



**E/F Udsigten, Margretheholm
Margretheholmsvej 4 m.fl.
1432 København K
CVR nr. 36098424
Matr. nr. 650 an Christianshavns Kvarter, København**

Årsregnskab for 2016

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

Ejd. 8-965/JEW

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for E/F Udsigten Margretheholm.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser efter klasse A tilpasset foreningens forhold.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator

Åbyhøj, den 18. maj 2017



Jesper Westphal Hansen
ejendomsadministrator
DEAS A/S



Bo Bendtsen
regnskabsansvarlig
DEAS A/S

Bestyrelsen

København K, den 18. maj 2017

Bendix Kristiansen
Bestyrelsesformand

Torben Dalskjær

Mikkel Joachimsen

Morten Rostved

Kasper Buch

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 18. maj 2017

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 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven tilpasset foreningens forhold.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

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 i regnskabet om forståelse af revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte budget. Disse sammenligningstal har ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningens, 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 interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsen 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 den øverste ledelse om bl.a. 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 18. maj 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med god regnskabsskik for foreninger.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejerforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden regnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Indtægter omfatter ejerforeningsbidrag m.v. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Omkostninger

Omkostningerne omfatter skatter og afgifter, forsikringer og abonnementer, renholdelse og vicevært, administrationsomkostninger og vedligeholdelse.

Balancen

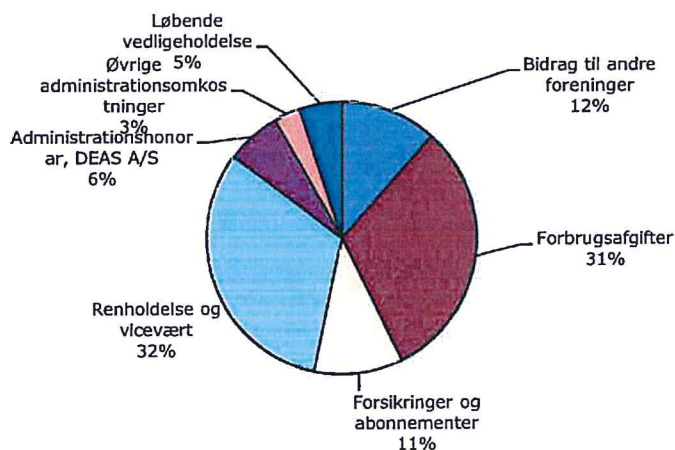
Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Kortfristet gæld

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

| Resultatopgørelse | Regnskab | Budget | Regnskab | Budget |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2016 | 2016 | 2015 | 2017 |
| | | (ej revideret) | | (ej revideret) |
| Indtægter | | | | |
| Fællesbidrag..... | 6.286.998 | 6.288.000 | 3.199.928 | 6.288.000 |
| 1 Øvrige indtægter..... | 6.734 | 0 | 0 | 0 |
| Indtægter i alt..... | 6.293.732 | 6.288.000 | 3.199.928 | 6.288.000 |
| Udgifter | | | | |
| 2 Bidrag til andre foreninger..... | 619.216 | 914.000 | 339.455 | 662.000 |
| 3 Forbrugsafgifter..... | 1.662.697 | 1.800.000 | 967.758 | 1.801.000 |
| 4 Forsikringer og abonnementer..... | 567.863 | 994.000 | 364.840 | 605.000 |
| 5 Renholdelse og vicevært..... | 1.709.088 | 1.712.000 | 1.124.166 | 1.706.000 |
| Administrationshonorar, DEAS A/S.. | 343.000 | 458.000 | 257.250 | 349.000 |
| 6 Øvrige administrationsomkostninger | 167.812 | 210.000 | 45.417 | 203.000 |
| 7 Løbende vedligeholdelse..... | 276.112 | 200.000 | 181.758 | 300.000 |
| Udgifter i alt..... | 5.345.788 | 6.288.000 | 3.280.644 | 5.626.000 |
| Driftsresultat..... | 947.944 | 0 | -80.716 | 662.000 |



| Aktiver | Balance 31/12 2016 | Balance 31/12 2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender | | |
| Restancekonto..... | 25.340 | 0 |
| Udlæg for lejere..... | 1.560 | 5.552 |
| Tilgodehavende fra forbrugsregnskab..... | 1.096.646 | 0 |
| Tilgodehavender i alt..... | 1.123.546 | 5.552 |
| Øvrige tilgodehavender | | |
| Mellemregning med DEAS A/S..... | 0 | 50.078 |
| Andre debitorer..... | 1.217 | 143.275 |
| Mellemv. med samarb.partnere..... | 10.230 | 3.270.039 |
| Øvrige tilgodehavender i alt..... | 11.447 | 3.463.392 |
| Likvide beholdninger | | |
| Bankkonto 9444-0011848249..... | 575.000 | 0 |
| Likvide beholdninger i alt..... | 575.000 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt..... | 1.709.993 | 3.468.944 |
| Aktiver i alt..... | 1.709.993 | 3.468.944 |

