



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

**Årsregnskab for 2017**

**Administrator**

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

**Ejd. 8-965/JEW**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

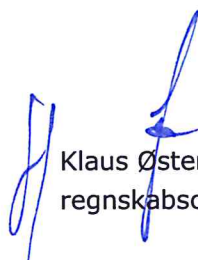
Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 1. april 2018

### Administrator

DEAS A/S

  
Jesper Westphal Hansen  
ejendomsadministrator

  
Klaus Østergaard Kristiansen  
regnskabschef

### Bestyrelsen

København K, den 1. april 2018

Kasper Buch  
Bestyrelsesformand

Mikkel Jochimsen

Bendix Kristiansen

Malene Schrøder

Morten Rostved

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2018.

---

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

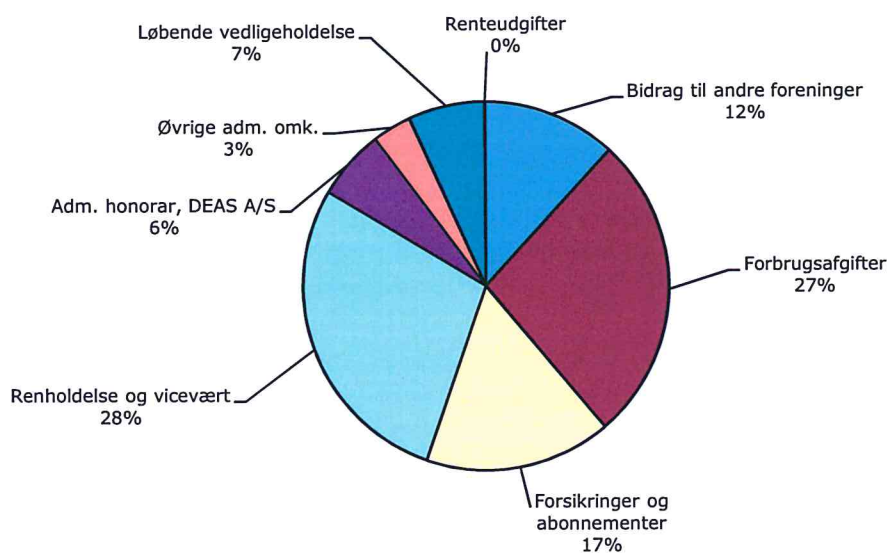
København S, den 1. april 2018

**Deloitte**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556



**Christian Sanderhage**  
Statsautoriseret revisor

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
<b>Indtægter</b>			
Fællesudgifter.....	6.284.795	6.288.000	6.286.998
1 Øvrige indtægter.....	9.665	20.000	23.319
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>6.294.460</b>	<b>6.308.000</b>	<b>6.310.317</b>
<b>Udgifter</b>			
2 Bidrag til andre foreninger.....	666.848	662.000	619.216
3 Forbrugsafgifter.....	1.525.426	1.821.000	1.679.282
4 Forsikringer og abonnementer.....	930.845	605.000	567.863
5 Renholdelse og vicevært.....	1.592.544	1.706.000	1.709.088
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	348.882	349.000	343.000
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	195.416	203.000	167.812
7 Løbende vedligeholdelse.....	381.989	300.000	276.112
Renteudgifter.....	2.793	0	0
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>5.644.743</b>	<b>5.646.000</b>	<b>5.362.373</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>649.717</b>	<b>662.000</b>	<b>947.944</b>



<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Restancekonto.....	21.110	25.340
Udlæg for ejere.....	32.314	1.560
Tilgodehavende fra forbrugsregnskab.....	0	1.096.646
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>53.424</b>	<b>1.123.546</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Andre debitorer.....	54.547	1.217
Mellemv. med samarb.partnere.....	0	10.230
Forudbetalte omkostninger.....	1.118	0
9 Vandregnskab.....	78.536	0
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>134.201</b>	<b>11.447</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Bankkonto 9444-0011848249.....	4.211.907	575.000
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>4.211.907</b>	<b>575.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>4.399.532</b>	<b>1.709.993</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>4.399.532</b>	<b>1.709.993</b>

