



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Ejerforeningen Wessels Have

CVR-nr. 25 39 02 45

Matr. nr. 5931

Udenbys Klædebo Kvarter

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling
den /

Dirigent anføres med blokbogstaver

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ejerforeningsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	17

Ejerforeningsoplysninger

Ejerforeningen	Ejerforeningen Wessels Have Matr. nr. 5931 Udenbys Klædebo Kvarter Kildevældsgade 79A, 79B, 81, 83A, 83B og Helsingborggade 1-13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december CVR-nr.: 25 39 02 45
Bestyrelse	Kirsten Geert-Jensen Formand Lisser Rye Ejersbo Niels Grunnet Karl-Heinz Pogner Ulla Tirsted
Suppleanter	Mads Engholt Elvis Jensen
Administrator	Ejendomsadministrationen 4-B A/S St. Kongensgade 67 B 1254 København K
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød

Ledespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejerforeningen Wessels Have.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2016

I bestyrelsen:

Kirsten Geert-Jensen

Formand

Lisser Rye Ejersbo

Karl-Heinz Pogner

Niels Grunnet

Ulla Tirsted

Administrator:

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ejerne i Ejerforeningen Wessels Have

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Wessels Have for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

I årsregnskabet er der medtaget budgettal. Budgettallene er ikke underlagt revision.

Birkerød, den 15. april 2016

**Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Stefan Sølvhøj Johansson
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

	Note	Regnskab 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Regnskab 2014
Ordinære ejerbidrag		2.665.109	2.774.706	2.626.058
Ekstraordinært ejerbidrag til dækning af underskud 2014		500.000	0	0
Øvrige indtægter	1	69.192	0	128.066
Renter, netto	2	-5.802	0	-333
Indtægter		3.228.499	2.774.706	2.753.791
Vandafgift		275.336	270.000	270.008
Renovation		218.980	220.000	219.305
Abonnementer	3	57.816	55.000	51.927
Forsikringer	4	171.638	135.000	134.987
Elektricitet	5	252.361	200.000	204.485
Vicevært og gårdmand	6	638.972	650.000	727.166
Renholdelse	7	51.939	62.000	46.039
Vedligeholdelse	8	608.040	471.500	870.094
Administration		184.598	140.000	140.500
Revision og regnskab		35.000	30.000	30.000
Varmeregnskab, Ista		63.485	55.000	59.265
Øvrige ejendomsudgifter	9	51.431	36.000	53.680
Gårdlaug	10	158.739	160.000	172.574
Taghave, pool	11	158.484	250.000	232.215
Afskrivninger	12	16.729	0	10.825
Driftsomkostninger		2.943.548	2.734.500	3.223.070
Årets resultat		284.951	40.206	-469.279
Forslag til resultatdisponering				
		Regnskab 2015	Budget 2015	
Mellemregning 1. januar		-497.047	-497.047	
Overført overskud		284.951	40.206	
Mellemregning 31. december		-212.096	-456.841	

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vaskerianlæg		0	0
Motionsredskaber		18.333	0
Driftsmateriel		29.657	0
TV-anlæg		10.826	21.651
Anlægsaktiver	12	<u>58.816</u>	<u>21.651</u>
Tilgodehavende fælleslån hos medlemmer		330.887	0
Energimærkning	13	0	0
Antenneforening	14	0	6.328
Tilgodehavende hos medlemmer		82.212	16.664
Andre tilgodehavender	15	226.251	97.873
Tilgodehavende hos Gårdlauget Wessels Minde		281.158	53.231
Forsikrings sag		107.306	0
Tilgodehavender		<u>1.027.814</u>	<u>174.096</u>
Likvide beholdninger		<u>1.289.277</u>	<u>507.587</u>
Omsætningaktiver		<u>2.317.091</u>	<u>681.683</u>
Aktiver		<u>2.375.907</u>	<u>703.334</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Resultat overført fra tidligere år		-497.047	-27.768
Overført resultat		284.951	-469.279
Mellemregning med medlemmer		-212.096	-497.047
Hensat til grundfond	16	1.275.869	759.358
Hensat til reovering	17	429.441	0
Hensættelser		1.705.310	759.358
Gæld til pengeinstitutter		330.887	0
Forudbetalt fra medlemmer		74.555	0
Igangværende varmeregnskab		137.414	81.946
Feriepengeforpligtelse		83.505	76.521
Skyldige omkostninger	18	256.332	282.556
Gældsforpligtelser		882.693	441.023
Passiver		2.375.907	703.334
Eventualforpligtelser	19		