| Passiver | Balance 31/12 2016 | Balance 31/12 2015 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Egenkapital | | |
| Overført resultat..... | -80.716 | 0 |
| 10 Årets resultat..... | 947.944 | -80.716 |
| Egenkapital i alt..... | 867.228 | -80.716 |
| Kortfristet gæld | | |
| Anden gæld | | |
| Forudbetalte fællesomkostninger..... | 504.875 | 73.302 |
| Kreditorer - samlekonto..... | 2.331 | 3.602 |
| Diverse skyldige omkostninger..... | 335.559 | 113.094 |
| 8 Varmeregnskab..... | 0 | 2.044.980 |
| 9 Vandregnskab..... | 0 | 1.314.682 |
| Anden gæld i alt..... | 842.765 | 3.549.660 |
| Kortfristet gæld i alt..... | 842.765 | 3.549.660 |
| Gæld i alt..... | 842.765 | 3.549.660 |
| Passiver i alt..... | 1.709.993 | 3.468.944 |

| Noter | Regnskab | Budget | Regnskab | Budget |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2016 | 2016 | 2015 | 2017 |
| | | (ej revideret) | | (ej revideret) |
| 1 Øvrige indtægter | | | | |
| Driftstab (el, vand, varme)..... | 6.734 | 0 | 0 | 0 |
| Øvrige indtægter i alt..... | 6.734 | 0 | 0 | 0 |
| 2 Bidrag til andre foreninger | | | | |
| Varmeudgift..... | 0 | 200.000 | 6.031 | 0 |
| Bidrag til grundejerforening..... | 619.216 | 714.000 | 333.424 | 662.000 |
| Bidrag til andre foreninger i alt..... | 619.216 | 914.000 | 339.455 | 662.000 |
| 3 Forbrugsafgifter | | | | |
| El og gas..... | 763.813 | 900.000 | 292.223 | 900.000 |
| El i tomme lejemål..... | 151 | 0 | 0 | 0 |
| Refusions Solcelleanlæg..... | -16.585 | 0 | -691 | -20.000 |
| Renovation..... | 914.535 | 900.000 | 674.424 | 920.000 |
| Rottebekæmpelse..... | 783 | 0 | 1.802 | 1.000 |
| Forbrugsafgifter i alt..... | 1.662.697 | 1.800.000 | 967.758 | 1.801.000 |
| 4 Forsikringer og abonnementer | | | | |
| Ejendomsforsikring..... | 270.989 | 300.000 | 79.481 | 290.000 |
| Service - ventilation..... | 54.826 | 176.000 | 195.306 | 60.000 |
| Service/alarm m.v. - elevator..... | 171.275 | 155.000 | 90.054 | 175.000 |
| Service - VVB / veksler..... | 9.375 | 39.000 | 0 | 10.000 |
| Service - sprinkler..... | 0 | 74.000 | -1 | 0 |
| Brandmateriel..... | 15.181 | 0 | 0 | 20.000 |
| Øvrige abonnementer..... | 46.217 | 250.000 | 0 | 50.000 |
| Forsikringer og abonnementer i alt..... | 567.863 | 994.000 | 364.840 | 605.000 |
| 5 Renholdelse og vicevært | | | | |
| Telefon - fast linie samt internet abb..... | 34.957 | 0 | 0 | 35.000 |
| Telefon - CTS anlæg..... | 1.815 | 0 | 0 | 0 |
| Varmemesterassistance..... | 622.997 | 800.000 | 453.902 | 630.000 |
| Hovedrengøring og trappevask..... | 882.673 | 912.000 | 547.004 | 900.000 |
| Container..... | 22.869 | 0 | 74.721 | 20.000 |
| Snerydning/vejsalt..... | 16.662 | 0 | 2.242 | 20.000 |
| Anden renholdelse..... | 66.332 | 0 | 45.777 | 65.000 |
| Elartikler..... | 29.090 | 0 | 520 | 30.000 |
| Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign..... | 7.415 | 0 | 0 | 1.000 |
| Drift af fælleslokaler..... | 24.278 | 0 | 0 | 5.000 |
| Renholdelse og vicevært i alt..... | 1.709.088 | 1.712.000 | 1.124.166 | 1.706.000 |
| 6 Øvrige administrationsomkostninger | | | | |
| Revision..... | 18.750 | 25.000 | 18.750 | 19.000 |
| Anden konsulent..... | 5.063 | 0 | 0 | 0 |
| Varmeregnskab, omk. til udarbejdelse..... | 110.451 | 120.000 | 0 | 112.000 |

