



**E/F Udsigten, Margretheholm  
Margretheholmsvej 4 m.fl.  
1432 København K  
CVR nr. 36098724  
Matr. nr. 650 an Christianshavns Kvarter, København**

**Årsregnskab for 2018**

**Administrator**

**DEAS A/S  
Søren Frichs Vej 50  
8230 Åbyhøj**

**Ejd. 8-965/JEW**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2018 for E/F Udsigten, Margretheholm, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Ejerforeningen 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 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.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 15. marts 2019

### Administrator

DEAS A/S



Jesper Westphal Hansen  
ejendomsadministrator



Klaus Østergaard Kristiansen  
regnskabschef

### Bestyrelsen

København K, den 15. marts 2019

Kasper Buch  
Bestyrelsesformand



Grete Ellemose Hansen



Mikkel Jochimsen



Bendix Kristiansen

Malene Schrøder



Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 10. april 2019.



dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i E/F Udsigten Margretheholm**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Udsigten Margretheholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

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.

København S, den 15. marts 2019

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

  
Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
<b>Indtægter</b>			
Fællesudgifter.....	6.284.795	6.288.000	6.284.795
1 Øvrige indtægter.....	<u>1.115.440</u>	<u>1.120.000</u>	<u>9.665</u>
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b><u>7.400.235</u></b>	<b><u>7.408.000</u></b>	<b><u>6.294.460</u></b>
<b>Udgifter</b>			
2 Bidrag til andre foreninger.....	1.059.711	1.060.000	666.848
3 Forbrugsafgifter.....	1.441.926	1.621.000	1.525.426
4 Forsikringer og abonnementer.....	862.650	930.000	930.845
5 Renholdelse og vicevært.....	1.619.320	1.702.000	1.592.544
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	349.571	356.000	348.882
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	247.399	256.000	195.416
7 Løbende vedligeholdelse.....	260.233	350.000	381.989
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	1.418.831	1.600.000	0
Renteudgifter.....	13.720	3.000	2.793
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b><u>7.273.361</u></b>	<b><u>7.878.000</u></b>	<b><u>5.644.743</u></b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b><u>126.874</u></b>	<b><u>-470.000</u></b>	<b><u>649.717</u></b>

<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Restancekonto.....	24.618	21.110
Udlæg for ejere.....	4.396	32.314
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>29.014</b>	<b>53.424</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Andre debitorer.....	1.500	54.547
Skyldig lejerforening.....	1.017	0
Forudbetalte omkostninger.....	1.223	1.118
10 Vandregnskab.....	106.536	78.536
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>110.276</b>	<b>134.201</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Bankkonto 9444-0011848249.....	1.898.681	4.211.907
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.898.681</b>	<b>4.211.907</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>2.037.971</b>	<b>4.399.532</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>2.037.971</b>	<b>4.399.532</b>

<b>Passiver</b>	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
<b>Egenkapital</b>		
Overført resultat.....	1.516.950	867.233
Årets resultat.....	126.874	649.717
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>1.643.824</b>	<b>1.516.950</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	14.694	8.759
Mellemregning med DEAS A/S.....	1.250	11.250
Kreditorer - samlekonto.....	164.405	240.488
Forudbetalte fællesomkostninger Margretheholm P/S.....	0	2.100.000
Diverse skyldige omkostninger.....	34.416	15.000
9 Varmeregnskab.....	179.382	507.085
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>394.147</b>	<b>2.882.582</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>394.147</b>	<b>2.882.582</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>394.147</b>	<b>2.882.582</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>2.037.971</b>	<b>4.399.532</b>