Noter

	Regnskab 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Regnskab 2014
1 Øvrige indtægter			
Vaskeri	68.499	-	78.133
Overskud, skydedøreprojekt	0	-	46.243
Andre indtægter	693	-	3.690
	69.192	0	128.066
2 Renter, netto			
Renteindtægter, bank	962	-	458
Renteudgifter, bank	5.863	-	5
Øvrige renter	901	-	786
	6.764	-	791
Renter, netto	-5.802	0	-333
3 Abonnementer			
Guldager Elektrolyse	8.806	-	3.237
Miele vaskeri	26.906	-	27.476
Ventilator service	18.961	-	21.214
Brandtilsyn	3.143	-	0
	57.816	55.000	51.927

Noter

	Regnskab 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Regnskab 2014
4 Forsikringer			
Ejendoms- og brandforsikring	165.585	-	122.700
Erhvervs- og arbejdsskadeforsikring	6.053	-	12.287
	171.638	135.000	134.987
5 Elektricitet			
Elforbrug iht. målere	280.361	-	230.485
- overført til gårdlaug anslået	-28.000	-	-26.000
	252.361	200.000	204.485
6 Vicevært og gårdmand			
Lønninger til 2 viceværter	710.299	-	810.092
Regulering feriepengeforpligtelse	5.904	-	-8.792
Sociale ydelser	17.760	-	12.040
Lønsumsafgift	45.731	-	55.954
Telefon og internet	13.217	-	11.508
Arbejdstøj	6.061	-	6.364
Overført til gårdlauget	-160.000	-	-160.000
	638.972	650.000	727.166
7 Renholdelse			
Rengøring af trapper, lønudgift	30.737	-	39.537
Skakt og container	12.154	-	0
Rengøringsartikler mv.	9.048	-	6.502
	51.939	62.000	46.039

Noter

	Regnskab 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Regnskab 2014
8 Vedligeholdelse			
Vaskerianlæg inkl. forbrugsartikler	28.300	-	10.708
Varmeanlæg - udskiftning af koldvandsrør	6.045	-	4.465
Isenkram	16.965	-	22.599
Sauna og motionsrum	0	-	1.398
Murer	26.000	-	4.025
VVS, kloak og radiator	38.662	-	33.501
El-installatør og el-artikler	5.182	-	30.822
Maler og malerartikler	5.114	-	2.603
Tømrer	18.046	-	21.795
Nøgler og låse	10.145	-	2.408
Tekniker	36.642	-	50.445
Diverse vedligeholdelse	41.234	-	20.100
Antenneregnskab, udgiftsført	1.897	-	33.405
Ingeniørhonorar	0	-	84.038
Rørskade, ej dækket af forsikring	0	-	27.792
Vandskade, ej dækket af forsikring	0	-	257.990
Kælderprojekt	4.747	-	0
Tætningslister	33.500	-	0
Altanprojekt	34.350	-	0
Poolområde	34.700	-	0
Ovf. til grundfond, jf. note 16	266.511	-	262.000
	608.040	471.500	870.094
9 Øvrige ejendomsudgifter			
Bestyrelseshonorarer	0	-	3.700
Fælleslokale	10.260	-	0
Website	6.425	-	13.353
Gebyrer mv.	16.308	-	27.101
Gaver og blomster	3.038	-	2.545
Kontingenter	3.000	-	3.595
Øvrige	12.400	-	3.386
	51.431	36.000	53.680

Noter

	Regnskab 2015	Budget 2015 (ej revideret)	Regnskab 2014
10 Gårdlaug			
Ordinært acontobidrag	189.315	-	193.981
Andel af årsresultat	-30.576	-	-21.407
	158.739	160.000	172.574

Ejerforeningen Wessels Haves andel af Gårdlaugets samlede udgifter udgør 60,38%.