| Noter | Regnskab 2016 | Budget 2016 | Regnskab 2015 | Budget 2017 |
|--|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | | (ej revideret) | | (ej revideret) |
| Vandregnskab, omk. til udarbejdelse..... | 25.866 | 65.000 | 25.016 | 65.000 |
| Gebyrer, tingsbogsattester m.v..... | 2.508 | 0 | 0 | 2.000 |
| Småanskaffelser u/afskrivningsgrænse..... | 1.921 | 0 | 373 | 0 |
| Mødeomkostninger..... | 3.253 | 0 | 1.278 | 5.000 |
| Øvrige administrationsomkostninger i alt. | 167.812 | 210.000 | 45.417 | 203.000 |

| Noter | Regnskab | Budget | Regnskab | Budget |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2016 | 2016 | 2015 | 2017 |
| | | (ej revideret) | | (ej revideret) |
| | | | | 8 |
| 7 Løbende vedligeholdelse | | | | |
| Primære bygningsdele | | | | 0 |
| Teglfacader..... | 3.241 | 0 | 0 | 0 |
| Kompletterende bygningsdele | | | | 0 |
| Generelt..... | 297 | 0 | 0 | 0 |
| Vinduer i facade..... | 5.488 | 0 | 0 | 0 |
| Døre i facade..... | 3.278 | 0 | 3.135 | 0 |
| Termoruder..... | 0 | 0 | 4.868 | 0 |
| Låse og nøgler..... | 11.924 | 0 | 2.719 | 0 |
| Nedhængte lofter..... | 4.444 | 0 | 0 | 0 |
| Overfladebeklædning | | | | 0 |
| Indervægsbeklædning..... | 2.628 | 0 | 0 | 0 |
| VVS-anlæg | | | | 0 |
| Affaldsanlæg..... | 0 | 0 | 4.178 | 0 |
| Afløb..... | 1.643 | 0 | 9.431 | 0 |
| Vandinstallationer..... | 3.005 | 0 | 0 | 0 |
| Ventilationsanlæg..... | 28.989 | 0 | 11.010 | 0 |
| El-anlæg | | | | 0 |
| Generelt..... | 19.342 | 0 | 0 | 0 |
| El-anlæg..... | 215 | 0 | 0 | 0 |
| Belysningsanlæg..... | 17.021 | 0 | 8.122 | 0 |
| Afbrydere og kontakter..... | 1.068 | 0 | 0 | 0 |
| Telefonanlæg..... | 0 | 0 | 9.647 | 0 |
| Ringeanlæg..... | 3.219 | 0 | 1.152 | 0 |
| Overvågningsanlæg..... | 24.447 | 0 | 0 | 0 |
| Elevatoreer..... | 118.751 | 0 | 71.076 | 0 |
| Inventar og udstyr, reparation af ... | | | | 0 |
| Generelt..... | 0 | 0 | 3.728 | 0 |
| Øvrige dele og anlæg | | 200.000 | | 0 |
| Generelt..... | 6.870 | 0 | 11.567 | 0 |
| Indkøb af småmateriel..... | 694 | 0 | 0 | 0 |
| Indkøb af skuffevarer - søm, skruer m.m..... | 347 | 0 | 0 | 0 |
| Udhuse/pulterrum..... | 4.331 | 0 | 0 | 0 |
| Hegn/mure..... | 3.241 | 0 | 0 | 0 |
| Skilte..... | 4.248 | 0 | 0 | 0 |
| Andet udstyr i fællesareal..... | 7.166 | 0 | 0 | 0 |
| Beplantning..... | 0 | 0 | 41.125 | 0 |
| Administration og diverse | | | | 0 |
| Generelt..... | 215 | 0 | 0 | 0 |
| Løbende vedligeholdelse i alt..... | 276.112 | 200.000 | 181.758 | 300.000 |

| Noter | Regnskab 2016 | Regnskab 2015 |
|---|------------------|------------------|
| 8 Varmeregnskab | | |
| Opkrævet aconto, indeværende år..... | 3.640.771 | 2.646.965 |
| Restejendommens a/conto betaling til E/F..... | -2.612.636 | 0 |
| Forbrug olie/fjernvarme/andet..... | -1.095.554 | -601.985 |
| Energimærkning..... | -18.563 | 0 |
| Afregning af årets regnskab..... | 85.982 | 0 |
| Varmeregnskab i alt..... | 0 | 2.044.980 |
| 9 Vandregnskab | | |
| Opkrævet aconto, indeværende år..... | 682.783 | 684.206 |
| Restejendommens a/conto betaling til E/F..... | -1.959.480 | 0 |
| Vandudgift..... | -169.579 | -44.083 |
| Afregning af årets regnskab..... | 1.446.276 | 674.559 |
| Vandregnskab i alt..... | 0 | 1.314.682 |
| 10 Årets resultat | | |
| Generalforsamlingen beslutter hvorledes årets resultat skal disponeres. | | |
| 11 Eventualforpligtelser | | |
| Der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser pr. statusdagen. | | |