

Ejerforeningen
Islandsgade 10-12
Islandsgade 10-12
9000 Aalborg
CVR-nr. 30 12 37 94

ÅRSRAPPORT 2016

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Intern revisors påtegning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9 - 11
Fordeling af fælleslån	12

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen Islandsgade 10-12

Beliggende

Islandsgade 10-12
9000 Aalborg

CVR-nr. 30 12 37 94

Bestyrelse

Sanne Læborg, formand
Tina Berntsen
Christian Jakobsen
Kathrine Moestrup Kristensen
Knud Larsen

Administrator

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg
Ejendomsadministrator : Malene Aarup-Kristensen

Revision

Hugo Knudsen
Islandsgade 10, 4.th. 9000 Aalborg

Øvrige kontakter:

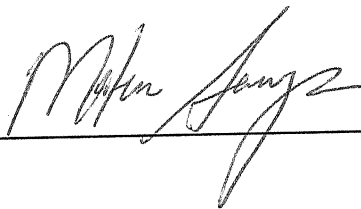
Forsikringselskab :
Codan Forsikring A/S

Pengeinstitut :
Spar Nord Bank A/S, Hasseris afdeling

Varmeingeniørfirma :
Varmekontrol

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 24. april 2017

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

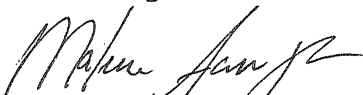
Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabspraksis for ejerforeninger som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Aalborg, den 21. marts 2017

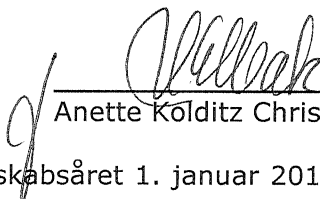
Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Bolig



Malene Aarup-Kristensen



Anette Kolditz Christensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejerforeningen Islandsvej 10-12.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

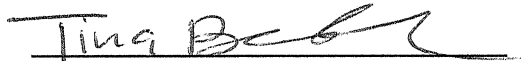
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2017

Bestyrelsen:



Sanne Læborg, formand



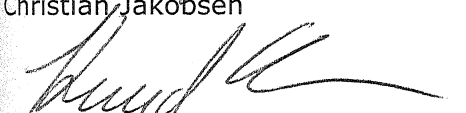
Tina Berntsen



Christian Jakobsen



Kathrine Moestrup Kristensen



Knud Larsen

Intern revisors påtegning

Til ejerne i Ejerforeningen Islandsgade 10-12.

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet og bilagene for Ejerforeningen Islandsgade 10-12 for regnskabsåret

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31. december 2016 stemmer med det, der står i regnskabet.

Aalborg, den 21. marts 2017



Hugo Khudsen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Islandsgade 10-12 er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesudgifter m.v. i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi.

Henlæggelser

Henlæggelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger, der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen og måles til pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2016

		Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Fællesudgifter		221.528	221.460	221.528
Vaskeriindtægter	1	<u>4.437</u>	<u>0</u>	<u>3.170</u>
Indtægter i alt		<u>225.965</u>	<u>221.460</u>	<u>224.698</u>
Omkostninger				
Forsikringer		24.547	25.000	23.948
Forbrugsafgifter	2	85.466	86.500	79.707
jerlavet Markuskarreen		25.211	23.000	0
Renholdelse	3	17.963	13.500	13.165
Vedligeholdelse, løbende	4	18.676	34.200	48.540
Administrationsomkostninger	5	31.698	31.460	31.276
Øvrige foreningsomkostninger	6	<u>36.650</u>	<u>7.800</u>	<u>6.486</u>
Omkostninger i alt		<u>240.211</u>	<u>221.460</u>	<u>203.122</u>
Resultat før finansielle poster		-14.246	0	21.576
Finansielle indtægter	7	<u>227</u>	<u>0</u>	<u>285</u>
Årets resultat		<u>-14.019</u>	<u>0</u>	<u>21.861</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelser		-18.496	0	65.605
Overført fra henlæggelse vaskeri		4.477	0	-43.744
Disponeret i alt		<u>-14.019</u>	<u>0</u>	<u>21.861</u>

Balance pr. 31. december 2016

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Fælleslån reovering		600.217	788.417
Andre tilgodehavender	8	60.314	57.918
Likvide beholdninger	9	210.981	222.369
Omsætningsaktiver		<u>871.512</u>	<u>1.068.704</u>
Aktiver		<u>871.512</u>	<u>1.068.704</u>

