



**Ejerforeningen
Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter
Skt. Hans Gade 4 - 4 A
2200 København N**

Årsregnskab for 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

Indhold

	<u>Side</u>
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Revisionspåtegning	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-12

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12, 4

1620 København V

Tlf. 33 22 99 41

Bestyrelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for Ejerforeningen Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for 2018.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningen aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I bestyrelsen

København, den 5. februar 2019

Bjørn Chalmer
(formand)

Mads Thuesen Pedersen

Ole Videbæk

Jannek Lassen

Kathrine Bach Søndergaard

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling
den / 2019

Dirigent

Revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 5. februar 2019

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR.nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

Anvendt regnskabspraksis

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

RESULTATOPGØRELSEN

Fællesbidrag

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til foreningens formål.

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

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der vedrører regnskabsåret, er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Indtægter		
Fællesbidrag	427.356	403.101
Vaskeriindtægt (efter hensættelse kr. 4.000)	5.855	6.707
Arbejdsweekender	16.000	11.600
Andre indtægter	<u>7.127</u>	<u>2.485</u>
Indtægter i alt	<u>456.338</u>	<u>423.893</u>
1 Ejendomsudgifter	-175.079	-179.731
2 Reparation og vedligeholdelse	-66.519	-170.935
3 Administrationsomkostninger	<u>-98.319</u>	<u>-93.207</u>
Udgifter i alt	<u>-339.917</u>	<u>-443.873</u>
Årets resultat	<u><u>116.421</u></u>	<u><u>-19.980</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Henlagt til vedligeholdelse	100.000	0
Overført til næste år	<u>16.421</u>	<u>-19.980</u>
Disponeret i alt	<u><u>116.421</u></u>	<u><u>-19.980</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
4	Installation af fjernvarme (mellemregning ejere)	44.692	94.257
5	Facade- og vinduesrenovering (mellemregning med ejere)	371.918	395.602
6	Renovering, tag, døre, vinduer (mellemregning med ejere)	722.186	0
	Periodeafgrænsningsposter	35.663	39.188
	Energimærkning periodiseret	1.875	3.750
	Restancer	3.196	0
	Tilgodehavende, administrator	9.333	8.099
	Uafsluttet vandregnskab	0	320
	Tilgodehavender i alt	<u>1.188.863</u>	<u>541.216</u>
Likvide beholdninger			
	Indestående, pengeinstitut	431.262	160.227
	Likvide beholdninger i alt	<u>431.262</u>	<u>160.227</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.620.125</u>	<u>701.443</u>
	Aktiver i alt	<u><u>1.620.125</u></u>	<u><u>701.443</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Kapitalkonto		
7	Overført resultat	112.814	96.393
8	Henlagt til vedligeholdelse	100.000	0
	Kapitalkonto i alt	212.814	96.393
	 Langfristede gældsforpligtelser		
9	Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	44.692	94.257
9	Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	371.918	395.602
9	Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	730.482	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.147.092	489.859
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Uafsluttet varmeregnskab	1.186	1.051
	Uafsluttet vandregnskab	1.802	0
	Afsluttet varmeregnskab	65.395	57.421
	Afsluttet vandregnskab	20.169	11.238
	Skyldig revisor	12.000	10.000
	Kreditorer	148.607	31.481
	Hensat til vaskeri	8.000	4.000
	Skyldigt fællesbidrag	3.060	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	260.219	115.191
	 Gældsforpligtelser i alt	1.407.311	605.050
	 Passiver i alt	1.620.125	701.443
9	Hæftelser og pant		

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Ejendomsudgifter		
Renovationsudgifter mv.	75.286	79.112
Forsikringer	51.368	44.382
El	12.786	8.911
Snerydning, vinduespudsning mv.	94	4.306
Graffiti afrensning	5.745	11.906
Vicevært	29.800	31.114
Ejendomsudgifter i alt	<u>175.079</u>	<u>179.731</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Maler	878	1.396
Elektriker (trappelys)	1.785	0
Tømrer	12.975	0
Murer	8.125	0
Kloakservice	0	1.250
Vaskemaskine og tørretumbler	59	43.649
Isolering af etageadskillelse	0	48.527
Membran under tagterrasse	0	18.044
Låsesmed	106	726
Varmeanlæg	9.057	25.932
Gård og have (gårdlaug)	29.790	23.965
Rådgivning	0	4.000
Diverse materialer	3.744	3.446
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>66.519</u>	<u>170.935</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	42.741	51.490
Revisor	12.000	10.000
Revisor (tidligere år)	250	0
Advokat	9.160	0
IT-udgifter	491	255
Møder, generalforsamling	2.050	3.925
Kontorartikler, porto m.m.	4.568	1.952
Gebyrer	2.223	1.899
Varmeregnskab	16.631	16.147
Vandregnskab	7.781	7.539
Diverse omkostninger	424	0
Administrationsomkostninger i alt	<u>98.319</u>	<u>93.207</u>
4 Installation af fjernvarme		
Saldo pr. 1. januar	94.257	132.642
Tilgang (renter)	2.548	4.767
Indfrielse fra ejere	-11.996	0
Ydelse på lån	-40.117	-43.152
Saldo pr. 31. december	<u>44.692</u>	<u>94.257</u>
5 Facade- og vinduesrenovering		
Saldo pr. 1. januar	395.602	416.153
Tilgang (renter)	13.999	17.132
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	-37.683	-37.683
Saldo pr. 31. december	<u>371.918</u>	<u>395.602</u>
6 Renovering af tag, døre og vinduer		
Saldo pr. 1. januar	0	0
Tilgang	2.359.593	0
Indfrielse fra ejere	-1.616.102	0
Ydelse på lån	-21.305	0
Saldo pr. 31. december	<u>722.186</u>	<u>0</u>

<u>Note</u>	Noter -----	<u>2018</u>	<u>2017</u>
7 Overført resultat			
Saldo pr. 1. januar		96.393	116.373
Årets resultat		<u>16.421</u>	<u>-19.980</u>
Overført resultat pr. 31. december		<u>112.814</u>	<u>96.393</u>
8 Henlagt til vedligeholdelse			
Saldo pr. 1. januar		0	0
Henlagt i året		<u>100.000</u>	<u>0</u>
Henlagt til vedligeholdelse pr. 31. december		<u>100.000</u>	<u>0</u>

9 Hæftelser og pant

Ejerne hæfter personligt og solidarisk for ejerforeningens forpligtelser, uanset om disse er tinglyst med pant i hele ejendommen eller ej, samt for skatter og driftsomkostninger, som lovligt pådrages ejerforeningen af dennes kompetente organer til fremme af driften og de fælles formål.

Ejernes renovering af ejendommen administreres igennem ejerforeningen.

Byggesagens udgifter og den hjemtagne finansiering administreres ligeledes af ejerforeningen.

Nordea, anlægslån 6874 369 290

Af lånedokumentet fremgår, at medlemmerne hæfter solidarisk.

Nordea, anlægslån 6279 970 126

Af lånedokumentet fremgår, at medlemmerne hæfter personligt pro rata gange 1,5 i forhold til fordelingstallet.

Nordea, anlægslån 4394 944 748

Af lånedokumentet fremgår, at medlemmerne hæfter personligt pro rata i forhold til fordelingstallet.

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter, bidrag til grundfond og i øvrigt ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er der tinglyst pant i hver enkelt lejlighed på kr. 5.000 ganget med fordelingstallet.