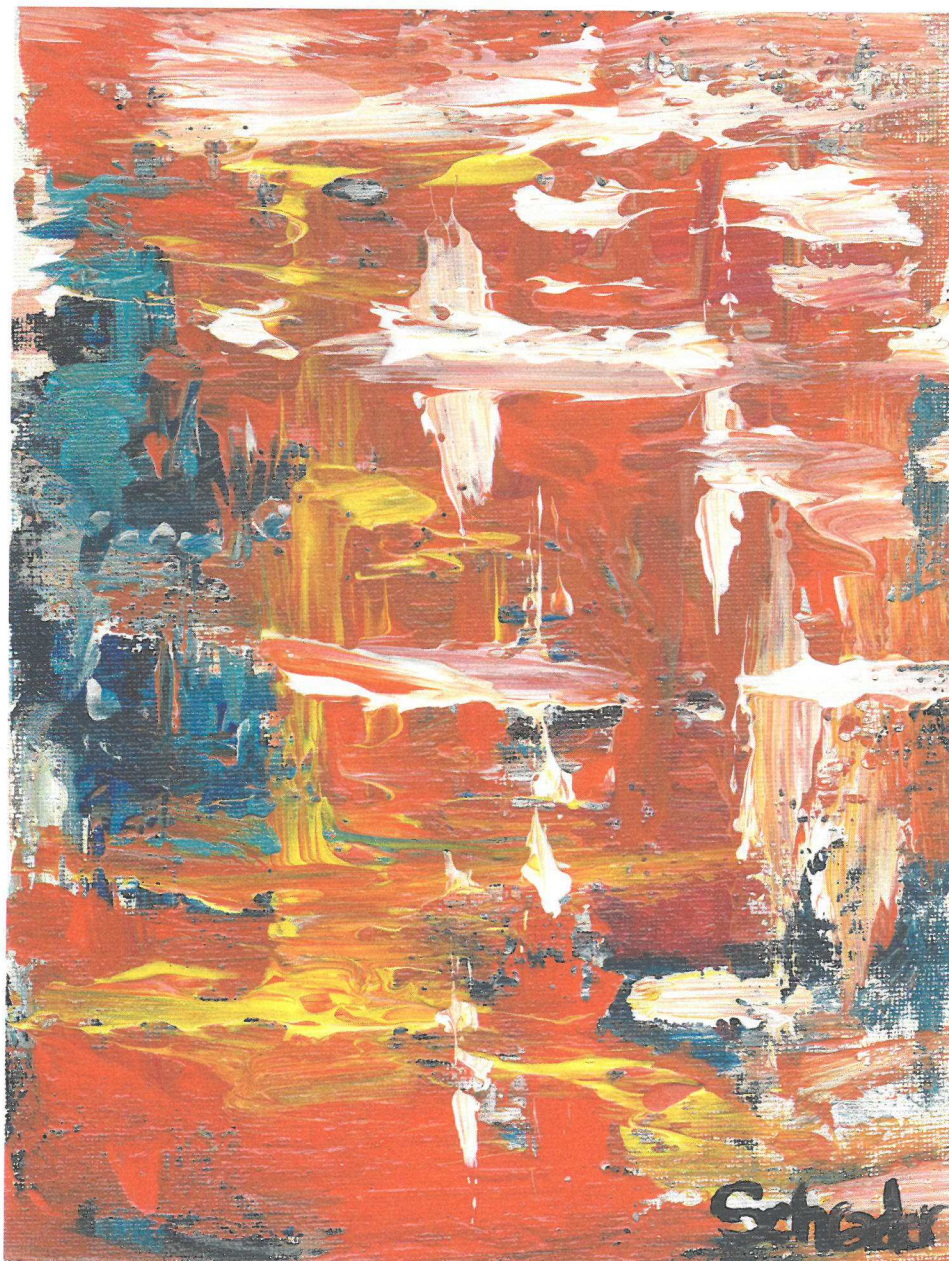




Ejerforeningen
Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter
Skt. Hans Gade 4 - 4 A
2200 København N

Årsregnskab for 2016

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 2016.

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 10. januar 2017

Niels-Ole Schultz
(formand)

Mads Thuesen Pedersen

Bjørn Chalmer

Jannek Lassen

Kathrine Bach Søndergaard

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling
den / 2017

Dirigent

Revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo Kvarter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 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)

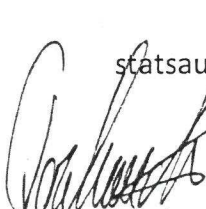
Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 10. januar 2017

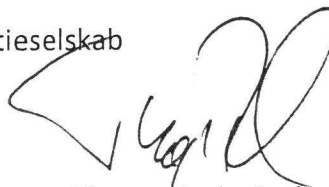
TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben 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 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Indtægter		
Fællesbidrag	383.857	370.001
Vaskeriindtægt	15.500	13.178
Arbejdsweekender	7.600	6.010
Indtægter i alt	406.957	389.189
1 Ejendomsudgifter	-182.657	-191.098
2 Reparation og vedligeholdelse	-41.627	-98.033
3 Administrationsomkostninger	-92.219	-125.913
Renteudgifter	-180	-282
Udgifter i alt	-316.683	-415.326
Årets resultat	90.274	-26.137