Regnskab for Gårdlauget Wessels Minde

Påliggende ejerbidrag	313.564	313.391	313.391
Renteindtægter	255	100	101
Indtægter i alt	313.819	313.491	313.492
Elektricitet	28.496	28.000	27.762
Vandafgift	6.000	6.000	6.000
Gård- og havemand fra Wessels Have	160.000	160.000	160.000
Gartnerarbejde	26.460	30.000	27.977
Vedligeholdelse	0	40.000	18.955
Administration	30.250	24.000	23.000
Advokat	0	0	558
Revision og regnskab	11.000	11.000	10.000
Revision og regnskab, tidligere år	0	0	3.125
Diverse og gebyrer	970	2.500	659
Forsikring	0	6.000	0
Fællesudgifter i alt	263.176	307.500	278.036
Årets resultat	50.643	5.991	35.456

11 Taghave, pool

El (til pumper og lys)	155.533	-	100.679
Drift og vedligeholdelse	2.951	-	131.536
	158.484	250.000	232.215

Noter

	Regnskab 2015	Regnskab 2014
12 Anlægsaktiver		
<i>Vaskerianlæg</i>		
Anskaffelsessum pr. 1 januar	126.642	126.642
Færdigafskrevet	0	0
Anskaffelsessum pr 31. december	<u>126.642</u>	<u>126.642</u>
Afskrivninger pr. 1. januar	126.642	126.642
Færdigafskrevet	0	0
Afskrivninger pr. 31. december	<u>126.642</u>	<u>126.642</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Motionsredskaber</i>		
Anskaffelsessum pr. 1 januar	40.000	40.000
Årets tilgang	20.000	0
Anskaffelsessum pr 31. december	<u>60.000</u>	<u>40.000</u>
Afskrivninger pr. 1. januar	40.000	32.000
Afskrivninger i år	1.667	8.000
Afskrivninger pr. 31. december	<u>41.667</u>	<u>40.000</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>18.333</u>	<u>0</u>

Noter

	Regnskab 2015	Regnskab 2014
<i>TV-anlæg</i>		
Anskaffelsessum pr. 1 januar	54.126	54.126
Anskaffelsessum pr 31. december	54.126	54.126
Afskrivninger pr. 1. januar	32.475	21.650
Afskrivninger i år	10.825	10.825
Afskrivninger pr. 31. december	43.300	32.475
Regnskabsmæssig værdi	10.826	21.651
<i>Driftsmateriel</i>		
Anskaffelsessum pr. 1 januar	0	0
Årets tilgang	33.894	0
Anskaffelsessum pr 31. december	33.894	0
Afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Afskrivninger i år	4.237	0
Afskrivninger pr. 31. december	4.237	0
Regnskabsmæssig værdi	29.657	0
13 Energimærkning		
Anskaffelsessum pr. 1 januar	30.862	30.862
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr 31. december	30.862	30.862
Afskrivninger pr. 1. januar	30.862	24.692
Afskrivninger i år	0	6.170
Afskrivninger pr. 31. december	30.862	30.862
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter

	Regnskab 2015	Regnskab 2014
14 Antenneforening		
Saldo 1. januar	6.328	17.226
YouSee 1. januar til 31. december	157.594	149.391
Verdens TV	33.700	31.312
Fællesantenne i alt	197.622	197.929
Opkrævet, 1. januar til 31. december	-195.725	-174.375
Udgiftsførsel	-1.897	-17.226
	0	6.328
15 Andre tilgodehavender		
Forudbetalt bygningsforsikring	106.721	61.864
Øvrige forudbetalinger	93.907	0
Betalt A-skat	25.623	0
Vaskeriafregninger, afsat	0	14.319
Vand, årsafregning	0	21.690
	226.251	97.873

