



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

~~REVISOR~~ AL.

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN

KALVEBODHUS

ÅRSRAPPORT 2013

SAMT

BUDGET FOR 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring	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 2013 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2014

Administrator

DK Administration

Bestyrelse

Søren Mielche
Formand

Kenneth Blaaberg

Joan Røge

Thomas Walsøe

Ulrik Andersen

Ingrid Bøcker Jensen

Susan Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING***Til ejerne i Ejerlejlighedsforeningen Kalvebodhus***

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Kalvebodhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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.

Bestyrelsens og administrators 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Supplerende oplysning om forståelse af revisionen

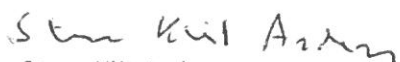
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen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

Supplerende oplysning om anvendt regnskabspraksis

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

København, den 1. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerlejlighedsforeningen Kalvebodhus for 2013 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Klubværelser og bestyrelsesrum måles til anskaffelsessværdi 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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER

(ej re- videret)	(ej revi- deret)		Note	2013 kr.	2012 tkr.
Budget 2014 tkr.	Budget 2013 tkr.				
		Indtægter			
		Ordinært medlemsbidrag.....		1.896.000	1.896
		Kælderleje		5.400	1
		Opkrævet antennebidrag.....		151.320	88
2.070	2.060	Indtægter i alt	9	2.052.720	1.985
		Udgifter			
481	552	Renovation og vandforbrug	1	442.130	533
271	297	Forsikringer og kontingenter.....	2	256.594	207
65	75	Trappe- og kælderlys.....		64.796	65
250	260	Renholdelse, trappevask og andet.....		233.460	234
217	212	Foreningsomkostninger	3	202.214	227
1.152	457	Reparation og vedligeholdelse.....	4	490.989	393
20	10	Bestyrelseslokale.....	5	8.001	13
-50	-80	Klubværelser.....	6	-67.578	-61
5	10	Varme, tomgang og fraflyttere.....		-8.942	2
2.411	1.793	Udgifter i alt.....	Δ 172	1.621.664	1.613
-341	267	DRIFTSRESULTAT.....		431.056	372
		Finansieringsposter:			
10	10	Renter, bank og giro.....		8.291	16
-331	277	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT		439.347	388
0	0	Skat af årets resultat.....		0	0
0	0	Regulering af selskabsskat sidste år		0	6
-331	277	ÅRETS RESULTAT.....	172	439.347	394

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Bestyrelsesrum (vurdering 1. oktober 2012, kr. 490.000)		50.000	50
Klubværelser (vurdering 1. oktober 2012, kr. 1.920.000)		118.074	118
ANLÆGSAKTIVER		168.074	168
Periodeafgrænsningsposter <i>DD Remo 2251 + Refe 12 388</i>		14.680	2
Tilgodehavende medlemsbidrag og varme		10.172	3
Diverse tilgodehavender		3.510	41
Varmeregnskab:			
Fjernvarmeudgift		666.726	753
Indbetalt aconto		-602.775	-576
Varmaefregning 2012/2013		1.092	0
Tilgodehavender		93.405	223
BankNordik, kassekredit (max. kr. 100.000)		956.417	536
Nykredit Bank, erhvervskonto		868.675	868
Arbejdernes Landsbank		756.245	501
Likvider		2.581.337	1.905
OMSÆTNINGSAKTIVER		2.674.742	2.128
AKTIVER		2.842.816	2.296

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Saldo 1. januar.....		2.123.063	1.729
Årets resultat		439.347	394
EGENKAPITAL I ALT		2.562.410	2.123
Huslejedepositum		38.850	34
Langfristede gældsforpligtelser		38.850	34
Forudmodtaget medlemsbidrag og varme		0	33
Skyldige omkostninger.....	7	241.556	106
Kortfristede gældsforpligtelser		241.556	139
GÆLDSFORPLIGTELSE		280.406	173
PASSIVER		2.842.816	2.296
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

