



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

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN

KALVEBODHUS

ÅRSRAPPORT 2015

SAMT

BUDGET FOR 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance 31. december:	
Aktiver.....	9
Passiver	10
Noter.....	11-14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejerlejlighedsforeningen Kalvebodhus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 9. maj 2016

Administrator

DK Administration

Bestyrelse

Søren Mielche
Formand



Kenneth Blaaberg



Joan Røge

Anita Joensen



Hans-Kristian Rødgaard Skaarup



Ingrid Bøcker Jensen



Drude Molbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til ejerne i Ejerlejlighedsforeningen Kalvebodhus

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Kalvebodhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet af ledelsen på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger som beskrevet side 6 - 7.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger, der anses for et acceptabelt grundlag. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, 9. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Steen Klit Andersen'.

Steen Klit Andersen

Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerlejlighedsforeningen Kalvebodhus for 2015 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSE

Medlemsbidrag

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske medlemsbidrag og leje.

Ikke indbetalt medlemsbidrag samt forudbetalt medlemsbidrag er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder afgifter, forsikringer, renholdelse, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt eventuelle afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle poster

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 måles til amortiseret kostpris. 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 er målt til amortiseret kostpris svarende 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 FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER

(ej re- videret)	(ej revi- deret)				
Budget	Budget		Note	2015	2014
2016	2015			kr.	tkr.
tkr.	tkr.				
		Indtægter			
		Ordinært medlemsbidrag		1.896.000	1.896
		Opkrævet, renovation og kælderrum		42.430	7
		Opkrævet antennebidrag		168.775	169
		Diverse indtægter		1.600	2
2.094	2.070	Indtægter i alt	9	2.108.805	2.074
		Udgifter			
552	490	Renovation og vandforbrug	1	514.006	481
295	273	Forsikringer og kontingenter	2	275.277	261
65	65	Trappe- og kælderlys		65.287	63
250	250	Renholdelse, trappevask og andet		235.404	235
216	214	Foreningsomkostninger	3	190.768	193
812	562	Reparation og vedligeholdelse	4	617.855	1.141
10	10	Bestyrelseslokale	5	8.288	8
-90	-80	Klubværelser	6	-108.465	-80
0	0	Varme, tomgang og fraflyttere		0	1
2.110	1.784	Udgifter i alt		1.798.420	2.303
-16	286	DRIFTSRESULTAT		310.385	-229
		Finansieringsposter:			
10	10	Renter, bank og giro		7.137	10
-6	296	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT		317.522	-219
0	0	Skat af årets resultat		-11.635	0
-6	296	ÅRETS RESULTAT		305.887	-219

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Bestyrelsesrum (vurdering 1. oktober 2015, kr. 490.000)		50.000	50
Klubværelser (vurdering 1. oktober 2015, kr. 1.920.000)		118.074	118
ANLÆGSAKTIVER		168.074	168
Periodeafgrænsningsposter.....		0	27
Tilgodehavende medlemsbidrag og varme.....		4.770	9
Diverse tilgodehavender		0	1
Varmeregnskab:			
Fjernvarmeudgift.....		0	758
Indbetalt aconto.....		0	-669
Tilgodehavender.....		4.770	126
BankNordik, kassekredit (max. kr. 100.000)		1.241.144	526
Nykredit Bank, erhvervskonto.....		0	870
Arbejdernes Landsbank, 5371-0520854		1.642.063	763
Arbejdernes Landsbank, 5371-0332098		4.601	2
Likvider		2.887.808	2.161
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.892.578	2.287
AKTIVER		3.060.652	2.455

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Saldo 1. januar.....		2.343.098	2.562
Årets resultat		305.887	-219
EGENKAPITAL I ALT		2.648.985	2.343
Huslejedepositum		41.000	33
Langfristede gældsforpligtelser		41.000	33
Skyldige omkostninger.....	7	334.906	79
Forudmodtaget leje.....		14.190	0
Selskabsskat		10.998	
Varmeregnskab:			
Fjernvarmeudgift.....		-660.708	0
Indbetalt aconto.....		671.281	0
Kortfristede gældsforpligtelser		370.667	79
GÆLDSFORPLIGTELSE		411.667	112
PASSIVER		3.060.652	2.455