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital	10	<u>12.847</u>	<u>12.847</u>
Henlæggelser	11	<u>233.268</u>	<u>247.287</u>
Lån Nykredit 8117-2752489		554.231	730.499
For lidt indbetalt lån		45.987	57.918
Øvrig gæld	12	25.179	20.153
Gældsforpligtelser		<u>625.397</u>	<u>808.570</u>
Passiver		<u>871.512</u>	<u>1.068.704</u>

Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Drift af vaskeri			
Indtægter	4.437	0	3.170
Diverse, vaskeri	-4.514	0	0
Reparationer vaskeri	0	0	-47.000
	<u>-77</u>	<u>0</u>	<u>-43.830</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vand/kloak	47.496	45.000	41.869
Renovation	33.129	32.000	30.269
Fællesbelysning	4.842	9.500	7.569
	<u>85.466</u>	<u>86.500</u>	<u>79.707</u>
Note 3. Renholdelse			
Trappevask	15.594	11.000	13.165
Rengøring	2.369	2.500	0
	<u>17.963</u>	<u>13.500</u>	<u>13.165</u>
Note 4. Vedligeholdelse			
Budgetteret vedligeholdelse	0	34.200	0
VVS	8.141	0	0
Elektriker	1.732	0	423
Maler	3.049	0	0
Kloak/faldstammer	1.240	0	1.117
Omkostninger, vaskeri	4.514	0	47.000
	<u>18.676</u>	<u>34.200</u>	<u>48.540</u>
Note 5. Administrationsomkostninger			
Varmeregnskabshonorar	8.491	8.250	8.203
Kontrolmanual/system	1.065	1.050	1.029
Administrationshonorar	22.143	22.160	22.044
	<u>31.698</u>	<u>31.460</u>	<u>31.276</u>
Note 6. Øvrige foreningsomkostninger			
Energimærkning	18.000	0	0
Rådgivende ingeniør	12.624	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	0	3.000	2.921
Kontorhold, gebyr	520	1.000	140
Møder, arrangementer	4.979	3.000	2.888
Nets-gebyr	527	800	537
	<u>36.650</u>	<u>7.800</u>	<u>6.486</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	227	0	285
	<u>227</u>	<u>0</u>	<u>285</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2016

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Note 8. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	60.314	57.918
	<u>60.314</u>	<u>57.918</u>
Note 9. Likvide beholdninger		
Driftskonto 236-58-21057	176.458	192.323
Vaskeri 236-58-23130	34.523	30.046
	<u>210.981</u>	<u>222.369</u>
Note 10. Egenkapital		
Overført resultat pr. 01. januar	12.847	12.847
Overført resultat pr. 31. december	<u>12.847</u>	<u>12.847</u>
Note 11. Henlæggelser		
Henlæggelser vedligeholdelse	217.241	151.636
Årets bevægelse	-18.496	65.605
Henlæggelser vedligeholdelse	<u>198.746</u>	<u>217.241</u>
Henlæggelse vaskeri	30.046	73.790
Årets bevægelse	4.477	-43.744
Henlæggelse vaskeri	<u>34.523</u>	<u>30.046</u>
Henlæggelser pr. 31. december	<u>233.268</u>	<u>247.287</u>
Note 12. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	22.540	0
Afsluttet varmeregnskab	631	471
Uafsluttet varmeregnskab	2.008	19.681
	<u>25.179</u>	<u>20.153</u>

Noter til Balance pr. 31. december 2016

Note 13. Ejernes sikkerhedsstillelse

Tinglyste ejerpantebreve:

Lejlighed 1	25.000
Lejlighed 2	40.000
Lejlighed 3	25.000
Lejlighed 4	40.000
Lejlighed 5	40.000
Lejlighed 6	40.000
Lejlighed 7	25.000
Lejlighed 9	40.000
Lejlighed 10	3.000
Lejlighed 11	25.000
Lejlighed 14	40.000
Lejlighed 15	40.000
Lejlighed 16	25.000
Lejlighed 17	25.000
Lejlighed 18	40.000
Lejlighed 19	25.000
Lejlighed 20	28.000
	<hr/>
	526.000

Fordeling af fælleslån pr. 31. december 2016

Fælleslån pr. 31. december 2015	788.417
Gebyrer 2016	2.000
Overkurs 2016	5.269
Rente 2016	39.631
Renter indfrielse	493
Indbetalt 2016	-63.416
Indfriet 2016	-172.178
Fælleslån pr. 31. december 2016	<u>600.217</u>

