

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S
STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3 ^{PARTERRE} · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00 · 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 2017

Administrator:

Boligexperten
Vesterbrogade 12, 4.
1620 København V.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. februar 2018

Bestyrelse:

Anne Gyk Ibsen
formand

Lars Andersen

Mary-Ann Gerbola

Mads Hersbøl

Susanne Sperling

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2018

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

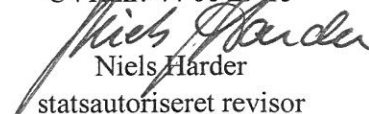
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * 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 13. februar 2018
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S

CVR nr. 44 68 29 15


Niels Harder
statsautoriseret revisor

MNE nr. 6186

Resultatopgørelse for 2017

<u>Note</u>		Budget 2017 (ikke revideret)	Regnskab 2016
	<u>Indtægter</u>		
1	Indtægter	2.243.370	2.238.000
	Renteindtægter, bank	500	
	<u>Indtægter i alt</u>	<u>2.243.370</u>	<u>2.238.500</u>
	<u>Udgifter</u>		
2	El, vand og renovation	555.234	580.000
3	Forsikringer og abonnementer	159.706	160.000
4	Renholdelse og vicevært	465.446	480.000
	Administrationshonorar	149.015	150.000
5	Øvrige administrationsomkostninger	93.628	103.000
6	Vedligeholdelse ordinær	385.618	750.000
7	Vedligeholdelse ekstraordinær	138.000	
	<u>Udgifter i alt</u>	<u>1.946.647</u>	<u>2.223.000</u>
	<u>Driftsresultat</u>	<u>296.723</u>	<u>133.452</u>

Balance pr. 31. december 2017**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>Balance pr. 31/12 2017</u>	<u>Balance pr. 31/12 2016</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
Finansielle anlægsaktiver:		
Fælleslån tagudskiftning	7.275.236	8.089.985
Finansielle anlægsaktiver i alt	7.275.236	8.089.985
<u>Anlægsaktiver i alt</u>	7.275.236	8.089.985
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender:		
8 Kloakrenovering	3.763.143	
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	373	627
Mellemregning med administrator	8.250	9.500
Deposita / leje af garager	6.000	6.000
Andre tilgodehavender	3.358	5.463
Forudbetalte omkostninger	130.059	110.810
Tilgodehavender i alt	3.911.183	132.400
Likvide beholdninger:		
Nordea 2216 5904 759 246	2.120.784	1.814.509
Likvide beholdninger i alt	2.120.784	1.814.509
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	6.031.967	1.946.909
<u>Aktiver i alt</u>	13.307.203	10.036.894

Balance pr. 31. december 2017**Passiver**

<u>Note</u>	<u>Balance pr. 31/12 2017</u>	<u>Balance pr. 31/12 2016</u>
<u>Egenkapital</u>		
Saldo primo	1.595.382	1.461.930
Årets resultat	296.723	133.452
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>1.892.105</u>	<u>1.595.382</u>
 <u>Gæld</u>		
Langfristet gæld:		
9 Nordea fælleslån tag	7.276.849	8.089.985
Forudbetalt husleje	1.350	1.350
Langfristet gæld i alt	<u>7.278.199</u>	<u>8.091.335</u>
 Kortfristet gæld:		
Nordea Byggekredit kloak	3.733.635	
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	51.480	48.164
Kreditorer - samlekonto	73.069	10.866
Diverse skyldige omkostninger	35.655	36.444
10 Varmeregnskab 2017/2018	243.060	254.703
Kortfristet gæld i alt	<u>4.136.899</u>	<u>350.177</u>
 <u>Gæld i alt</u>	 <u>11.415.098</u>	 <u>8.441.512</u>
 <u>Passiver i alt</u>	 <u>13.307.203</u>	 <u>10.036.894</u>

Noter til årsregnskabet for 2017

		Budget 2017 (ikke revideret)	Regnskab 2016
1 Indtægter:			
Aconto E/F-bidrag	2.123.141	2.123.000	2.123.141
Parkering	59.125	80.000	59.400
Kælder	15.650		17.000
Vaskeriindtægter	45.454	35.000	-388
Diverse indtægter			11.040
Indtægter i alt	2.243.370	2.238.000	2.210.193
2 El, vand og renovation:			
El	84.196	80.000	66.601
Vand	271.873	300.000	265.401
Renovation	199.165	200.000	199.165
El, vand og renovation i alt	555.234	580.000	531.167
3 Forsikringer og abonnemeter:			
Ejendomsforsikring	129.210		112.012
Entrepriseforsikring	7.102		
Arbejdsskadeforsikring	2.100		2.050
Service - Beredskabsassistance SP/Falck	11.719		11.423
Service - vaskemaskiner	9.575		11.534
Forsikringer og abonnemeter i alt	159.706	160.000	137.019
4 Renholdelse og vicevært:			
Ejendomspasning	411.432	410.000	404.611
Vinduespolering	7.763		
Snerydning/vejsalt	27.656	70.000	35.325
Leje af garager	15.239		14.865
Storskrald m.v.	3.356		1.563
Renholdelse og vicevært i alt	465.446	480.000	456.364

Noter til årsregnskabet for 2017

		Budget 2017 (ikke revideret)	Regnskab 2016
5 Øvrige administrationsomkostninger:			
Revision	21.500	22.000	21.125
Advokat		4.000	21.660
Udarbejdelse af varmeregnskab	31.591	32.000	30.611
PBS-gebyrer, tingbogsattester m.v.	6.613	25.000	5.805
Kontorartikler, porto m.v.	15.737	10.000	12.137
Hjemmeside, Internet	2.694		1.895
Mødeudgifter	7.243	10.000	7.117
Repræsentation - gaver og blomster	1.300		396
Administration vaskeri	5.625		7.109
Digital postkasse	625		625
Arbejdsweekend	700		
Øvrige administrationsomkostninger i alt	93.628	103.000	108.480
6 Vedligeholdelse ordinær:			
Blikkenslager / VVS	138.302		108.690
Låse og nøgler	4.593		1.711
Elektriker	37.886		14.534
Maler	54.750		99.750
Tømrer/Snedker	4.531		2.340
Murer	10.681		
Varmeanlæg	40.254		96.962
Vaskeri	17.426		140.569
Dørtelefonanlæg	1.374		8.581
Indkøb af småmateriel m.v.	4.560		6.168
Kloakanlæg	1.219		109.311
Fællesarealer	70.042		12.026
Teknisk assistance			69.673
Riste foran hoveddør			26.250
Diverse vedligeholdelse			766
Budgetteret vedligeholdelse		750.000	
Vedligeholdelse i alt	385.618	750.000	697.331

Noter til årsregnskabet for 2017

		Budget 2017 (ikke revideret)	Regnskab 2016
7	Vedligeholdelse ekstraordinær:		
	Overdækning til cykler m.m.	97.500	
	Ny tagbelægning	40.500	
		<u>138.000</u>	
8	Kloakreivering:		
	Afholdte omkostninger	4.101.861	
	Renteudgifter byggekredit	80.032	
	Modtaget forsikringserstatning	-418.750	
		<u>3.763.143</u>	
9	Nordea, fælleslån:		
	Medlemmerne hæfter pro rata gange 1,0.		
10	Varmeregnskab 2017/2018:		
	Opkrævet aconto, indeværende år	701.880	
	Forbrug fjernvarme m.v.	-458.820	
	Varmeregnskab i alt	<u>243.060</u>	