

REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S
STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3, ^{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 2019

Administrator:

Boligexperten
Vesterbrogade 12, 4.
1620 København V.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2020

Bestyrelse:

Anne Gyk Ibsen
formand

Lars Andersen

Mathias Hyldgaard Andersen

Anders Petri Petersen

Susanne Sperling

Vedtaget på generalforsamlingen den / 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

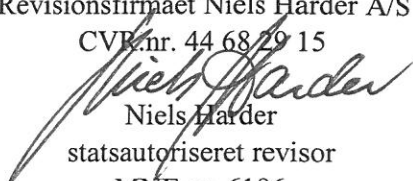
Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 25. februar 2020
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
CVR-nr. 44 68 29 15

Niels Harder
statsautoriseret revisor
MNE nr. 6186

Resultatopgørelse for 2019

<u>Note</u>		Budget 2019 (ikke revideret)	Regnskab 2018
	<u>Indtægter</u>		
1	Indtægter	2.295.174	2.250.731
	Renteindtægter, bank	100	
	<u>Indtægter i alt</u>	<u>2.295.174</u>	<u>2.250.731</u>
	<u>Udgifter</u>		
2	El, vand og renovation	522.205	543.281
3	Forsikringer og abonnementer	251.642	170.434
4	Renholdelse og vicevært	501.362	521.703
	Administrationshonorar	155.040	151.850
5	Øvrige administrationsomkostninger	97.494	97.908
6	Vedligeholdelse ordinær	429.787	338.361
7	Vedligeholdelse ekstraordinær	366.850	144.406
	<u>Udgifter i alt</u>	<u>2.324.380</u>	<u>1.967.943</u>
	<u>Driftsresultat</u>	<u>-29.206</u>	<u>282.788</u>

Balance pr. 31. december 2019**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>Balance pr. 31/12 2019</u>	<u>Balance pr. 31/12 2018</u>
<u>Anlægsaktiver</u>		
Finansielle anlægsaktiver:		
Fælleslån tagudskiftning	5.944.551	6.688.863
Fælleslån kloakrenovering	1.885.005	2.090.506
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.829.556</u>	<u>8.779.369</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>7.829.556</u>	<u>8.779.369</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende vedrørende vejstandsættelse		232.831
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	9.271	16.418
Mellemregning med administrator	5.500	6.346
Deposita / leje af garager	6.000	6.000
Forsikringssag	11.793	
Andre tilgodehavender	25.518	9.857
Forudbetalte omkostninger	181.918	56.974
Tilgodehavender i alt	<u>240.000</u>	<u>328.426</u>
Likvide beholdninger:		
Nordea 2216 5904 759 246	2.254.041	2.248.243
Likvide beholdninger i alt	<u>2.254.041</u>	<u>2.248.243</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>2.494.041</u>	<u>2.576.669</u>
<u>Aktiver i alt</u>	<u>10.323.597</u>	<u>11.356.038</u>

Balance pr. 31. december 2019**Passiver**

<u>Note</u>	<u>Balance pr. 31/12 2019</u>	<u>Balance pr. 31/12 2018</u>
<u>Egenkapital</u>		
Saldo primo	2.174.893	1.892.105
Årets resultat	-29.206	282.788
<u>Egenkapital i alt</u>	<u>2.145.687</u>	<u>2.174.893</u>
 <u>Gæld</u>		
Langfristet gæld:		
8 Nordea fælleslån tag	5.944.551	6.687.684
8 Nordea fælleslån kloak	1.885.005	2.090.486
Forudbetalt husleje	1.350	1.350
Langfristet gæld i alt	<u>7.830.906</u>	<u>8.779.520</u>
 Kortfristet gæld:		
Forudbetalte fællesomkostninger m.v.	38.998	78.815
Kreditorer - samlekonto	9.133	9.844
Divese skyldige omkostninger	35.687	30.906
9 Varmeregnskab 2019/2020	263.186	282.060
Kortfristet gæld i alt	<u>347.004</u>	<u>401.625</u>
 <u>Gæld i alt</u>	 <u>8.177.910</u>	 <u>9.181.145</u>
 <u>Passiver i alt</u>	 <u>10.323.597</u>	 <u>11.356.038</u>