NOTER

Budget 2014 tkr.	Budget 2013 tkr.		2013 kr.	2012 tkr.	Note
		Renovation og vandforbrug			1
195	176	Renovation og affaldsgebyr	194.121	172	
286	376	Vandforbrug	248.009	361	
		- Regl. 2012 = 39.338			
481	552	- - 2013 = 12.388	442.130	533	
		Forsikringer og kontingenter			2
0	15	Antenneforsikring	0	5	
0	20	Copy-Dan og TV3	0	40	
0	0	Nedtagning af gl. antenne	8.000	0	
168	159	You-See - kabel-TV	159.593	75	1/2 år
15	15	Cleanodan-behandling - <i>Klugen</i>	4.184	4	
9	9	Serviceaftaler - <i>M. Jensen</i>	9.128	9	
75	75	Ejendomsforsikring	71.744	70	
4	4	Kontingent, fællesforeningen	3.945	4	
271	297		256.594	207	
		Foreningsomkostninger			3
105	103	Ordinær administration, DK Administration	104.550	103	
16	15	Revision, BDO	16.000	15	
		Bestyrelsesomkostninger og mødeud-			
10	10	gifter	7.166	9	
25	25	Beboeraktiviteter <i>174.571 1951</i>	19.409	27	
10	10	Telefon og internet, bestyrelseslokale	5.313	5	
5	5	Diverse	0	2	
10	10	Kontorartikler, porto og gebyrer	13.834	12	
36	34	Varmeregnskab/målerpasning, Clorius	35.942	35	
0	0	1 års gennemgang	0	19	
217	212		202.214	227	

① gaver + blomster = 5203 + Generalf 694,00 + 1285.

NOTER

Budget 2014 tkr.	Budget 2013 tkr.		2013 kr.	2012 tkr.	Note
		Reparation og vedligeholdelse			4
10	10	Maler	3.668	26	
5	5	Glarmester	2.069	5	
135	30	Snedker og tømrer	0	6	
600	30	Murer	9.400	112	
150	(1) 110	Blikkenslager/kloakarbejde <i>vv/s</i>	183.252	69	
100	(2) 140	El-installatør	112.800	24	
2	2	Tilskud, vandbesparelse	0	1	
20	20	Fortovs- og vejarbejde	0	0	
40	20	Låsesystem	14.583	28	
10	10	Gårdarbejde	9.094	3	
30	30	Centralvarmeanlæg	4.016	27	
10	10	Fællesrum i gammel fyrekælder	0	71	
5	5	Køb af maskiner	0	3	
35	35	Hjælpermaterialer	20.475	12	
0	0	Selvrisiko vandskade	0	6	
0	0	Renovering - køkkentrappe <i>GT. kran</i>	106.350	0	
0	0	Rådgivningsassistance	25.282	0	
1.152	457	<i>L varmeanlæg Arbicon</i>	490.989	393	

① udskift. varmeanlæg 69
 udskift. påfyld. vand 45
 udskift. varmeanlæg 20
 + problemer med vand

② Udskift. belysning 66

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Bestyrelseslokale			5
Ejendomsskat	5.001	5	
Fællesomkostninger	3.000	3	
Småanskaffelser	0	5	
	8.001	13	
Klubværelser			6
Husleje	-212.800	-216	
Opkrævet antennebidrag, Yousee.....	-20.361	0	
You-See - kabel-TV	18.087	8	
Ejendomsskat	18.123	17	
Fællesomkostninger	48.000	48	
Løn, renholdelse	18.180	20	
El og varme	10.447	13	
Rengøring	1.673	0	
① Reparation og vedligeholdelse	51.421	37	
Tab, lejere	-348	11	
① Makser - 47	-67.578	-61	
Skyldige omkostninger			7
Feriepengeforpligtelse	6.750	7	
Revisionshonorar, BDO	16.000	16	
A-skat og AM-bidrag	2.113	2	
Diverse kreditorer	15.810	61	
Låsepartner	0	13	
DONG	5.792	7	
Ejendomsservice	16.425	0	
GT-Team - <i>beholdt</i>	153.172	0	
VVS	25.494	0	
	241.556	106	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			8
Der er udstedt ejerpandebrev på nom. 250.000 kr. med pant i ejerlejlighedsforeningens ejendom. Ejerpandebrevet er deponeret i sikkerhedsdepot i BankNordik.			

NOTER

Budget 2014 kr.	Budget 2013 kr.		2013 kr.	2012 kr.	Note
		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	13	Diverse lejeindtægt	5.400	1.000	
168	151	Antennebidrag, opkrævet <i>98</i>	151.320	88.400	
2.070	2.060	I alt	2.052.720	1.985.400	