

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S
STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3, 5^{ST. TV.} · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00
CVR 44 68 29 15 · MAIL@REVISORHARDER.DK

E/F Duevej 42-60 m.fl.
Duevej 42-60 / Mariendalsvej 65-67
2000 Frederiksberg

(Matr.nr. 15 d, 15 ec og 15 ed Frederiksberg)

Årsregnskab for 2018

Administrator:

Boligexperten

Vesterbrogade 12, 4.

1620 København V.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2018 for Ejerforeningen Duevej 42-60 m.fl., som indeholder resultatopgørelse, balance og noter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2019

Bestyrelse:

Anne Gyk Ibsen
formand

Lars Andersen

Susanne Green

Mads Hersbøl

Susanne Sperling

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2019

Dirigent:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne af E/F Duevej 42-60 m.fl.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Duevej 42-60 for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

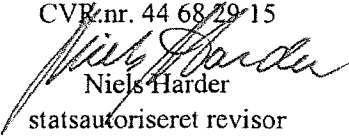
Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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. Fejlinformation 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 og administrators interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelse og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelse og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- * 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 foreningens bestyrelse og administrator 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
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
CVR.nr. 44 68 29 15

Niels Harder
statsautoriseret revisor
MNE nr. 6186

Resultatopgørelse for 2018

<u>Note</u>		Budget 2018 (ikke revideret)	Regnskab 2017
	<u>Indtægter</u>		
1	Indtægter	2.250.731	2.243.370
	Renteindtægter, bank		100
	<u>Indtægter i alt</u>	<u>2.250.731</u>	<u>2.243.370</u>
	<u>Udgifter</u>		
2	El, vand og renovation	543.281	555.234
3	Forsikringer og abonnementer	170.434	159.706
4	Renholdelse og vicevært	521.703	465.446
	Administrationshonorar	151.850	149.015
5	Øvrige administrationsomkostninger	97.908	93.628
6	Vedligeholdelse ordinær	338.361	385.618
7	Vedligeholdelse ekstraordinær	144.406	138.000
	<u>Udgifter i alt</u>	<u>1.967.943</u>	<u>1.946.647</u>
	<u>Driftsresultat</u>	<u>282.788</u>	<u>296.723</u>

Balance pr. 31. december 2018**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>Balance pr. 31/12 2018</u>	<u>Balance pr. 31/12 2017</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
Finansielle anlægsaktiver:		
Fælleslån tagudskiftning	6.688.863	7.275.236
Fælleslån kloakrenovering	2.090.506	
Finansielle anlægsaktiver i alt	8.779.369	7.275.236
<u>Anlægsaktiver i alt</u>	8.779.369	7.275.236
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender:		
Kloakrenovering		3.763.143
Tilgodehavende vedrørende vejstandsættelse	232.831	
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	16.418	373
Mellemregning med administrator	6.346	8.250
Deposita / leje af garager	6.000	6.000
Andre tilgodehavender	9.857	3.358
Forudbetalte omkostninger	56.974	130.059
Tilgodehavender i alt	328.426	3.911.183
Likvide beholdninger:		
Nordea 2216 5904 759 246	2.248.243	2.120.784
Likvide beholdninger i alt	2.248.243	2.120.784
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	2.576.669	6.031.967
<u>Aktiver i alt</u>	11.356.038	13.307.203

Balance pr. 31. december 2018**Passiver**

<u>Note</u>	<u>Balance pr. 31/12 2018</u>	<u>Balance pr. 31/12 2017</u>
<u>Egenkapital</u>		
Saldo primo	1.892.105	1.595.382
Årets resultat	282.788	296.723
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>2.174.893</u>	<u>1.892.105</u>
<u>Gæld</u>		
Langfristet gæld:		
8 Nordea fælleslån tag	6.687.684	7.276.849
8 Nordea fælleslån kloak	2.090.486	
Forudbetalt husleje	1.350	1.350
Langfristet gæld i alt	<u>8.779.520</u>	<u>7.278.199</u>
Kortfristet gæld:		
Nordea Byggekredit kloak		3.733.635
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	78.815	51.480
Kreditorer - samlekonto	9.844	73.069
Diverse skyldige omkostninger	30.906	35.655
9 Varmeregnskab 2018/2019	282.060	243.060
Kortfristet gæld i alt	<u>401.625</u>	<u>4.136.899</u>
 <u>Gæld i alt</u>	 <u>9.181.145</u>	 <u>11.415.098</u>
 <u>Passiver i alt</u>	 <u>11.356.038</u>	 <u>13.307.203</u>

