

REVISORS
EKSEMPLAR



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

Årsregnskab for 2017

København: Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

Amager: Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

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	10-11

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 2017.

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 29. januar 2018



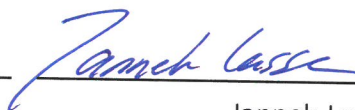
Bjørn Chalmer
(formand)



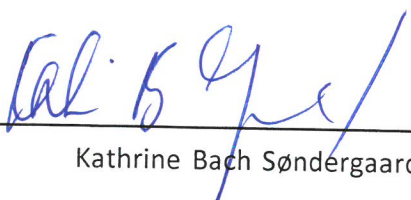
Mads Thuesen Pedersen



Ole Videbæk

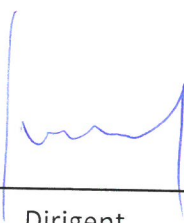


Jannek Lassen



Kathrine Bach Søndergaard

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling
den 28 / 2 2018



Dirigent

Revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 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.

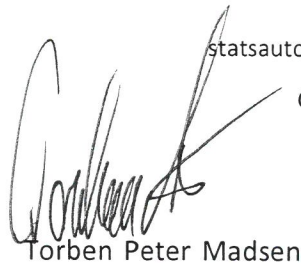
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København den 29. januar 2018

TT Revision

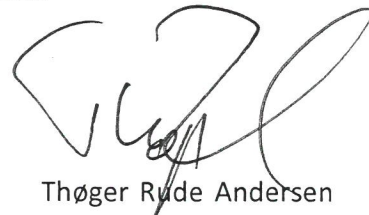
statsautoriseret revisionsaktieselskab

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, tilpasset ejerforeningens behov 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 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Indtægter		
Fællesbidrag	403.101	383.857
Vaskeriindtægt (efter hensættelse kr. 4.000)	6.707	15.500
Arbejdsweekender	11.600	7.600
Andre indtægter	2.485	0
Indtægter i alt	<u>423.893</u>	<u>406.957</u>
1 Ejendomsudgifter	-179.731	-182.657
2 Reparation og vedligeholdelse	-170.935	-41.627
3 Administrationsomkostninger	-93.207	-92.219
Renteudgifter	0	-180
Udgifter i alt	<u>-443.873</u>	<u>-316.683</u>
Årets resultat	<u><u>-19.980</u></u>	<u><u>90.274</u></u>

Resultatet foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31. december 2017

	Aktiver	

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
4 Installation af fjernvarme (mellemregning ejere)	94.257	132.642
5 Facade- og vinduesrenovering (mellemregning med ejere)	395.602	416.153
Periodeafgrænsningsposter	39.188	29.693
Energimærkning periodiseret	3.750	5.625
Tilgodehavende, administrator	8.099	8.479
Uafsluttet vandregnskab	320	0
Tilgodehavender i alt	<u>541.216</u>	<u>592.592</u>
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	7.340
Indestående, pengeinstitut	160.227	183.630
Likvide beholdninger i alt	<u>160.227</u>	<u>190.970</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>701.443</u>	<u>783.562</u>
Aktiver i alt	<u><u>701.443</u></u>	<u><u>783.562</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

		Passiver	

<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Kapitalkonto		
	Overført resultat		
6	Overført resultat	96.393	116.373
	Overført resultat i alt	96.393	116.373
	 Kapitalkonto i alt	 96.393	 116.373
	 Langfristede gældsforpligtelser		
7	Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	94.257	132.642
7	Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	395.602	416.153
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	489.859	548.795
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Uafsluttet varmeregnskab	1.051	6.916
	Uafsluttet vandregnskab	0	9.636
	Afsluttet varmeregnskab	57.421	54.031
	Afsluttet vandregnskab	11.238	8.136
	Skyldig revisor	10.000	10.000
	Kreditorer	31.481	27.190
	Hensat til vaskeri	4.000	0
	Skyldigt fællesbidrag	0	2.485
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	115.191	118.394
	 Gældsforpligtelser i alt	 605.050	 667.189
	 Passiver i alt	 701.443	 783.562

Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Ejendomsudgifter		
Renovationsudgifter mv.	79.112	83.386
Forsikringer	44.382	41.246
El	8.911	10.594
Snerydning, vinduespudsning mv.	4.306	3.979
Graffiti afrensning	11.906	8.874
Vicevært	31.114	34.578
Ejendomsudgifter i alt	<u>179.731</u>	<u>182.657</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Maler	1.396	0
Blikkenslager	0	1.658
Elektriker (trappelys)	0	4.710
Tømrer	0	0
Eftersyn, tag og skorsten	0	3.116
Kloakservice	1.250	0
Vaskemaskine og tørretumbler	43.649	0
Isolering af etageadskillelse	48.527	0
Membran under tagterrasse	18.044	0
Låsesmed	726	1.907
Varmeanlæg	25.932	0
Gård og have (gårdlaug)	23.965	26.678
Rådgivning	4.000	0
Diverse materialer	3.446	3.558
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>170.935</u>	<u>41.627</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	51.490	50.590
Revisor	10.000	10.000
Revisor (tidligere år)	0	-3.500
IT-udgifter	255	225
Møder, generalforsamling	3.925	6.227
Kontorartikler, porto m.m.	1.952	2.209
Gebyrer	1.899	1.879
Varmeregnskab	16.147	15.646
Vandregnskab	7.539	7.292
Diverse omkostninger	0	1.651
Administrationsomkostninger i alt	<u>93.207</u>	<u>92.219</u>
4 Installation af fjernvarme		
Saldo pr. 1. januar 2017	132.642	169.437
Tilgang (renter)	4.767	6.357
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	-43.152	-43.152
Saldo pr. 31. december 2017	<u>94.257</u>	<u>132.642</u>
5 Facade- og vinduesreovering		
Saldo pr. 1. januar 2017	416.153	435.853
Tilgang	17.132	17.983
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	-37.683	-37.683
Saldo pr. 31. december 2017	<u>395.602</u>	<u>416.153</u>
6 Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar 2017	116.373	26.099
Årets resultat	-19.980	90.274
Overført resultat pr. 31. december 2017	<u>96.393</u>	<u>116.373</u>
7 Nordea, anlægslån		
Af lånedokumentet fremgår, at der er "solidarisk hæftelse fra medlemmerne".		