

Udkast

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

Årsregnskab for 2013

Indhold

	<u>Side</u>
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Noter	9-10

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 2013.

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 / 2014

Niels-Ole Schultz
(formand)

Mads Thuesen Pedersen

Frederik A. Nielsen

Marie Frederiksen

Dorrit Elmquist

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling
den / 2014

Dirigent

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo kvarter

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Matr. nr. 2165, Udenbys Klædebo kvarter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionspåtegning (fortsat)

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013 i overensstemmelse med god regnskabsskik.

København den 13. januar 2014
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.

Skyldige omkostninger

Skyldige omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2013

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Indtægter		
Fællesbidrag	370.001	370.001
Vaskeriindtægt	13.168	14.139
Arbejdsweekender	4.628	4.800
Ekstraordinære indtægter	0	0
Indtægter i alt	<u>387.797</u>	<u>388.940</u>
1 Ejendomsudgifter	-170.539	-161.470
2 Reparation og vedligeholdelse	-166.613	-79.929
3 Administrationsomkostninger	-98.507	-95.965
Renteindtægter	44	136
Renteudgifter	0	0
Udgifter i alt	<u>-435.615</u>	<u>-337.228</u>
Årets resultat	<u><u>-47.818</u></u>	<u><u>51.712</u></u>

Resultatet foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31. december 2013

		Aktiver	

<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
4	Installation af fjernvarme (mellemregning ejere)	234.325	262.008
5	Facade- og vinduesrenovering	42.263	0
	Periodeafgrænsningsposter	20.512	19.823
	Energimærkning periodiseret	11.250	0
	Tilgodehavende, administrator	8.634	9.500
	Tilgodehavender i alt	<u>316.984</u>	<u>291.331</u>
	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	8.655	3.787
	Indestående, pengeinstitut	88.472	215.289
	Likvide beholdninger i alt	<u>97.127</u>	<u>219.076</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>414.111</u>	<u>510.407</u>
	Aktiver i alt	<u><u>414.111</u></u>	<u><u>510.407</u></u>

Balance pr. 31. december 2013

		Passiver	

<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Kapitalkonto		
	Overført resultat		
6	Overført resultat	89.480	137.298
	Overført resultat i alt	<u>89.480</u>	<u>137.298</u>
	 Kapitalkonto i alt	 <u>89.480</u>	 <u>137.298</u>
	 Langfristede gældsforpligtelser		
7	Nordea, anlægslån (mellemregning ejere)	234.325	262.008
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>234.325</u>	<u>262.008</u>
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
	Uafsluttet varmeregnskab	53.314	43.183
	Uafsluttet vandregnskab	18.502	24.537
	Skyldig revisor	13.500	13.500
	Kreditorer	0	25.870
	Skyldigt fællesbidrag	4.990	4.011
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>90.306</u>	<u>111.101</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	 <u>324.631</u>	 <u>373.109</u>
	 Passiver i alt	 <u>414.111</u>	 <u>510.407</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1 Ejendomsudgifter		
Renovationsudgifter mv.	86.260	80.316
Forsikringer	28.335	27.316
El	10.549	13.568
Snerydning, vinduespudsning mv.	4.150	2.830
Graffiti afrensning	7.735	7.327
Vicevært	33.510	30.113
Ejendomsudgifter i alt	<u>170.539</u>	<u>161.470</u>
2 Reparation og vedligeholdelse		
Maler	977	4.874
Tømrer	0	10.301
Blikkenslager	15.185	5.456
Elektriker (trappelys)	17.426	23.398
Murer	24.891	0
Fugtsikring	60.156	0
Vaskeri	4.333	2.134
Låsesmed	0	1.880
Varmeanlæg	3.416	2.691
Gård og have (gårdlav)	29.416	25.939
Dørtelefonanlæg	1.857	0
Arbejdsweekend	0	102
Rådgivning	8.333	0
Diverse materialer	623	3.154
Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>166.613</u>	<u>79.929</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	51.641	49.853
Revisor	13.500	13.500
IT-udgifter	249	249
Møder, generalforsamling	3.832	6.344
Kontorartikler, porto m.m.	6.979	3.947
Gebyrer	2.192	2.631
Varmeregnskab	13.754	13.302
Vandregnskab	6.360	6.139
Administrationsomkostninger i alt	<u>98.507</u>	<u>95.965</u>
4 Installation af fjernvarme		
Saldo pr. 1. januar 2013	262.008	326.208
Tilgang (renter)	15.469	18.332
Indfrielse fra ejere	0	-35.249
Ydelse på lån	-43.152	-47.283
Saldo pr. 31. december 2013	<u>234.325</u>	<u>262.008</u>
5 Facade- og vinduesrenovering		
Saldo pr. 1. januar 2013	0	0
Tilgang	42.263	0
Indfrielse fra ejere	0	0
Ydelse på lån	0	0
Saldo pr. 31. december 2013	<u>42.263</u>	<u>0</u>
6 Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar 2013	137.298	85.586
Årets resultat	-47.818	51.712
Overført resultat pr. 31. december 2013	<u>89.480</u>	<u>137.298</u>
7 Nordea, anlægslån		
Af lånedokumentet fremgår, at der er "solidarisk hæftelse fra medlemmerne".		