Resultatet foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31. december 2016

		Aktiver	

Note		2016	2015
		-----	-----
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
4	Installation af fjernvarme (mellemregning ejere)	132.642	169.437
5	Facade- og vinduesrenovering (mellemregning med ejere)	416.153	435.853
	Periodeafgrænsningsposter	29.693	29.299
	Energimærkning periodiseret	5.625	7.500
	Tilgodehavende, administrator	8.479	8.071
	Uafsluttet varmeregnskab	0	9.880
	Andre tilgodehavender	0	1.902
	Tilgodehavender i alt	592.592	661.942
	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	7.340	2.735
	Indestående, pengeinstitut	183.630	50.956
	Likvide beholdninger i alt	190.970	53.691
	Omsætningsaktiver i alt	783.562	715.633
	Aktiver i alt	783.562	715.633

Balance pr. 31. december 2016

		Passiver	

Note		2016	2015
		-----	-----
	Kapitalkonto		
	Overført resultat		
6	Overført resultat	116.373	26.099
	Overført resultat i alt	116.373	26.099
		-----	-----
	Kapitalkonto i alt	116.373	26.099
		-----	-----
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	132.642	169.437
7	Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	416.153	435.853
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	548.795	605.290
		-----	-----
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Uafsluttet varmeregnskab	6.916	0
	Uafsluttet vandregnskab	9.636	6.728
	Afsluttet varmeregnskab	54.031	50.609
	Afsluttet vandregnskab	8.136	8.451
	Skyldig revisor	10.000	13.500
	Kreditorer	27.190	2.470
	Skyldigt fællesbidrag	2.485	2.486
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	118.394	84.244
		-----	-----
	Gældsforpligtelser i alt	667.189	689.534
		-----	-----
	Passiver i alt	783.562	715.633
		=====	=====

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Ejendomsudgifter		
Renovationsudgifter mv.	83.386	86.356
Forsikringer	41.246	35.724
El	10.594	17.157
Skadedyrsbekæmpelse (rottespærre)	0	5.625
Snerydning, vinduespudsning mv.	3.979	3.017
Graffiti afrensning	8.874	8.986
Vicevært	34.578	34.233
Ejendomsudgifter i alt	182.657	191.098
2 Reparation og vedligeholdelse		
Maler	0	4.380
Blikkenslager	1.658	12.160
Elektriker (trappelys)	4.710	289
Tømrer	0	1.112
Eftersyn, tag og skorsten	3.116	0
Injicering af bagfacade	0	24.250
Lukning af huller i sokkel	0	1.500
Tømning af loft- og kælderrum	0	7.425
Låsesmed	1.907	480
Varmeanlæg	0	5.894
Gård og have (gårdlaug)	26.678	29.263
Rådgivning	0	8.333
Diverse materialer	3.558	2.947
Reparation og vedligeholdelse i alt	41.627	98.033

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	50.590	49.610
Revisor	10.000	13.500
Revisor (tidligere år)	-3.500	0
IT-udgifter	225	394
Møder, generalforsamling	6.227	6.730
Kontorartikler, porto m.m.	2.209	5.319
Gebyrer	1.879	2.862
Varmeregnskab	15.646	29.838
Vandregnskab	7.292	13.865
Administration af fælleslån	0	3.795
Diverse omkostninger	1.651	0
Administrationsomkostninger i alt	<u>92.219</u>	<u>125.913</u>
4 Installation af fjernvarme		
Saldo pr. 1. januar 2016	169.437	203.746
Tilgang (renter)	6.357	8.842
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	-43.152	-43.152
Saldo pr. 31. december 2016	<u>132.642</u>	<u>169.437</u>
5 Facade- og vinduesrenovering		
Saldo pr. 1. januar 2016	435.853	458.787
Tilgang	17.983	21.028
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	-37.683	-43.962
Saldo pr. 31. december 2016	<u>416.153</u>	<u>435.853</u>
6 Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar 2016	26.099	52.236
Årets resultat	90.274	-26.137
Overført resultat pr. 31. december 2016	<u>116.373</u>	<u>26.099</u>
7 Nordea, anlægslån		
Af lånedokumentet fremgår, at der er "solidarisk hæftelse fra medlemmerne".		

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.”

Bjørn Chalmer Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-444252530273

IP: 77.241.143.168

2017-05-04 14:23:06Z

NEM ID 

Niels-Ole Schultz

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-642505835352

IP: 188.183.33.130

2017-05-07 08:12:16Z

NEM ID 

Kathrine Bach Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-283215170592

IP: 2.108.3.99

2017-05-08 07:26:51Z

NEM ID 

Jannek Salmuth Lassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-029954649372

IP: 207.232.84.226

2017-05-08 14:18:14Z

NEM ID 

Kjeld Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-753464816288

IP: 85.129.0.210

2017-05-16 06:26:11Z

NEM ID 

Kjeld Vestergaard

Dirigent

På vegne af: dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-753464816288

IP: 85.129.0.210

2017-05-16 07:46:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IVPAX-EZGYN-F77GJ-5Q63Y-PB4H7-W8EC0

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>