Noter til årsregnskabet for 2018

		Budget 2018 (ikke revideret)	Regnskab 2017
1 Indtægter:			
Aconto E/F-bidrag	2.123.141	2.123.000	2.123.141
Parkering	59.400	80.000	59.125
Kælder	15.650		15.650
Vaskeriindtægter	49.418	35.000	45.454
Diverse indtægter	3.122		
Indtægter i alt	2.250.731	2.238.000	2.243.370
2 El, vand og renovation:			
El	69.582	85.000	84.196
Vand	256.127	300.000	271.873
Renovation	216.843	217.000	199.165
Ejendoms andel varme	729		
El, vand og renovation i alt	543.281	602.000	555.234
3 Forsikringer og abonnementer:			
Ejendomsforsikring	138.894		129.210
Entrepriseforsikring			7.102
Arbejdsskadeforsikring	2.200		2.100
Service - Beredskabsassistance SP/Falck	12.192		11.719
Service - vaskemaskiner	11.838		9.575
Service - rottespærre/kloak	5.310		
Forsikringer og abonnementer i alt	170.434	175.000	159.706
4 Renholdelse og vicevært:			
Ejendomspasning	440.660	410.000	411.432
Vinduespolering			7.763
Snerydning/vejsalt	51.000	70.000	27.656
Leje af garager	15.696		15.239
Storskrald m.v.	14.347		3.356
Renholdelse og vicevært i alt	521.703	480.000	465.446

Noter til årsregnskabet for 2018

		Budget 2018 (ikke revideret)	Regnskab 2017
5 Øvrige administrationsomkostninger:			
Revision	22.000	22.500	21.500
Advokat	5.375	4.000	
Udarbejdelse af varmeregnskab	32.539	34.000	31.591
PBS-gebyrer, tingbogsattester m.v.	4.926	15.000	6.613
Kontorartikler, porto m.v.	6.164	10.000	15.737
Hjemmeside, Internet	3.706		2.694
Mødeudgifter	6.506	10.000	7.243
Repræsentation - gaver og blomster	1.125		1.300
Administration vaskeri	7.500	7.500	5.625
Administration fælleslån	6.321		
Digital postkasse	625		625
Arbejdsweekend	1.121		700
Øvrige administrationsomkostninger i alt	97.908	103.000	93.628
6 Vedligeholdelse ordinær:			
Blikkenslager / VVS	107.388		138.302
Låse og nøgler	4.905		4.593
Elektriker	29.199		37.886
Maler	36.075		54.750
Tømrer/Snedker	30.616		4.531
Murer	2.704		10.681
Varmeanlæg	34.819		40.254
Vaskeri	5.375		17.426
Dørtelefonanlæg	3.523		1.374
Indkøb af småmateriel m.v.	4.521		4.560
Kloakanlæg			1.219
Fællesarealer	29.341		70.042
Teknisk assistance	37.395		
Vedligeholdelsesplan	12.500		
Budgetteret vedligeholdelse		750.000	
Vedligeholdelse i alt	338.361	750.000	385.618

Noter til årsregnskabet for 2018

	<u>Budget 2018</u> (ikke revideret)	<u>Regnskab</u> <u>2017</u>
7 Vedligeholdelse ekstraordinær:		
Udskiftning diverse pumper m.v.	61.500	
Rensning faldstammer	50.000	
Etablering faskine	32.906	
Overdækning til cykler m.m.		97.500
Ny tagbelægning		40.500
	<u>144.406</u>	<u>138.000</u>
8 Nordea, fælleslån:		
Medlemmerne hæfter pro rata gange 1,0 i forhold til fordelingstallet.		
9 Varmeregnskab 2018/2019:		
Opkrævet aconto, indeværende år	703.445	
Forbrug fjernvarme m.v.	<u>-421.385</u>	
Varmeregnskab i alt	<u>282.060</u>	