

# **E/F Udsigten, Margretheholm**

**Margretheholmsvej 4 m.fl.  
1432 København K**

CVR-nr. 36098724

Matr. nr. 650an, Christianshavns Kvarter, København

Kundenr. 8-965

---

## **Årsregnskab for perioden**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>FORENINGEN</b>	E/F Udsigten, Margretheholm Margretheholmsvej 4 m.fl. 1432 København K CVR-nr. 36098724 Matr. nr. 650an, Christianshavns Kvarter, København Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 2015
<b>BESTYRELSE</b>	Malene Schrøder (formand) Mikkel Jochimsen Jesper Kragh Nielsen Grete Ellempose Hansen Ea Cecilie Toftegaard Andersen
<b>ADMINISTRATOR</b>	DEAS A/S Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
<b>REVISOR</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556
<b>TYPE</b>	459 Ejerlejligheder

## ADMINISTRATORS BERETNING

---

DEAS A/S har som administrator for E/F Udsigten Margretheholm udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2020 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 288.144.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 1.305.951.

### Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til regnskabsårets samlede budgetterede udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- *'Fællesudgifter' afviger med kr. 357.002.*
- *'Løbende vedligeholdelse' afviger med kr. 233.666.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Forsikringer og abonnementer' afviger med kr. 130.286.*
- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 89.544.*

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2020 for E/F Udsigten, Margretheholm, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

### ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Jesper Madsen  
Teamchef

Klaus Østergaard Kristiansen  
Kundechef

### BESTYRELSEN

Malene Schrøder  
bestyrelsesformand

Mikkel Jochimsen

Jesper Kragh Nielsen

Grete Ellepose Hansen

Ea Cecilie Toftegaard Andersen

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.*

*Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.*

### Til medlemmerne i E/F Udsigten Margretheholm

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Udsigten Margretheholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges på grundlag af 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

Foreningen har medtaget en supplerende beretning 'Økonomisk udvikling i foreningen' samt 'Specifikation af fordelingstal mv.' Den supplerende beretning samt specifikation har 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.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## 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 bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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.
- 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.

## Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til dansk regnskabspraksis for foreninger.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis for foreninger. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

København S, den

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor

*Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/ digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.*

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
		REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
<b>INDTÆGTER</b>				
Fællesudgifter		6.629.498	6.986.500	6.629.212
Øvrige indtægter	1	12.924	15.000	14.046
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>6.642.422</b>	<b>7.001.500</b>	<b>6.643.258</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Bidrag til andre foreninger	2	1.327.416	1.327.000	1.059.711
Forbrugsafgifter	3	1.570.060	1.638.000	1.560.468
Forsikringer og abonnementer	4	899.714	1.030.000	1.004.511
Ejendomsdrift	5	1.583.561	1.601.500	1.579.824
Administrationshonorar, DEAS A/S		364.815	365.000	357.455
Øvrige administrationsomkostninger	6	259.456	349.000	556.566
Løbende vedligeholdelse	7	914.666	681.000	564.052
Renteudgifter	8	10.878	10.000	10.405
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>6.930.566</b>	<b>7.001.500</b>	<b>6.692.992</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-288.144</b>	<b>0</b>	<b>-49.734</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Overført resultat (egenkapital)		-288.144	0	-49.734
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-288.144</b>	<b>0</b>	<b>-49.734</b>



AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Restancekonto		1.558	0
Udlæg for ejere		3.194	300
Andre tilgodehavender		60.374	59.571
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>65.126</b>	<b>59.871</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>			
Forsikringskader		40.425	114.710
Forudbetalte omkostninger		1.336	1.276
Vandregnskab	10	110.939	97.774
<b>Øvrige tilgodehavender i alt</b>		<b>152.700</b>	<b>213.760</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
Danske Bank 9444-0011848249		2.051.753	2.120.531
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>2.051.753</b>	<b>2.120.531</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.269.579</b>	<b>2.394.162</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.269.579</b>	<b>2.394.162</b>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
<b>KAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		1.594.095	1.643.829
Årets resultat		-288.144	-49.734
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.305.951</u>	<u>1.594.095</u>
<b>KAPITAL I ALT</b>		<u>1.305.951</u>	<u>1.594.095</u>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>			
<b>Anden gæld</b>			
Forudbetalte fællesomkostninger		3.437	6.933
Skyldig lejerforening		1.617	1.533
Mellemregning med DEAS A/S		0	250
Kreditorer - samlekonto		273.334	221.383
Skyldig omkostninger - hensatte beløb		0	94.000
Diverse skyldige omkostninger		296.000	16.000
Varmeregnskab	9	389.240	459.968
<b>Anden gæld i alt</b>		<u>963.628</u>	<u>800.067</u>
<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>		<u>963.628</u>	<u>800.067</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>2.269.579</u>	<u>2.394.162</u>
Sikkerhedsstillelse	11		