Nr.	mdr.	Ford. tal	Primo	Over-taget gæld køber	Andel af gebyr/ overkurs	Andel af rente	Indbetalt	Over-draget gæld sælger	Ultimo
1	12	35,0	59.281,00		655	3.821	5.884		57.873
2	12	45,5	77.065,00		851	4.968	7.648		75.235
4	2	45,5	77.065,00		142	828	1.275	76.760	0
4	10	45,5		76.760	709	4.140	6.373		75.235
10	12	44,0	74.524,00		823	4.804	7.396		72.755
11	12	45,5	77.065,00		851	4.968	7.648		75.235
14	12	58,0	98.229,00		1.085	6.332	9.752		95.894
17	12	45,5	77.065,00		851	4.968	7.648		75.235
19	12	44,0	74.524,00		823	4.804	7.396		72.755
		363,0	614.818,00	76.760	6.788	39.631	61.020	76.760	600.217

Indfrielse 2016

								Indfriet	
5	12	57,0	96.534,00		481	493	2.396	95.113	0
15	12	45,5	77.065,00		0	0	0	77.065	0
		465,5	788.417,00		7.269	493	63.416	172.178	600.217

Ejerforeningen
Islandsgade 10-12
Islandsgade 10-12
9000 Aalborg
CVR-nr. 30 12 37 94

Budget 2017

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Bolig
Hasserisvej 113
9000 Aalborg

Budget for 2017

		Realiseret 2016	Budget 2016	Budget 2017
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Fællesudgifter		221.528	221.460	221.460
- vaskemønter	1	4.437	0	0
Indtægter i alt		<u>225.965</u>	<u>221.460</u>	<u>221.460</u>
Omkostninger				
Forsikringer		24.547	25.000	25.250
Forbrugsafgifter	2	85.466	86.500	87.500
Ejerlavet Markuskarreen		25.211	23.000	25.500
Renholdelse	3	17.963	13.500	18.500
Vedligeholdelse, løbende	4	18.676	34.200	23.105
Administrationsomkostninger	5	31.698	31.460	31.805
Øvrige foreningsomkostninger	6	36.650	7.800	9.800
Omkostninger i alt		<u>240.211</u>	<u>221.460</u>	<u>221.460</u>
Resultat før finansielle poster		-14.246	0	0
Finansielle indtægter	7	227	0	0
Årets resultat		<u>-14.019</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til egenkapitalen		-14.019	0	0
Disponeret i alt		<u>-14.019</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til budget for 2017

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 kr.	Budget 2017 kr.
Note 1. Drift af vaskeri			
Indtægter	4.437	0	0
Diverse, vaskeri	-4.514	0	0
	<u>-77</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vand/kloak	47.496	45.000	46.000
Renovation	33.129	32.000	33.500
Fællesbelysning	4.842	9.500	8.000
	<u>85.466</u>	<u>86.500</u>	<u>87.500</u>
Note 3. Renholdelse			
Trappevask	15.594	11.000	16.000
Rengøring	2.369	2.500	2.500
	<u>17.963</u>	<u>13.500</u>	<u>18.500</u>
Note 4. Vedligeholdelse			
Budgetteret vedligeholdelse	0	34.200	23.105
VVS	8.141	0	0
Elektriker	1.732	0	0
Maler	3.049	0	0
Kloak/faldstammer	1.240	0	0
Omkostninger, vaskeri	4.514	0	0
	<u>18.676</u>	<u>34.200</u>	<u>23.105</u>
Note 5. Administrationsomkostninger			
Årsmøderregnskabsbshonorar	8.491	8.250	8.500
Kontrolmanual/system	1.065	1.050	1.050
Administrationshonorar	22.143	22.160	22.255
	<u>31.698</u>	<u>31.460</u>	<u>31.805</u>
Note 6. Øvrige foreningsomkostninger			
Energimærkning	18.000	0	0
Rådgivende ingeniør	12.624	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	0	3.000	3.000
Kontorhold, gebyr	520	1.000	1.000
Møder, arrangementer	4.979	3.000	5.000
Nets-gebyr	527	800	800
	<u>36.650</u>	<u>7.800</u>	<u>9.800</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	227	0	0
	<u>227</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Budget for 2017

Fællesudgift for 2016

Antal	Fordelings- tal	Fællesudgift 01.01.16	I alt pr. kvt.
1	35	1.938	1.938
2	44	2.436	2.436
8	46	2.519	2.519
2	55	3.017	3.017
3	57	3.156	3.156
3	58	3.211	3.211
1	59	3.267	3.267
20	1.000	55.365	55.365

Forslag til fællesudgift fra 01.01.17

Antal	Fordelings- tal	Fællesudgift 01.01.17	I alt pr. kvt.
1	35	1.938	1.938
2	44	2.436	2.436
8	46	2.519	2.519
2	55	3.017	3.017
3	57	3.156	3.156
3	58	3.211	3.211
1	59	3.267	3.267
20	1.000	55.365	55.365