



**EJERFORENINGEN
PALERMOHUS**

**REGNSKAB FOR PERIODEN
1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2018**

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-5
Ledelsesoplysninger	
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Årsregnskab 1. januar til 31. december 2018	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen for Ejerforeningen Palermohus har dags dato aflagt årsregnskab for tiden 1. januar til 31. december 2018.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med vedtægterne og god regnskabsskik.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

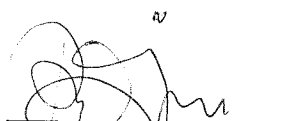
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2019

Bestyrelsen

_____ Allan Møller Pedersen (formand)	_____ Ahmed Oussaidi	_____ Sebastian Spliid Neustrup
_____ Nadja Nørgaard	_____ Salina Sørensen	

Således vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling
den 13/3 2019



dirigent

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Palermohus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Palermohus for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

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 til 31. december 2018 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

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.

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.

Revisionspåtegning (fortsat)

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.

Revisionspåtegning (fortsat)

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.

København, den 7. februar 2019

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen
registreret revisor, CMA

Foreningsoplysninger

Foreningen	Ejerforeningen Palermohus Palermovej 1-11 Venedigvej 8-10 Caprivej 2-12 Messinavej 7-9 CVR-nr.: 27 45 22 13 Hjemmeside: www.palermohus.dk Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Allan Møller Pedersen (formand) Nadja Nørgaard Ahmed Oussaidi Sebastian Spliid Neustrup Salina Sørensen
Administrator	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V
Generalforsamling	/ 2019

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Fællesbidrag

Fællesbidragene og eventuelle andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ejerlejlighedsejerne har forpligtiget sig til betaling af fællesbidraget.

Udgifter

Udgifter omfatter omkostninger ejendomsudgifter, vedligeholdelse og administrationsudgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Foreningens ejerlejlighed måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter modtagne indtægter og afholdte udgifter der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gælden er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Indtægter og a conto indbetalinger		
Fællesbidrag	1.454.203	1.436.891
Vaskeriindtægter	19.280	19.318
Leje af kælderrum	42.831	44.294
Andre indtægter	467	10.422
Indtægter og a conto indbetalinger i alt	<u>1.516.781</u>	<u>1.510.925</u>
 Udgifter		
1 Ejendomsudgifter	-863.101	-871.630
2 Reparation og vedligeholdelse	-774.841	-188.912
3 Administrationsudgifter	-338.579	-322.217
Udgifter i alt	<u>-1.976.521</u>	<u>-1.382.759</u>
 Årets resultat	 <u><u>-459.740</u></u>	 <u><u>128.166</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

		Aktiver	
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejerlejlighed Palermovej 9, kld. nr. 1	15.000	15.000
	Ejerlejlighed Venedigvej 10, kld.	25.000	25.000
	Ejerlejlighed Messinavej 7, kld. nr. 2	24.000	24.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	64.000	64.000
	Anlægsaktiver i alt	64.000	64.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
4	Tilgode hos ejere (Tag, isolering og varmeanlæg)	8.325.168	8.962.077
4	Tilgode hos ejere (Faldstammer, vandrør, ventiler m.v.)	8.922.443	10.033.501
4	Tilgode hos ejere (Renovering af altaner)	3.328.372	4.005.597
4	Tilgode hos ejere (ydelse fælleslån)	825	2.462
5	Mellemregning, hybridnet	16.643	15.563
8	Uafsluttet vandregnskab	21.555	36.677
	Tilgodehavende fællesbidrag	123.653	3.899
	Mellemregning administrator	5.504	8.742
	Andre tilgodehavender	619	1.596
	Energimærke	12.429	14.914
	Periodeafgrænsningsposter	125.219	71.682
	Tilgodehavender i alt	20.882.430	23.156.710
	Likvide beholdninger		
	Vestjysk Bank, aftalekonto	573.808	573.808
	Nordea, driftskonto	444.142	1.102.628
	Nordea, bestyrelseskonto	149.077	149.981
	Danske Bank	100.045	100.046
	Kasse, bestyrelse	669	669
	Likvide beholdninger i alt	1.267.741	1.927.132
	Omsætningsaktiver i alt	22.150.171	25.083.842
	Aktiver i alt	22.214.171	25.147.842

Balance pr. 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kapitalkonto/mellemregning ejere		
Saldo primo	967.663	839.497
Årets resultat	-459.740	128.166
Kapitalkonto/mellemregning ejere i alt	<u>507.923</u>	<u>967.663</u>
 Henlagt til altanvedligehold		
Saldo primo	50.000	0
Årets henlæggelse	50.000	50.000
Henlagt til altanvedligehold i alt	<u>100.000</u>	<u>50.000</u>
 Langfristede gældsforpligtelser		
4 Fælleslån med mulighed for indfrielse	8.922.443	10.033.501
4 Fælleslån med mulighed for indfrielse	8.325.168	8.962.077
4 Fælleslån med mulighed for indfrielse	3.328.372	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.575.983</u>	<u>18.995.578</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Bankgæld (byggelån)	0	3.586.197
Kreditorer, byggesag	0	216.900
Tilbageholdt, byggesag	0	202.500
6 Skyldige omkostninger	64.444	69.420
7 Uafsluttet varmeregnskab	85.807	107.818
Afsluttet varmeregnskab	414.331	366.967
Afsluttet vandregnskab	236.981	205.657
Årsregning vand afsat	153.616	196.396
Forudbetalt fællesbidrag	53.416	163.010
Deposita, leje	11.045	9.111
Deposita, vaskelåse	10.625	10.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.030.265</u>	<u>5.134.601</u>
 Gæld i alt	 <u>21.606.248</u>	 <u>24.130.179</u>
 Passiver i alt	 <u>22.214.171</u>	 <u>25.147.842</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Ejendomsudgifter		
Renovation og storskrald	351.761	377.301
Elforbrug, inkl. reg. tidligere år	61.405	92.807
Vicevært, ejendomsservice	273.435	263.955
Graffiti afrensning	7.040	7.680
Skadeservice mv. ved skybrud	43.525	0
Skadedyrsbekæmpelse (dueindfangning og rottespærre)	4.706	9.584
Forsikringer	99.767	104.564
Kontingent	1.650	1.650
Fællesudgifter egen kælder	19.812	14.089
Ejendomsudgifter i alt	863.101	871.630
2 Reparation og vedligeholdelse		
Blikkenslager	7.428	5.300
Elektriker	24.791	12.817
Murer	55.500	975
Varmeanlæg	33.706	14.787
Låsesmed	11.382	6.756
Glarmester	0	3.979
Tømrer	9.325	17.502
Kloakservice	66.660	26.803
Vaskeri	4.846	36.603
Gård og have	33.203	11.842
Byggesager	208.511	0
Målerudskiftning	241.405	0
Materialeindkøb	54	1.548
Selvrisiko, forsikringsager	28.030	0
Byggesager (afsat beløb)	50.000	50.000
Reparation og vedligeholdelse i alt	774.841	188.912