Noter til årsregnskabet for 2019

		Budget 2019 (ikke revideret)	Regnskab 2018
1 Indtægter:			
Aconto E/F-bidrag	2.123.141	2.123.000	2.123.141
Parkering	59.400	75.000	59.400
Kælder	18.050		15.650
Vaskeriindtægter	57.471	40.000	49.418
Diverse indtægter	37.112		3.122
Indtægter i alt	2.295.174	2.238.000	2.250.731
2 El, vand og renovation:			
El	65.236	85.000	69.582
Vand	280.794	300.000	256.127
Renovation	175.618	180.000	216.843
Ejendoms andel varme	557		729
El, vand og renovation i alt	522.205	565.000	543.281
3 Forsikringer og abonnementer:			
Ejendomsforsikring	211.411		138.894
Arbejdsskadeforsikring	2.200		2.200
Service - Beredskabsassistance SP/Falck	12.590		12.192
Serviceaftaler i øvrigt samt Internet og YouSee	25.441		17.148
Forsikringer og abonnementer i alt	251.642	175.000	170.434
4 Renholdelse og vicevært:			
Ejendomspasning	433.427	430.000	440.660
Snerydning/vejsalt	17.017	70.000	51.000
Leje af garager	16.167		15.696
Storskrald m.v.	34.751		14.347
Renholdelse og vicevært i alt	501.362	500.000	521.703

Noter til årsregnskabet for 2019

		Budget 2019 (ikke revideret)	Regnskab 2018
5 Øvrige administrationsomkostninger:			
Revision	22.500	22.500	22.000
Advokat	313	4.000	5.375
Udarbejdelse af varmeregnskab	33.515	34.000	32.539
PBS-gebyrer, tingbogsattester m.v.	5.079	15.000	4.926
Kontorartikler, porto m.v.	5.482	10.000	6.164
Hjemmeside (2018 inkl. internet)	710		3.706
Mødeudgifter	10.979	10.000	6.506
Repræsentation - gaver og blomster	1.785		1.125
Administration vaskeri	7.500	7.500	7.500
Administration fælleslån	6.954		6.321
Digital postkasse	625		625
Arbejdsweekend	2.052		1.121
Øvrige administrationsomkostninger i alt	97.494	103.000	97.908
6 Vedligeholdelse ordinær:			
Rensning af tagrender	21.000		
Blikkenslager / VVS	127.543		107.388
Låse og nøgler	550		4.905
Elektriker	3.743		29.199
Maler	6.000		36.075
Tømrer/Snedker	34.721		30.616
Murer	10.643		2.704
Varmeanlæg	99.452		34.819
Vaskeri	21.564		5.375
Dørtelefonanlæg	3.922		3.523
Indkøb af småmateriel m.v.	1.139		4.521
Selvrisko forsikring	22.304		
Fællesarealer	29.709		29.341
Sanering af loftsrum	27.544		
Fugtundersøgelse	2.953		
Teknisk assistance	4.500		37.395
Vedligeholdelsesplan	12.500		12.500
Budgetteret vedligeholdelse		750.000	
Vedligeholdelse i alt	429.787	750.000	338.361

Noter til årsregnskabet for 2019

		Budget 2019 (ikke revideret)	Regnskab 2018
7	Vedligeholdelse ekstraordinær:		
	Legeplads	245.975	
	Isolering port	120.875	
	Udskiftning diverse pumper m.v.		61.500
	Rensning faldstammer		50.000
	Etablering faskine		32.906
		<u>366.850</u>	<u>144.406</u>
8	Nordea, fælleslån:		
	Medlemmerne hæfter pro rata gange 1,0 i forhold til fordelingstallet.		
9	Varmeregnskab 2019/2020:		
	Opkrævet aconto, indeværende år	715.725	
	Forbrug fjernvarme m.v.	-452.539	
	Varmeregnskab i alt	<u>263.186</u>	