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2020	2020	2019
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Andre indtægter	0	0	2.164
Refusions Solcelleanlæg	12.924	15.000	11.882
<b>Øvrige indtægter i alt</b>	<b>12.924</b>	<b>15.000</b>	<b>14.046</b>
<b>2 Bidrag til andre foreninger</b>			
Bidrag til grundejerforening	1.327.416	1.327.000	1.059.711
<b>Bidrag til andre foreninger i alt</b>	<b>1.327.416</b>	<b>1.327.000</b>	<b>1.059.711</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>			
El	532.512	600.000	551.308
Renovation	1.037.548	1.038.000	1.009.160
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>1.570.060</b>	<b>1.638.000</b>	<b>1.560.468</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	532.652	420.000	413.378
Ansvarsforsikring	3.473	5.000	3.473
Service - ventilation	856	350.000	385.555
Service og eftersyn - elevator	312.694	205.000	153.020
Service - Nøglesystem	32.229	30.000	32.043
Brandmateriel	17.810	20.000	17.042
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>899.714</b>	<b>1.030.000</b>	<b>1.004.511</b>
<b>5 Ejendomsdrift</b>			
Elevatortelefon	18.865	20.000	19.500
Brandalarm	5.163	5.000	4.965
Varmemesterassistance	645.380	645.000	641.028
Vinduespolering	41.244	40.500	40.500
Hovedrengøring og trappevask	816.470	801.000	800.060
Snerydning/vejsalt	7.239	20.000	14.462
Anden renholdelse	48.509	65.000	54.013
Drift af fællesarealer	691	5.000	5.296
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>1.583.561</b>	<b>1.601.500</b>	<b>1.579.824</b>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Revision	16.000	17.000	16.000
Anden konsulent	-250	100.000	319.000
Varmeregnskab, omk. til udarbejdelse	168.046	142.000	140.787
Vandregnskab, omk. til udarbejdelse	29.368	30.000	28.485
Gebyrer	30.943	30.000	30.313
Porto	8.300	10.000	10.173
Diverse	6.990	10.000	4.258
Øvrige kontoromkostninger	59	0	0
Mødeomkostninger	0	10.000	7.550
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>259.456</b>	<b>349.000</b>	<b>556.566</b>
<b>7 Løbende vedligeholdelse</b>			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Tagkonstruktion	0	0	6.012
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Generelt	11.221	0	0
Vinduer i facade	32.321	0	5.528
Døre i facade	54.179	0	11.869
Låse og nøgler	48.113	0	115.429
Døre i indervægge	1.500	0	0
Nedhængte lofter	4.943	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	17.743	0	4.063
Affaldsanlæg	8.789	0	5.363
Faldstammer	33.987	0	9.840
Afløb	0	0	2.269
Vandinstallationer	60.084	0	24.561
Vandarmatur	0	0	2.782
Varmeinstallationer	16.530	0	42.520
Radiatorer/Ventiler	1.367	0	6.999
Ventilationsanlæg	99.158	0	49.092

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2020	2020	2019
<b>El-anlæg</b>			
Generelt	10.407	0	6.875
El-anlæg	5.469	0	1.690
Belysningsanlæg	36.866	0	24.102
Afbrydere og kontakter	4.586	0	0
CTS-anlæg	0	0	6.848
Telefonanlæg	19.292	0	22.205
Elevatorer	348.900	0	63.906
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Generelt	9.533	0	0
Indkøb af småmateriel	1.115	0	1.122
Kloakanlæg	4.174	0	96.483
Brønde og dæksler	12.832	0	0
Legeplads/-udstyr	34.089	0	13.494
Andet udstyr i fællesareal	37.468	0	41.000
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	681.000	0
<b>Løbende vedligeholdelse i alt</b>	<b>914.666</b>	<b>681.000</b>	<b>564.052</b>

Der er i juni 2018 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

<b>8 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank	10.878	10.000	10.405
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>10.878</b>	<b>10.000</b>	<b>10.405</b>

NOTER	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
-------	-----------------------	-----------------------

#### 9 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	2.236.676	2.220.546
Varmeudgift	-1.827.686	-1.741.062
Energistyring	-19.750	-19.516
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b><u>389.240</u></b>	<b><u>459.968</u></b>

