



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

E/F KALVEBODHUS

ÅRSRAPPORT

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10-11

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Kalvebodhus c/o SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV CVR-nr.: 27 44 87 12 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Mielche, formand Kenneth Blaaberg Joan Røge Lena Tranekjer Niels Løppenthin Drude Molbo Ingrid Jensen
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Stine Rosenbusk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Sluseholmen 2 - 4 2450 København SV

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for E/F Kalvebodhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7.

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.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2018

Bestyrelse:

Søren Mielche
Formand

Joan Røge

Kenneth Blaaberg

Drude Nolbo

Lena Tranekjer

Niels Løppenthin

Ingrid Jensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F Kalvebodhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 15. maj 2018

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i Ejerforeningen Kalvebodhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Kalvebodhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7.

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 den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7.

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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6-7. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 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. Fejlinformationer 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ledelsen 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 15. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E/F Kalvebodhus for 2017 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelser i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opkrævede ejerbidrag.

Ikke indbetalt ejerbidrag samt forudmodtaget ejerbidrag er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget ejerbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Klubværelser og bestyrelsesrum måles til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af bestyrelsesrummet/udlejningsboligen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og disse antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der afskrives derfor ikke på disse aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 tkr.	Budget 2017 tkr.
Ordinært medlemsbidrag.....		1.897.226	1.896	1.896
Husleje.....		243.000	232	130
Opkrævet antennebidrag.....		226.832	213	192
Kælderleje.....		20.786	24	26
Andre indtægter.....		3.679	2	2
INDTÆGTER I ALT.....		2.391.523	2.367	2.246
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-299.882	-349	-332
Forbrugsafgifter.....	2	-620.702	-623	-602
Renholdelse.....	3	-223.180	-284	-250
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-637.284	-946	-542
Foreningsomkostninger.....	5	-201.387	-190	-249
Tab på debitorer.....		7.385	0	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		1.975.050	2.392	1.975
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		416.473	-25	271
Finansielle indtægter.....		2.864	5	10
Finansielle omkostninger.....		0	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		2.864	5	10
RESULTAT FØR SKAT.....		419.337	-20	281
Skat af årets resultat.....		-29.532	-13	0
ÅRETS RESULTAT.....		389.805	-33	281
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført resultat.....		389.805	-33	281
I ALT.....		389.805	-33	281

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Bestyrelsesrum.....		50.000	50
Klubværelser.....		118.074	118
Materielle anlægsaktiver.....		168.074	168
ANLÆGSAKTIVER.....		168.074	168
Tilgodehavende fællesbidrag og leje.....		28.392	8
Andre tilgodehavender.....		3.940	0
Varmeregnskab.....	6	0	23
Periodeafgrænsningsposter.....		706	14
Tilgodehavender.....		33.038	45
Bankkonto/drift.....		1.296.288	0
Bankkonto/flex.....		1.649.892	1.647
Bankkonto/AL-erhverv.....		9.399	9
Bankkonto/BankNordik.....		0	938
Likvide beholdninger.....		2.955.579	2.594
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.988.617	2.639
AKTIVER.....		3.156.691	2.807
PASSIVER			
Saldo primo.....		2.615.955	2.649
Overført resultat.....		389.805	-33
EGENKAPITAL.....		3.005.760	2.616
Deposita.....		62.550	59
Langfristede gældsforpligtelser.....		62.550	59
Varmeregnskab.....	6	10.824	0
Skyldige omkostninger.....	7	38.964	81
Forudmodtaget leje.....		0	38
Selskabsskat.....		34.303	13
Udlæg for ejere.....		4.217	0
Mellemregning administrator.....		73	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		88.381	132
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		150.931	191
PASSIVER.....		3.156.691	2.807
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	211.621	234	
Ejendomsforsikring.....	69.720	88	
Forsikringer, diverse.....	6.763	6	
Kontingenter/Abonnementer.....	11.778	21	
	299.882	349	
 Forbrugsafgifter			2
Elektricitet og gas.....	65.382	74	
Vandforbrug.....	289.858	284	
Fællesudgifter.....	38.250	51	
Kabel TV.....	227.212	214	
	620.702	623	
 Renholdelse			3
Løn.....	54.180	52	
Vicevært m.fl.....	169.000	203	
Rengøring.....	0	29	
	223.180	284	
 Reparationer og vedligeholdelse			4
Maler.....	462	675	
Murer.....	245.368	12	
Kloakservice.....	101.566	6	
VVS.....	88.156	65	
Låseservice.....	60.459	45	
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer.....	43.019	0	
Tømrer og snedker.....	37.375	6	
Vejvedligeholdelse.....	19.087	29	
Have- og gårdanlæg.....	17.127	11	
Elektriker.....	12.086	60	
Centralvarmeanlæg.....	8.422	33	
Glarmester.....	2.082	3	
Klubværelse.....	2.075	0	
Tilskud - vandbesparelse.....	0	1	
	637.284	946	

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	102.732	104	
Målerpasning/varmeregnskab.....	49.777	40	
Revision.....	17.000	16	
Porto/gebyrer/stempel.....	9.134	8	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	6.267	5	
Beboeraktiviteter.....	4.940	6	
Repræsentation/gaver.....	3.824	3	
Diverse udgifter.....	3.266	2	
Hjemmeside.....	1.567	1	
Kontorartikler m.v.....	1.836	1	
Småanskaffelser.....	0	3	
Telefonudgifter.....	884	6	
Rejseudgifter.....	160	0	
Varme, tomgang og fraflyttere.....	0	-5	
	201.387	190	
 Varmeregnskab			6
Aconto varme.....	-672.867	-671	
Afholdte varmeudgifter.....	671.095	692	
Afregning varme.....	-9.052	2	
	-10.824	23	
 Skyldige omkostninger			7
Skyldig revision.....	17.000	16	
Diverse omkostningskreditorer.....	2.089	56	
A-skat og AM-bidrag.....	0	2	
Feriepengeforpligtelse.....	6.750	7	
Certego.....	13.125	0	
	38.964	81	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			8
Til sikkerhed for foreningens krav på de enkelte ejere er vedtægterne tinglyst pantstiftende for tkr. 30 i hver lejlighed.			