

ÅRSRAPPORT

E/F Drejøgade

Fra 01.01.2017 til 31.12.2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2018

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F Drejøgade
Beliggenhed	Drejøgade 35 2100 København Ø
Matrikelbetegnelse:	2416 Udenbys klædebo Kvarter
Hjemstedskommune:	Københavns Kommune
CVR nr.:	86868512
Regnskabsår:	1. januar 2017 - 31. december 2017

Administrator	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.datea.dk
----------------------	--

Bestyrelse	Stine Juul , formand Hanne Lütken Lisbeth Buur Mærsk Bjerg Christian Nydahl Camilla Wendt
-------------------	---

Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
----------------	--

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for E/F Drejøgade.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 2. marts 2018

Bestyrelse

Stine Juul

Formand

Hanne Lütken

Lisbeth Buur Mærsk Bjerg

Christian Nydahl

Camilla Wendt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Drejøgade

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Drejøgade for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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 ejerforeningen 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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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.

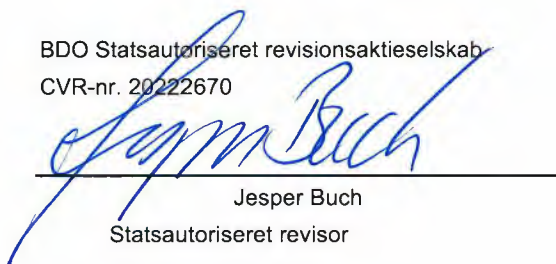
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 V, den 2. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670



Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Administratørerklæring

Som administrator i E/F Drejøgade 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.

Kgs. Lyngby, den 2. marts 2018

Newsec Datea A/S

Marie Michlenborg
Administrator

Linda Neumann
Controller

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Drejøgade for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

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 fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

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.

BALANCEN

Materielle Anlægsaktiver

Driftsmidler m.v. optages til købspris. Der foretages linjær afskrivning baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdi

Vaskeri 5-10 år , restværdi 0kr.

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.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Grundfond

Særlig vedligeholdelse indgår ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 9. I foreningens vedtægter er det besluttet, hvilket beløb der skal opkræves til grundfonden. Årets anvendelser på grundfonden udgiftsføres direkte herpå og indgår således ikke i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter.

Resultatopgørelse

	Note	2017	Ej revideret Budget 2017	2016
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag	1	1.074.060	1.074.050	1.074.060
Lejeindtægt	2	88.445	81.800	87.570
Vaskeri		-0	7.500	0
Diverse indtægt		26.100	0	28.200
Indtægter i alt		1.188.605	1.163.350	1.189.830
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-54.270	-60.000	-61.553
Faste omkostninger i alt		-54.270	-60.000	-61.553
Forsyning				
El-forbrug		-91.074	-95.000	-84.907
Renovation via skattebillet		-106.769	-110.000	-116.150
Forsyning i alt		-197.843	-205.000	-201.057
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-22.273	-35.000	-26.099
Rengøring indvendigt		-1.261	0	0
Udvendig vinduespolering		-4.907	-7.000	-6.158
El-pærer m.v.		-4.573	0	0
Rengøringsartikler		-2.767	0	0
Renholdelse i alt		-35.781	-42.000	-32.258
Fælles drift				
Vicevært	3	-140.337	-151.500	-84.535
Småanskaffelser		0	-3.000	0
Drift af vandinstallationer		-9.288	-10.000	-9.119
Drift af køle- og ventilationsanlæg		-3.087	-7.000	-3.708
Drift af elevatorer		-6.967	-10.000	-6.937
Diverse serviceabonnementer		-6.082	-6.000	-5.848
Fælles drift i alt		-165.760	-187.500	-110.147
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	4	-320.885	-378.850	-382.263
Administration				
Emo - ordning		-12.375	-12.500	0
Ejendomsadministration		-84.984	-85.000	-83.503
Honorar revisor		-13.000	-14.500	-14.000
Honorarer jura		0	-1.000	0
Konsulentbistand		0	0	-20.000
Øvrig administration	5	-17.322	-26.750	-17.525
Administration i alt		-127.681	-139.750	-135.028

