



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
2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2021

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 Schubertsvej 2-12, Wagnersvej 6-8, Beethovensvej 1-13 og Mozartsvej 7-9 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 Ingrid Jensen Drude Molbo
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
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Sluseholmen 2 - 4 2450 København SV

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 7. januar 2021

Bestyrelse:

Søren Mielche
Formand

Drude Molbo

Ingrid Jensen

Joan Røge

Kenneth Blaaberg

Lena Tranekjer

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F Kalvebodhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. 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 2019.

København, den 7. januar 2021

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 7. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E/F Kalvebodhus for 2019 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 medlemsbidrag 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 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 acontoskatte.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 tkr.	(ej revideret) Budget 2019 tkr.
Ordinært medlemsbidrag.....		1.893.000	1.889	1.893
Husleje.....		243.600	244	244
Kælderleje.....		8.700	9	13
Andre indtægter.....		29.216	6	0
INDTÆGTER I ALT.....		2.174.516	2.148	2.150
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-301.670	-280	-293
Forbrugsafgifter.....	2	-363.327	-397	-390
Renholdelse.....	3	-267.836	-291	-258
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-553.359	-1.498	-597
Foreningsomkostninger.....	5	-197.353	-194	-217
OMKOSTNINGER I ALT.....		1.683.545	2.660	1.755
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		490.971	-512	395
Finansielle indtægter.....		1.268	4	3
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		1.268	4	3
RESULTAT FØR SKAT.....		492.239	-508	398
Skat af årets resultat.....		-12.562	-50	-30
ÅRETS RESULTAT.....		479.677	-558	368
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført resultat.....		479.677	-558	368
I ALT.....		479.677	-558	368

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Bestyrelsesrum.....		50.000	50
Klubværelser.....		118.074	118
Materielle anlægsaktiver.....		168.074	168
ANLÆGSAKTIVER.....		168.074	168
Andre tilgodehavender.....		5.998	4
Antenneregnskab.....	7	8.046	69
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3
Mellemregning administrator.....		1.756	0
Tilgodehavender.....		15.800	76
Bankkonto/drift.....		1.275.638	770
Bankkonto/flex.....		1.653.455	1.652
Bankkonto/AL-erhverv.....		19.259	15
Likvide beholdninger.....		2.948.352	2.437
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.964.152	2.513
AKTIVER.....		3.132.226	2.681
PASSIVER			
Saldo primo.....		2.447.330	3.006
Overført resultat.....		479.676	-558
EGENKAPITAL.....		2.927.006	2.448
Deposita.....		62.550	63
Langfristede gældsforpligtelser.....		62.550	63
Varmeregnskab.....	6	2.770	9
Skyldige omkostninger.....	8	101.341	66
Forudmodtaget leje.....		11.689	43
Selskabsskat.....		26.870	48
Mellemregning administrator.....		0	4
Kortfristede gældsforpligtelser.....		142.670	170
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		205.220	233
PASSIVER.....		3.132.226	2.681
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	200.548	189	
Ejendomsforsikring.....	80.200	79	
Forsikringer, diverse.....	0	2	
Kontingenter/abonnementer.....	20.922	10	
	301.670	280	
 Forbrugsafgifter			 2
Elektricitet og gas.....	59.595	71	
Vandforbrug.....	252.732	262	
Fællesudgifter.....	51.000	64	
	363.327	397	
 Renholdelse			 3
Løn.....	54.000	54	
Vicevært m.fl.....	204.670	237	
Rengøring.....	8.185	0	
Trappevask.....	981	0	
	267.836	291	
 Reparationer og vedligeholdelse			 4
Maler.....	88.259	9	
Murer.....	4.375	27	
Kloakservice.....	0	23	
VVS.....	80.851	167	
Låseservice.....	25.464	60	
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer.....	14.579	9	
Tømrer og snedker.....	75.268	640	
Vejvedligeholdelse.....	97.153	209	
Have- og gårdanlæg.....	13.743	55	
Elektriker.....	33.139	12	
Centralvarmeanlæg.....	74.269	213	
Glarmester.....	0	3	
Klubværelse.....	30.164	24	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør.....	0	22	
Port/dørtelefon.....	5.376	25	
Varmemåler og radiator.....	7.019	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	3.700	0	
	553.359	1.498	

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration	97.852	95	
Målerpasning/varmeregnskab	43.335	42	
Revision	17.250	17	
Porto/gebyrer/stempel	601	6	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	4.990	6	
Beboeraktiviteter	15.428	12	
Repræsentation/gaver	3.235	4	
Diverse udgifter	4.983	4	
Hjemmeside	2.268	3	
Kontorartikler m.v.	6.243	4	
Rejseudgifter	100	0	
Telefonudgifter	1.068	1	
	197.353	194	
Varmeregnskab			6
Aconto varme	-669.750	-679	
Afholdte varmeudgifter	666.980	674	
Afregning varme	0	-4	
	-2.770	-9	
Antenneregnskab			7
Antenneregnskab primo	69.043	0	
Antennebidrag, opkrævet	-282.933	-223	
Afholdte serviceydelser antenne	221.936	292	
	8.046	69	
Skyldige omkostninger			8
Skyldig revision	17.250	17	
Diverse omkostningskreditorer	77.341	38	
Feriepengeforpligtelse	6.750	7	
Udlæg for ejere	0	4	
	101.341	66	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			9
Til sikkerhed for foreningens krav på de enkelte ejere er vedtægterne tinglyst pantstiftende for 30 tkr. i hver lejlighed.			
Der er udstedt ejerpantebrev på nom. 250.000 kr. med pant i ejerlejlighedsforeningens ejendom. Ejerpantebrevet er deponeret i sikkerhedsdepot i BankNordik			

PENNEO

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

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

Ingrid Bøcker Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-891698896434

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-01-08 09:14:51Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-01-08 10:39:30Z

NEM ID 

Søren Mielche

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-247457649055

IP: 80.196.xxx.xxx

2021-01-29 09:51:29Z

NEM ID 

Lena Tranekjer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-703392042466

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-01-29 12:45:54Z

NEM ID 

Joan Birgitte Røge

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-804106418265

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-01-29 16:23:43Z

NEM ID 

Kenneth Roland Blaaberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-427115850662

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-01-31 09:21:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W04QE-OCMPV-KTV4Y-52KOF-F34A8-KVYZ

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 tidsstemplet 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>