<b>Passiver</b>	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
<b>Egenkapital</b>		
Overført resultat.....	867.228	-80.716
Årets resultat.....	649.717	947.944
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>1.516.945</b>	<b>867.228</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	8.759	4.875
Forudbetalte fællesomkostninger Margretheholmen P/S.....	2.100.000	500.000
Mellemregning med DEAS A/S.....	11.250	0
Kreditorer - samlekonto.....	240.493	2.331
Diverse skyldige omkostninger.....	15.000	335.559
8 Varmeregnskab.....	507.085	0
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>2.882.587</b>	<b>842.765</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>2.882.587</b>	<b>842.765</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>2.882.587</b>	<b>842.765</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>4.399.532</b>	<b>1.709.993</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Driftstab (el, vand, varme).....	-2.616	0	6.734
Refusion solcelleanlæg.....	12.281	20.000	16.585
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>9.665</b>	<b>20.000</b>	<b>23.319</b>
<b>2 Bidrag til andre foreninger</b>			
Bidrag til grundejerforening.....	666.848	662.000	619.216
<b>Bidrag til andre foreninger i alt.....</b>	<b>666.848</b>	<b>662.000</b>	<b>619.216</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>			
El.....	710.161	900.000	763.813
Regulering el 2016 P/L.....	-16.738	0	151
Renovation.....	832.003	920.000	914.535
Rottebekæmpelse.....	0	1.000	783
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>1.525.426</b>	<b>1.821.000</b>	<b>1.679.282</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	327.234	290.000	270.989
Ansvarsforsikring.....	3.720	0	0
Service - ventilation.....	367.822	60.000	54.826
Service og eftersyn - elevator.....	212.506	175.000	171.275
Service - VVB / veksler.....	0	10.000	9.375
Service - skadedyr.....	1.225	0	0
Brandmateriel.....	16.969	20.000	15.181
Øvrige abonnementer.....	1.369	50.000	46.217
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>930.845</b>	<b>605.000</b>	<b>567.863</b>
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>			
Elevatortelefon.....	18.116	35.000	34.957
Brandalarm.....	9.007	0	1.815
Varmemesterassistance.....	626.106	630.000	622.997
Honorar vedligeholdelsesplan.....	9.063	0	0
Vinduespolering.....	6.188	0	0
Hovedrengøring og trappevask.....	889.148	900.000	882.673
Container.....	6.017	20.000	22.869
Snerydning/vejsalt.....	17.727	20.000	16.662
Anden renholdelse.....	10.181	65.000	66.332
Elartikler.....	0	30.000	29.090
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	0	1.000	7.415
Drift af fælleslokaler.....	0	5.000	24.278
Drift af ejendomskontor.....	991	0	0
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>1.592.544</b>	<b>1.706.000</b>	<b>1.709.088</b>



<b>Noter</b>	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Revision.....	15.000	19.000	18.750
Anden konsulent.....	0	0	5.063
Varmeregnskab, omk. til udarbejdelse.....	113.983	112.000	110.451
Vandregnskab, omk. Til udarbejdelse.....	26.746	65.000	25.866
Gebyrer.....	24.786	2.000	2.508
Porto.....	14.661	0	0
Øvrige kontoromkostninger.....	240	0	0
Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse.....	0	0	1.921
Mødeomkostninger.....	0	5.000	3.253
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>195.416</b>	<b>203.000</b>	<b>167.812</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
<b>7 Løbende vedligeholdelse</b>			
<b>Primære bygningsdele</b>			
Teglfacader.....	0	0	3.241
<b>Kompletterende bygningsdele</b>			
Generelt.....	0	0	297
Vinduer i facade.....	8.775	0	5.488
Døre i facade.....	417	0	3.278
Låse og nøgler.....	5.195	0	11.924
Døre i indervægge.....	17.548	0	0
Nedhængte lofter.....	0	0	4.444
<b>Overfladebeklædning</b>			
Indervægsbeklædning.....	0	0	2.628
<b>VVS-anlæg</b>			
Generelt.....	22.005	0	0
Affaldsanlæg.....	3.641	0	0
Afløb.....	560	0	1.643
Vandinstallationer.....	7.429	0	3.005
Vandarmatur.....	1.538	0	0
Ventilationsanlæg.....	0	0	28.989
<b>El-anlæg</b>			
Generelt.....	35.583	0	19.342
El-anlæg.....	4.058	0	215
Belysningsanlæg.....	76.970	0	17.021
Afbrydere og kontakter.....	0	0	1.068
CTS-anlæg.....	13.064	0	0
Telefonanlæg.....	90.165	0	0
Ringeanlæg.....	0	0	3.219
Overvågningsanlæg.....	0	0	24.447
Elevatoreer.....	84.942	0	118.751
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Generelt.....	7.000	0	6.870
Indkøb af småmateriel.....	0	0	694
Indkøb af skuffevarer - søm, skruer m.m.....	0	0	347
Udhuse/pulterrum.....	0	0	4.331
Hegn/mure.....	3.099	0	3.241
Skilte.....	0	0	4.248
Andet udstyr i fællesareal.....	0	0	7.166
<b>Administration og diverse</b>			
Generelt.....	0	0	215
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	300.000	0
<b>Løbende vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>381.989</b>	<b>300.000</b>	<b>276.112</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2017	Regnskab 2016
<b>8 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	2.638.905	3.640.771
Restejendommens a/conto betaling til E/F.....	0	-2.612.636
Forbrug olie/fjernvarme/andet.....	-1.959.936	-1.095.554
Energistyring.....	-18.750	-18.563
Udgifter medtages næste regnskab.....	-153.134	0
Afregning af årets regnskab.....	0	85.982
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>507.085</b>	<b>0</b>
<b>9 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	647.301	682.783
Restejendommens a/conto betaling til E/F.....	0	-1.959.480
Vandudgift.....	-725.837	-169.579
Afregning af årets regnskab.....	0	1.446.276
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b>-78.536</b>	<b>0</b>