Resultatopgørelse

Note	<u>2017</u>	<u>Ej revideret Budget 2017</u>	<u>2016</u>
Diverse			
Indbetaling til grundfond	-150.011	-150.000	-150.011
Tab på debitorer u/lm, realiseret	-80	0	0
Diverse i alt	<u>-150.091</u>	<u>-150.000</u>	<u>-150.011</u>
Omkostninger i alt	<u>-1.052.310</u>	<u>-1.163.100</u>	<u>-1.072.316</u>
Årets resultat	<u>136.295</u>	<u>250</u>	<u>117.514</u>
Årets resultat disponeres således			
Henlæggelse til grundfond	0		0
Overført til årets resultat	136.295		117.514
	<u>136.295</u>		<u>117.514</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Driftsmidler	6	35.708	44.635
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>35.708</u>	<u>44.635</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>35.708</u>	<u>44.635</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		0	2.286
Fælleslån		748.746	825.265
Antenneregnskab		4.696	4.481
Periodisering		50.813	49.916
Tilgodehavende i alt		<u>804.255</u>	<u>881.947</u>
Likvider	7	1.380.324	1.624.506
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.184.580</u>	<u>2.506.453</u>
Aktiver i alt		<u>2.220.288</u>	<u>2.550.766</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017	2016
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		469.096	351.583
Årets resultat		136.295	117.514
I alt	8	<u>605.391</u>	<u>469.096</u>
Andre hensættelser		90.080	90.080
Grundfond	9	<u>395.038</u>	<u>864.266</u>
Hensatte forpligtelser i alt		485.118	954.346
Egenkapital i alt		<u>1.090.510</u>	<u>1.423.442</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		14.810	13.210
Langfristet gæld i alt		<u>14.810</u>	<u>13.210</u>
Kortfristet gæld			
Bankgæld		748.746	825.265
Mellemregning, ejere		11.699	5.192
Kreditorer		204.113	128.916
Varmeregnskab		60.282	71.761
Vandregnskab		6.182	30.329
Skyldige poster		39.873	23.466
Vaskeri	10	44.071	29.181
Kortfristet gæld i alt		<u>1.114.965</u>	<u>1.114.111</u>
Gæld i alt		<u>1.129.775</u>	<u>1.127.321</u>
Passiver i alt		<u>2.220.285</u>	<u>2.550.763</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>Ej revideret Budget 2017</u>	<u>2016</u>
1 Fællesudgifter			
Ejerforeningsbidrag	924.049	924.050	924.049
Grundfond	150.011	150.000	150.011
Fællesudgifter i alt	<u>1.074.060</u>	<u>1.074.050</u>	<u>1.074.060</u>
2 Lejeindtægt			
Lejeindtægt p-plads og garager	94.270	98.000	98.570
Leje af beboerrum	300	0	450
Tomgang P-pladser og garager	-6.125	-16.200	-11.450
Lejeindtægt i alt	<u>88.445</u>	<u>81.800</u>	<u>87.570</u>
3 Vicevært			
Ekstern vicevært service	139.191	150.000	83.389
Telefoner	1.146	1.500	1.146
Vicevært i alt	<u>140.337</u>	<u>151.500</u>	<u>84.535</u>
4 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terræn, grund diverse	0	0	112.251
Facader	131.938	0	0
Udv. vinduer/døre	12.562	0	69.500
Porte	10.761	0	2.405
Altaner	26.994	0	0
Tag	1.105	0	31.675
Bygning udvendig diverse	0	0	37.925
Gulve	0	0	6.125
Bygning indvendig diverse	43.076	0	0
Afløbsinstallationer og sanitet	36.466	0	0
Vandinstallationer (incl sprinkler)	7.388	0	14.128
Varmeanlæg	7.805	0	13.559
Ventilationsanlæg	28.553	0	3.751
EI-installationer	3.182	0	18.303
Elevatore og escalatorer	11.016	0	72.641
Vaskerianlæg	40	0	0
Diverse vedl. til budgettering	0	378.850	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>320.885</u>	<u>378.850</u>	<u>382.263</u>

Noter

	<u>2017</u>	Ej revideret <u>Budget 2017</u>	<u>2016</u>
5 Øvrig administration			
Repræsentation	500	2.000	1.000
Diverse driftsomkostninger	750	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	4.600	11.750	6.900
Generalforsamling	3.378	4.000	3.494
Møder	1.949	2.000	1.055
Fotokopiering og IT	1.002	0	1.847
Telefon og porto	1.462	0	0
Fællesarbejde	773	4.000	827
Ørediff. lejemål	0	0	0
Afrundinger og differencer	-0	0	0
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	2.909	3.000	2.403
Øvrig administration i alt	<u>17.322</u>	<u>26.750</u>	<u>17.525</u>
6 Driftsmidler			
Driftsmateriel, anskaffelsessum, primo	89.267	0	89.267
Driftsmateriel, tilgang	0	0	0
Driftsmateriel, afgang	0	0	0
Driftsmidler i alt	<u>89.267</u>	<u>0</u>	<u>89.267</u>
Afskrivning driftsmidler			
Afskrivning primo, driftsmateriel	44.632	0	35.708
Årets afskrivning, driftsmateriel	8.927	0	8.927
Afgang afskrivning, driftsmateriel	0	0	0
Afskrivning driftsmidler ultimo	<u>53.559</u>	<u>0</u>	<u>44.632</u>
Driftsmidler pr. 31. december 2017	<u>35.708</u>	<u>0</u>	<u>44.635</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>Ej revideret Budget 2017</u>	<u>2016</u>
7 Likvider			
Kassebeholdning 1	974	0	3.791
Danske Bank 4183 - 11446477	1.379.350	0	1.616.347
Nordea 2213-0714398865	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.368</u>
Likvider i alt	<u>1.380.324</u>	<u>0</u>	<u>1.624.506</u>
8 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	<u>469.096</u>	<u>0</u>	<u>351.583</u>
Overført resultat i alt	<u>469.096</u>	<u>0</u>	<u>351.583</u>
Årets resultat	136.295	250	117.514
I alt	<u>605.391</u>	<u>250</u>	<u>469.096</u>
9 Grundfond			
Primo	864.266		762.380
Årets indbetalinger	<u>150.011</u>		<u>150.011</u>
	1.014.277		912.391
Årets udbetaling	<u>-619.239</u>		<u>-48.125</u>
Ultimo	395.038		864.266
10 Vaskeri			
Saldo 1/1	29.181	0	19.357
Vaskeindtægter	53.070	0	47.840
Afskrivning vaskerianlæg	-8.927	0	-8.927
Elforbrug	-13.142	0	-15.553
Vandforbrug	-4.941	0	-4.478
Serviceabb. Vaskeri	-9.409	0	-9.058
Vedligeholdelse	<u>-1.761</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldige poster i alt	<u>44.071</u>	<u>0</u>	<u>29.181</u>