Noter

16 Hensat til grundfond

		Godkendt, GF	Anvendt i året	Over/ underskud
Saldo 1. januar	759.358			
Hensat i året	266.511			
Indbetalt i året	250.000			
Altankasseprojekt	-415.000			
Containerplads	-100.000			
	<u>760.869</u>			760.869
<i>Godkendt, GF 2015</i>				
Altankasseprojekt		415.000	0	415.000
Containerplads		100.000	0	100.000
Saldo pr. 31. december 2015		<u></u>	<u></u>	<u>1.275.869</u>

17 Hensat til renovering

		Godkendt, GF	Anvendt i året	Over/ underskud
<i>Projekt vedtaget 26. februar 2015</i>				
Kælderprojekt		360.000	364.747	-4.747
Tætningslister		607.451	640.951	-33.500
1 års opgaver jf. tilstandsrapport		478.000	28.131	449.869
Økonomisk efterslæb		750.000	750.000	0
		<u>2.195.451</u>	<u>1.783.829</u>	<u>411.622</u>
Regulering til opkrævning hos ejere		-20.428		-20.428
		<u>2.175.023</u>	<u>1.783.829</u>	<u>391.194</u>
Overført til driften, underskud tætningslister				33.500
Overført til driften, underskud kælderprojekt				4.747
Saldo pr. 31. december 2015				<u>429.441</u>

Noter

	Regnskab 2015	Regnskab 2014
18 Skyldige omkostninger		
Revisor	35.000	30.000
Bestyrelseshonorar	0	3.700
Administrator	49.573	494
Skyldig A-skat og AM-bidrag	21.203	26.725
ATP mv.	416	-934
Lønsumsafgift	11.572	21.993
Feriepenge	385	385
El	40.836	38.114
Varme	37.289	86.365
Vandafregning	7.706	0
Rørskade, skyldig Alka Forsikring	0	27.792
Øvrige	52.352	47.922
	256.332	282.556

19 Eventualforpligtelser

Der er tinglyst forpligtelse til etablering af 133 parkeringspladser, svarende til 1 stk. parkeringsplads pr. 100 kvm. etageareal. Der er etableret 67 parkeringspladser så forpligtelsen er kun delvist opfyldt.

Pool og sauna ligger i fællesareal tilhørende Ejerforeningen Landskronagade.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om det budgetterede ejerbidrag er tilstrækkelig i forhold til de budgetterede omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen omfatter alle indtægter og udgifter, som fordeles efter foreningens fordelingstal.

Indtægter

Indtægter omfatter årets opkrævede a conto bidrag, der er baseret på den enkelte ejers fordelingstal.

Omkostninger

Fællesudgifter omfatter årets fakturerede udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, trappelys, udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør.

Ordinær vedligeholdelse omfatter tilbagevendende mindre vedligeholdelsesarbejder, medens der under særlig vedligeholdelse opføres udgifter til større planlagte arbejder, der er vedtaget af generalforsamlingen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

I balancen indregnes alle foreningens mellemværender pr. 31. december med ejerne, leverandører og pengeinstitutter.

Anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid på 5 år.

Fælleslån vedrører finansiering af renoveringsarbejder og modsvares af tilsvarende gæld i banken. Rente og afdrag opkræves særskilt hos de berørte medlemmer og indbetales løbende til banken.

Tilgodehavender og gæld opgøres til nominel værdi.

Restancer ejerbidrag, varme etc. vedrører opkrævede, men endnu ikke indbetalte ordinære bidrag fra medlemmerne.

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Varmeregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Varmeforbrug afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

Opsparing til større vedligeholdelsesarbejder indregnes som hensatte forpligtelser.