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Ekstraopkrævning fællesudgifter.....	1.100.000	1.100.000	0
Driftstab (el, vand, varme).....	0	0	-2.616
Refusions Solcelleanlæg.....	15.440	20.000	12.281
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b><u>1.115.440</u></b>	<b><u>1.120.000</u></b>	<b><u>9.665</u></b>
<b>2 Bidrag til andre foreninger</b>			
Bidrag til grundejerforening.....	1.059.711	1.060.000	666.848
<b>Bidrag til andre foreninger i alt.....</b>	<b><u>1.059.711</u></b>	<b><u>1.060.000</u></b>	<b><u>666.848</u></b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>			
El.....	571.826	750.000	710.161
Regulering el 2016 P/L.....	0	0	-16.738
Renovation.....	870.100	870.000	832.003
Rottebekæmpelse.....	0	1.000	0
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b><u>1.441.926</u></b>	<b><u>1.621.000</u></b>	<b><u>1.525.426</u></b>
<b>4 Forsikringer og abonnemeter</b>			
Ejendomsforsikring.....	337.588	340.000	327.234
Ansvarsforsikring.....	3.441	5.000	3.720
Service - ventilation.....	348.920	300.000	367.822
Service og eftersyn - elevator.....	153.020	205.000	212.506
Service - Nøglesystem.....	1.176	30.000	0
Service - skadedyr.....	0	0	1.225
Brandmateriel.....	18.505	20.000	16.969
Øvrige abonnemeter.....	0	30.000	1.369
<b>Forsikringer og abonnemeter i alt.....</b>	<b><u>862.650</u></b>	<b><u>930.000</u></b>	<b><u>930.845</u></b>



Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>			
Elevatortelefon.....	21.027	35.000	18.116
Brandalarm.....	7.035	0	9.007
Varmemesterassistance.....	636.054	636.000	626.106
Honorar vedligeholdelsesplan.....	0	0	9.063
Vinduespolering.....	15.000	0	6.188
Hovedrengøring og trappevask.....	833.388	890.000	889.148
Container.....	6.741	20.000	6.017
Snerydning/vejsalt.....	24.271	20.000	17.727
Anden renholdelse.....	59.352	65.000	10.181
Elartikler.....	0	30.000	0
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	540	1.000	0
Drift af fællesarealer.....	15.912	0	0
Drift af fælleslokaler.....	0	5.000	0
Drift af ejendoms kontor.....	0	0	991
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b><u>1.619.320</u></b>	<b><u>1.702.000</u></b>	<b><u>1.592.544</u></b>
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer.....	2.350	0	0
Revision.....	16.000	16.000	15.000
Varmeregnskab, omk. til udarbejdelse.....	137.731	130.000	113.983
Vandregnskab, omk. til udarbejdelse.....	47.461	65.000	26.746
Gebyrer.....	28.007	25.000	24.786
Kontorartikler.....	4.052	0	0
Porto.....	3.758	15.000	14.661
Diverse.....	4.915	0	0
Øvrige kontoromkostninger.....	0	0	240
Mødeomkostninger.....	3.125	5.000	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b><u>247.399</u></b>	<b><u>256.000</u></b>	<b><u>195.416</u></b>

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
<b>7 Løbende vedligeholdelse</b>			
<b>Primære bygningsdele</b>			
Generelt.....	-17.375	0	0
<b>Kompletterende bygningsdele</b>			
Generelt.....	1.000	0	0
Vinduer i facade.....	0	0	8.775
Døre i facade.....	20.455	0	417
Låse og nøgler.....	44.807	0	5.195
Døre i indervægge.....	0	0	17.548
<b>VVS-anlæg</b>			
Generelt.....	29.482	0	22.005
Affaldsanlæg.....	4.766	0	3.641
Afløb.....	3.447	0	560
Sanitet.....	1.597	0	0
Vandinstallationer.....	0	0	7.429
Vandarmatur.....	0	0	1.538
Varmeinstallationer.....	19.657	0	0
<b>El-anlæg</b>			
Generelt.....	2.819	0	35.583
El-anlæg.....	2.660	0	4.058
Belysningsanlæg.....	18.579	0	76.970
Afbrydere og kontakter.....	2.525	0	0
CTS-anlæg.....	0	0	13.064
Telefonanlæg.....	22.913	0	90.165
Elevatoreer.....	98.082	0	84.942
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Generelt.....	0	0	7.000
Reparation af småmateriel.....	600	0	0
Hegn/mure.....	0	0	3.099
Legeplads/-udstyr.....	4.219	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	350.000	0
<b>Løbende vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>260.233</b>	<b>350.000</b>	<b>381.989</b>
<b>8 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Udsiftning af nøglesystem.....	1.418.831	1.600.000	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>1.418.831</b>	<b>1.600.000</b>	<b>0</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2018	Regnskab 2017
<b>9 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	2.173.416	2.638.905
Varmeudgift.....	-1.974.671	-1.959.936
Energistyring.....	-19.363	-18.750
Udgifter medtages næste regnskab.....	0	-153.134
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>179.382</b>	<b>507.085</b>
<b>10 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	651.286	647.301
Vandudgift.....	-757.822	-725.837
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b>-106.536</b>	<b>-78.536</b>