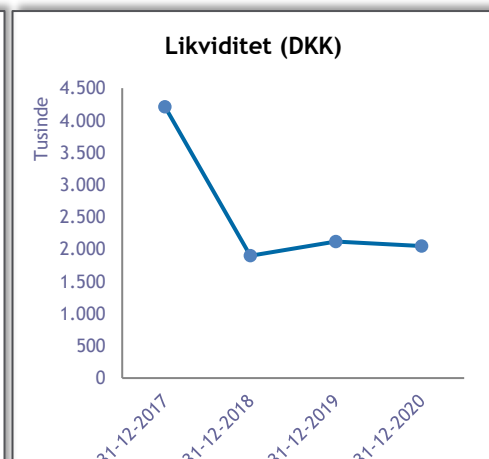
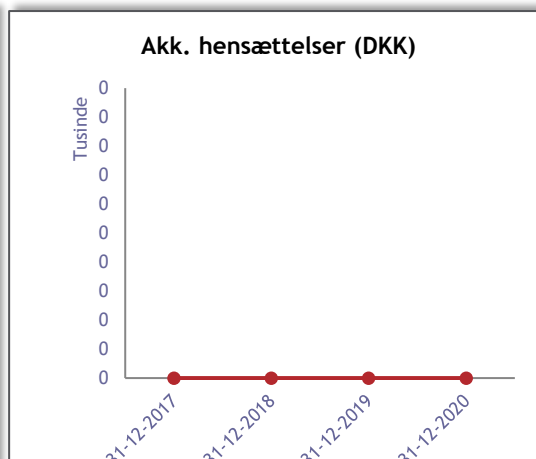
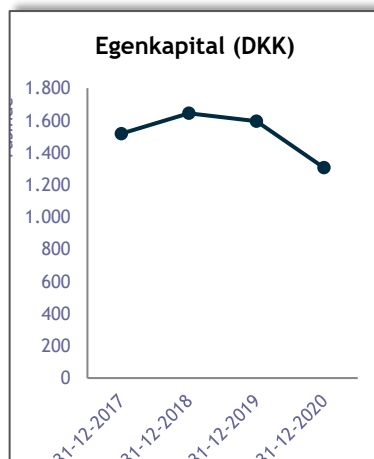
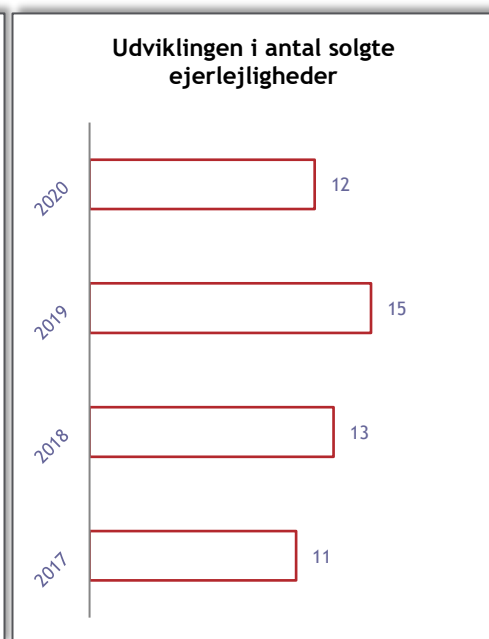
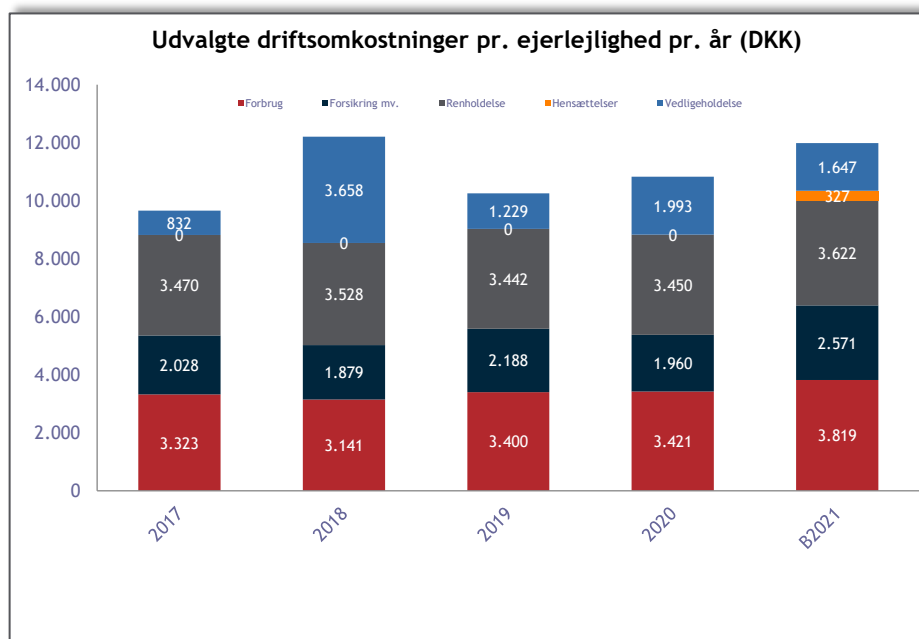
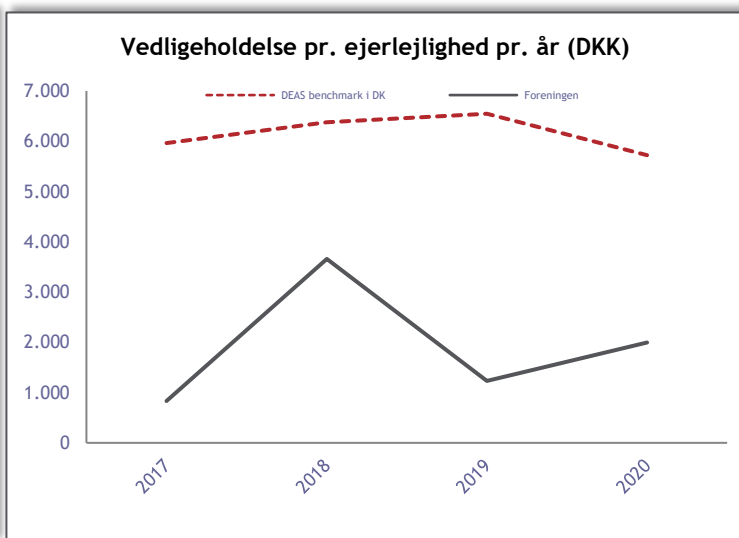
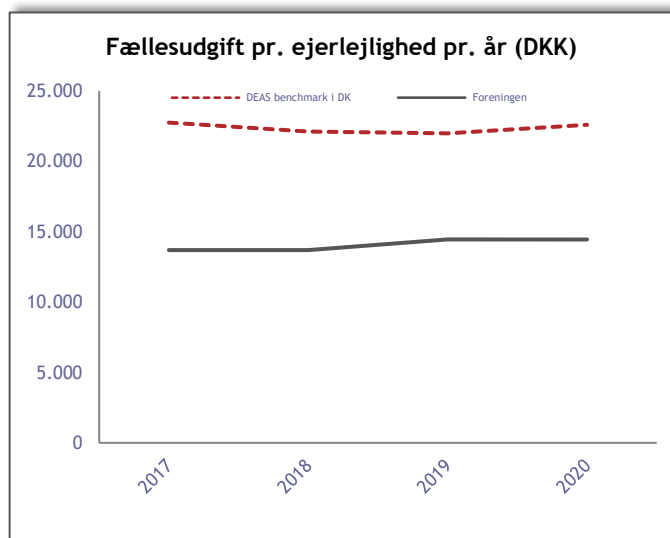
#### 10 Vandregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	676.216	664.131
Vandudgift	-787.155	-761.905
<b>Vandregnskab i alt</b>	<b><u>-110.939</u></b>	<b><u>-97.774</u></b>

#### 11 Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ejerlejlighedsejernes forpligtelser over for foreningen er der tinglyst pantstiftende gæld for kr. 25.000 på hver enkelt ejerlejlighed.

## ØKONOMISK UDVIKLING I FORENINGEN (EJ REVIDERET)







# 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.”

## Klaus Østergaard Kristiansen

### Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:69907478

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-04-08 12:30:25Z

NEM ID 

## Jesper Madsen

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:90802819

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-04-08 12:31:37Z

NEM ID 

## Malene Schrøder Hansen

### Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-471762133786

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-04-10 07:21:21Z

NEM ID 


## Mikkel Jochimsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-669441955829

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-04-11 12:23:14Z

NEM ID 

## Grete Ellemse Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-842801481685

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-04-12 08:32:46Z

NEM ID 

## Christian Sanderhage

### Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte, Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:33963556-RID:12600548

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-04-19 19:08:30Z

NEM ID 

## Jesper Madsen

### Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:90802819

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-06-10 15:49:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3DVOM-2HJA4-83FE7-YQAIJ-ZE78V-OCYXW

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](mailto: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>