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

8

NOTER

(ej re- videret)	(ej revi- deret)				
Budget	Budget				
2016	2015		2015	2014	Note
tkr.	tkr.		kr.	tkr.	
Renovation og vandforbrug					
					1
257	220	Renovation og affaldsgebyr	219.396	219	
295	270	Vandforbrug.....	294.610	262	
552	490		514.006	481	
Forsikringer og kontingenter					
					2
192	170	YouSee - kabel-TV	181.277	170	
15	15	Krüger Aquacare (Cleanodan).....	4.322	4	
9	9	Serviceaftaler.....	11.457	9	
75	75	Ejendomsforsikring	74.276	74	
4	4	Kontingent, fællesforeningen.....	3.945	4	
295	273		275.277	261	
Foreningsomkostninger					
					3
105	105	Ordinær administration, DK Administration	104.550	105	
17	16	Revision, BDO	16.250	16	
		Bestyrelsesomkostninger og mødeud-			
10	10	gifter	7.994	6	
25	25	Beboeraktiviteter	6.981	15	
6	6	Telefon og internet, bestyrelseslokale.....	4.659	5	
5	5	Diverse	1.845	1	
10	10	Kontorartikler, porto og gebyrer	10.136	8	
38	37	Varmeregnskab/målerpasning, Clorius.....	38.353	37	
216	214		190.768	193	

NOTER

(ej re- videret)	(ej revi- deret)				
Budget	Budget				Note
2016	2015		2015	2014	
tkr.	tkr.		kr.	tkr.	
		Reparation og vedligeholdelse			4
400	10	Maler	0	0	
5	5	Garmester	0	7	
30	30	Snedker og tømrer	294.427	110	
30	130	Murer	19.486	655	
		Blikkenslager/kloakarbejde og			
90	130	VVS-arbejde	50.877	86	
100	140	El-installatør	89.034	86	
2	2	Tilskud, vandbesparelse	500	0	
50	20	Fortovs- og vejarbejde	0	14	
40	20	Låsesystem	133.052	84	
10	10	Gårdarbejde	0	0	
10	10	Centralvarmeanlæg	0	29	
5	15	Fællesrum i gammel fyrkælder	0	0	
5	5	Køb af maskiner	15.547	7	
20	35	Hjælpermaterialer	14.932	32	
0	0	Kloakarbejde	0	22	
0	0	Selvrisiko, vandskade	0	6	
15	0	Rådgivningsassistance	0	3	
812	562		617.855	1.141	
		Bestyrelseslokale			5
		Ejendomsskat	5.288	5	
		Fællesomkostninger	3.000	3	
10	10		8.288	8	
		Klubværelser			6
		Husleje	-217.553	-212	
		Opkrævet antennebidrag, YouSee	-19.015	-19	
		YouSee - kabel-TV	20.560	20	
		Ejendomsskat	20.524	19	
		Fællesomkostninger	48.000	48	
		Løn, renholdelse	18.180	18	
		El og varme	10.112	10	
		Reparation og vedligeholdelse	10.677	36	
		Øvrige udgifter	50	0	
-90	-80		-108.465	-80	

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			7
Revisionshonorar, BDO	16.250	16	
Feriepengeforpligtelse	6.750	7	
A-skat og AM-bidrag.....	2.389	2	
Ejendomsservice.....	33.174	17	
El-forbindelse	3.469	12	
DONG	6.289	6	
HOFOR.....	27.788	0	
Fl. Holtze	35.464	0	
Hjulsager.....	55.601	0	
Krüger	2.161	0	
CH VVS.....	4.331	0	
Certego.....	130.925	0	
Diverse kreditorer	10.315	19	
	334.906	79	

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

8

Der er udstedt ejerpantebrev på nom. 250.000 kr. med pant i ejerlejlighedsforeningens ejendom. Ejerpantebrevet er deponeret i sikkerhedsdepot i BankNordik.

NOTER

(ej re- videret)	(ej revi- deret)				
Budget	Budget				Note
2016	2015		2015	2014	
kr.	kr.		kr.	kr.	
		Indtægter			9
		Indbetaling pr. fordelingstal:			
750	750	Aconto bidrag 1. kvartal	750	750	
750	750	Aconto bidrag 2. kvartal	750	750	
750	750	Aconto bidrag 3. kvartal	750	750	
750	750	Aconto bidrag 4. kvartal	750	750	
3.000	3.000	Indbetalt i alt pr. fordelingstal	3.000	3.000	
632	632	Samlet fordelingstal	632	632	
1.896	1.896	Samlet indbetaling	1.896.000	1.896.000	
6	6	Renovation og kælderleje	42.430	7.200	
192	168	Antennebidrag, opkrævet	168.775	168.780	
0	0	Diverse indtægter	1.600	2.200	
2.094	2.070	I alt	2.108.805	2.074.180	