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3 Administrationsudgifter		
Administrationshonorar	217.315	213.260
Administrationshonorar ekstraarbejder	625	625
Revision	21.000	17.000
Revision, tidligere år	-375	-250
Advokat, tinglysning køb af lejlighed nr. 288	0	7.270
Bestyrelsesgodtgørelse	18.500	14.800
Gebyrer	5.473	5.472
Kontorartikler, papir og porto	5.242	6.091
Internet	50	45
Møder, generalforsamling	1.940	1.165
Varmeregnskab	41.128	40.574
Vandregnskab	16.165	16.165
Opgørelse rentemeddelelser	6.707	0
Tab på debitorer	4.171	0
Diverse	638	0
Administrationsudgifter i alt	<u>338.579</u>	<u>322.217</u>

Noter

Note

4 Byggesager

	Faldstammer, vandrør, ventilering m.v.	Tag, isolering og varmeanlæg	Altan renovering
Primo saldo	10.033.501	8.962.077	4.005.597
Tilgang inkl. renter	303.682	276.805	182.305
	10.337.183	9.238.882	4.187.902
Indfriet ejere	-400.402	-138.759	-751.500
Ydelser ejere	-1.014.338	-775.123	-107.037
Byggesager i alt	8.922.443	8.325.000	3.329.365
Overført til kapitalkonto / mellemregning med ejere	0	168	-993
	8.922.443	8.325.168	3.328.372
Finansiering af byggesager			
Fælleslån med mulighed for indfrielse	8.922.443	8.325.168	3.328.372
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Ejernes renovering af ejendommen administreres igennem ejerforeningen.

Byggesagens udgifter og den hjemtagne finansiering administreres ligeledes af ejerforeningen.

Ifølge gældsbreve med Nordea fremgår det, at der fra ejerne er en pro rata hæftelse gange 1,5 i forhold til fordelingstallet af foreningens medlemmer.

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5 Mellemregning, hybridnet		
Saldo primo	-15.563	-11.392
Indbetalinger	279.704	269.423
Udgifter	-280.784	-273.594
Mellemregning, hybridnet i alt	-16.643	-15.563
6 Skyldige omkostninger		
Diverse kreditorer	30.964	37.602
El og gas	12.480	14.818
Revisionshonorar	21.000	17.000
Skyldige omkostninger i alt	64.444	69.420
7 Varmeregnskab		
Køb af fjernvarme	235.028	208.137
- Indbetalt a'conto	-320.835	-315.955
Varmeregnskab i alt	-85.807	-107.818
8 Vandregnskab		
Køb af vand	175.371	187.560
- Indbetalt a'conto	-153.816	-150.883
Vandregnskab i alt	21.555	36.677

9 Sikkerhedsstillelser

Vedtægternes § 4:

"Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt lejlighed for et beløb på kr. 15.000,-. Beløbet reguleres én gang om året, første gang den 1. oktober 1993 på basis af udviklingen i reguleringspristallet fra juli 1992 til juli 1993.

Panteretten respekterer foranstående panthæftelser og rykker op efter disse for så vidt som de efter deres indhold afdrages og/eller indfries"

Sikkerhedsstillelsen udgør pr. 31/12 2018 kr. 24.322.

Hertil er der den 5/11 2015 tinglyst en yderligere hæftelse på kr. 20.000 pr. lejlighed.

PENNEO

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

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

Allan Møller Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Palermohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-878552270596

IP: 194.239.xxx.xxx

2019-02-21 12:58:03Z

NEM ID 

Salina Sørensen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Palermohus

Serienummer: CVR:13254192-RID:23416989

IP: 193.200.xxx.xxx

2019-02-21 13:48:52Z

NEM ID 

Nadja Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Palermohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-580137508196

IP: 87.73.xxx.xxx

2019-02-21 20:46:39Z

NEM ID 

Ahmed Oussaidi


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Palermohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-245875625589

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-02-23 22:53:23Z

NEM ID 

Sebastian Spliid Neustrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Palermohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-959245582403

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-02-25 10:59:21Z

NEM ID 

Torben Madsen

Revisor

På vegne af: Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29168504-RID:1232357913650

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-02-25 11:46:14Z

NEM ID 

Thøger Rude Andersen

Revisor

På vegne af: TT Revision

Serienummer: CVR:29168504-RID:81537127

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-02-25 14:47:06Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>. 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>