



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

2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2019**

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	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
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 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 24. april 2019

Bestyrelse:

Søren Mielche

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 2018. 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 2018.

København, den 24. april 2019

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 2018, 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 regnskabsbrugere 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 24. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E/F Kalvebodhus for 2018 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 medlemsbidrag.

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

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 nominal 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 nominal 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

	Note	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 tkr.	(ej revideret) Budget 2018 tkr.
Ordinært medlemsbidrag.....		1.888.500	1.897	1.893
Husleje.....		243.600	243	244
Opkrævet antennebidrag.....		0	227	0
Kælderleje.....		9.000	21	13
Andre indtægter.....		5.800	4	0
INDTÆGTER I ALT.....		2.146.900	2.392	2.150
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-278.220	-302	-310
Forbrugsafgifter.....	2	-396.624	-620	-401
Renholdelse.....	3	-291.131	-223	-258
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-1.498.691	-635	-1.610
Foreningsomkostninger.....	5	-193.731	-202	-194
Tab på debitorer.....		-460	7	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		2.658.857	1.975	2.773
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		-511.957	417	-623
Finansielle indtægter.....		3.897	3	3
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		3.897	3	3
RESULTAT FØR SKAT.....		-508.060	420	-620
Skat af årets resultat.....		-50.369	-30	-30
ÅRETS RESULTAT.....		-558.429	390	-650
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Anvendt af tidligere års overskud.....		-558.429	390	-650
I ALT.....		-558.429	390	-650

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Bestyrelsesrum.....		50.000	50
Klubværelser.....		118.074	118
Materielle anlægsaktiver.....		168.074	168
ANLÆGSAKTIVER.....		168.074	168
Tilgodehavende fællesbidrag og leje.....		0	29
Andre tilgodehavender.....		3.940	4
Antenneregnskab.....	7	69.044	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.575	1
Tilgodehavender.....		75.559	34
Bankkonto/drift.....		768.839	1.296
Bankkonto/flex.....		1.652.292	1.650
Bankkonto/AL-erhverv.....		14.859	9
Likvide beholdninger.....		2.435.990	2.955
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.511.549	2.989
AKTIVER.....		2.679.623	3.157
PASSIVER			
Saldo primo.....		3.005.760	2.616
Overført resultat.....		-558.429	390
EGENKAPITAL.....		2.447.331	3.006
Deposita.....		62.550	63
Langfristede gældsforpligtelser.....		62.550	63
Varmeregnskab.....	6	9.230	11
Skyldige omkostninger.....	8	66.183	43
Forudmodtaget leje.....		42.554	0
Selskabsskat.....		47.718	34
Mellemregning administrator.....		4.057	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		169.742	88
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		232.292	151
PASSIVER.....		2.679.623	3.157
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	187.794	213	
Ejendomsforsikring.....	78.632	70	
Forsikringer, diverse.....	1.646	7	
Kontingenter/abonnementer.....	10.148	12	
	278.220	302	
Forbrugsafgifter			2
Elektricitet og gas.....	71.210	65	
Vandforbrug.....	261.664	290	
Fællesudgifter.....	63.750	38	
Kabel TV.....	0	227	
	396.624	620	
Renholdelse			3
Løn.....	54.450	54	
Vicevært m. fl.....	236.600	169	
Rengøring.....	81	0	
	291.131	223	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Maler.....	8.539	0	
Murer.....	27.050	245	
Kloakservice.....	23.468	102	
VVS.....	167.409	88	
Låseservice.....	60.169	60	
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer.....	9.105	43	
Tømrer og snedker.....	639.946	37	
Vejvedligeholdelse.....	208.928	19	
Have- og gårdanlæg.....	55.212	17	
Elektriker.....	11.664	12	
Centralvarmeanlæg.....	213.288	8	
Glarmester.....	2.642	2	
Klubværelse.....	23.915	2	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør.....	22.335	0	
Port/dørtelefon.....	25.021	0	
	1.498.691	635	

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	95.000	103	
Målerpasning/varmeregnskab.....	42.073	50	
Revision.....	17.250	17	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.952	9	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	5.767	6	
Beboeraktiviteter.....	11.551	5	
Repræsentation/gaver.....	3.575	4	
Diverse udgifter.....	4.380	3	
Hjemmeside.....	2.857	2	
Kontorartikler m.v.....	4.233	2	
Telefonudgifter.....	1.093	1	
	193.731	202	
Varmeregnskab			6
Aconto varme.....	-679.200	-673	
Afholdte varmeudgifter.....	673.906	671	
Afregning varme.....	-3.936	-9	
	-9.230	-11	
Antenneregnskab			7
Antennebidrag, opkrævet.....	-222.669	0	
Afholdte serviceydelser antenne.....	291.713	0	
	69.044	0	
Skyldige omkostninger			8
Skyldig revision.....	17.250	17	
Diverse omkostningskreditorer.....	38.214	2	
A-skat og AM-bidrag.....	-248	0	
Feriepengeforpligtelse.....	6.750	7	
Certego.....	0	13	
Udlæg for ejere.....	4.217	4	
	66.183	43	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			9
Til sikkerhed for foreningens krav på de enkelte ejere er vedtægterne tinglyst pantstiftende for tkr. 30 i hver lejlighed.			

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Mielche

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Kalvebodhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-247457649055

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-01 15:06:07Z

NEM ID 

Lena Tranekjer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-703392042466

IP: 195.41.xxx.xxx

2019-05-02 07:42:08Z

NEM ID 

Ingrid Bøcker Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-891698896434

IP: 80.165.xxx.xxx

2019-05-03 14:18:40Z

NEM ID 

Joan Birgitte Røge

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-804106418265

IP: 131.164.xxx.xxx

2019-05-06 14:14:37Z

NEM ID 

Drude Molbo

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-442003478790

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-05-09 21:26:32Z

NEM ID 

Nadja Darell

Administrator/dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: CVR:35677968-RID:28803880

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-05-10 07:00:34Z

NEM ID 

Kenneth Roland Blaaberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Kalvebodhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-427115850662

IP: 87.50.xxx.xxx

2019-05-13 19:41:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PT02U-EOSIV-YV8WG-PNV0P-YWKF6-DD5XL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>