 nye P-pladser	(991.568)	0
Rør og faldstammer	(59.385)	(216)
Service af varmesystem	(0)	(27)
Kældertrappe	(518.750)	(114)
Fældning af træer	(23.674)	0
Udskiftning af lamper	(19.978)	0
Etablering af ny naturlegeplads	(17.550)	0
Genetablering af affaldsgård efter brand	(37.625)	0
Afsyring af veksler	(34.754)	0
Ventilation	(41.867)	(125)
Stikledninger til vandforsyning	(202.247)	0
Udvendigt vedligeholdelse	(114.438)	(84)
Rådgivning	(95.762)	(19)
Overført fra resultat	853.411	0
<b>Grundfond pr. 31. maj</b>	<b>0</b>	<b>965</b>
Opskrivning pr. 1. juni	857.507	857
<b>Opskrivninger pr. 31. maj</b>	<b>857.507</b>	<b>857</b>
Overført resultat pr. 1. juni	1.139.722	1.215
Årets resultat	249.376	(75)
Overført til grundfond	(853.411)	0
<b>Overført resultat pr. 31. maj</b>	<b>535.687</b>	<b>1.140</b>
<b>Egenkapital pr. 31. maj</b>	<b>1.393.194</b>	<b>2.962</b>

## Noter

### 8. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst skadesløsbreve for et samlet beløb på nominelt 650.000 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 1.260.000 kr. til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos medlemmerne. Den samlede sikkerhed er nominelt 1.910.000 kr.

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



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anja Pettersson

### Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-09-30 07:32:24Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-814400959215

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-09-30 08:24:16Z

NEM ID 

## Thomas Bringsholm

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-039696037766

IP: 91.234.xxx.xxx

2019-09-30 14:09:06Z

NEM ID 

## Pia Hyun Kobez Jacobsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-084203227921

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-09-30 16:44:46Z

NEM ID 

## Jørn Ole Boss

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-606314422474

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-10-01 16:31:24Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-496599107193

IP: 87.52.xxx.xxx

2019-10-02 09:55:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CYM0W-EP6WH-PFSIB-ZPOB2-3SG6C-NNSTC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>