

E/F Adelgården II

Årsrapport for 2017

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
CVR-nr. 32 42 80 96

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
ejerforeningens generalforsamling
den 25. april 2018

dirigent  **CEJ Ejendomsadministration A/S**
Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf. 33 33 82 82



Indholdsfortegnelse

Ejerforeningsoplysninger	1
Administratorpåtegning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	11



Ejerforeningsoplysninger

Ejerforeningen

E/F Adelgården II
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

CVR-nr.: 32 42 80 96

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Christian Rune Petersen, formand
Anette Agerskov
Morten Helk
Lise Risgaard
Poul Duer
Mikkel Egelund

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup



Administratorpåtegning

Som administrator i E/F Adelgården II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af ejerforeningen for regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for ejerforeningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiviteter i regnskabsåret samt af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

København, den 25. april 2018

CEJ Ejendomsadministration A/S

Lone Resøe Hansen
ejendomsadministrator



Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for E/F Adelgården II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2018

Bestyrelse


Christian Rune Petersen
formand


Anette Agerskov

Morten Helk

Lise Risgaard


Poul Duer


Mikkel Egelund



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i E/F Adelgården II

Konklusion

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

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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med ejerforeningens sædvanlige praksis budgettal for resultatopgørelsen og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har 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. 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 25. april 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 8387 19 14

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MS', written over the company name and CVR number.

Martin Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35502



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Adelgården II for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerforeningen, 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterens omfang samt ejerforeningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Indtægter

Ejerforeningsbidrag, vaskeri og andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ikke indbetalte ejerforeningsbidrag samt forudbetalt ejerforeningsbidrag er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis et tilgodehavende/forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Årsregnskabet indeholder omkostninger vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balance

Tilgodehavender

Forudbetalinger og andre tilgodehavender måles til oprindeligt fakturabeløb med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Forudbetalinger og gæld måles til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017 kr.	2016 t.kr.	Budget 2017 Ikke omfattet af revisionen t.kr.	
	Ejerforeningsbidrag	1.063.053	991	991
	Antennebidrag	0	170	170
	Vaskeriindtægter	6.240	6	7
	Andre indtægter	31.724	32	30
	Indtægter i alt	1.101.017	1.199	1.198
1	Forsyning, skatter og afgifter	285.994	301	305
2	Forsikringer og abonnementer	262.740	314	292
3	Renholdelse	205.021	200	225
4	Udvendig vedligeholdelse	94.821	133	237
5	Administration	153.482	134	139
	Omkostninger i alt	1.002.058	1.082	1.198
	Resultat før finansielle indtægter	98.959	117	0
	Finansielle omkostninger	1.832	0	0
	Finansielle indtægter	0	0	0
	Årets resultat	97.127	117	0
	Resultatdisponering:			
9	Overføres til egenkapitalen	97.127	117	0
	(fordelingsenheder 4.036)			



Balance 31. december

Note	2017 kr.	2016 t.kr.	
	Aktiver		
	Tilgodehavender hos administrator	0	5
	Andre tilgodehavender	15.637	45
6	Periodeafgrænsningsposter	704	6
	Tilgodehavender	16.341	56
	Likvide beholdninger	1.063.304	904
	Omsætningsaktiver i alt	1.079.645	960
	Aktiver i alt	1.079.645	960
	Passiver		
9	Egenkapital	934.183	837
7	Leverandør af varer og tjenesteydelser	58.580	42
8	Anden gæld	86.882	81
	Kortfristede gældsforpligtelser	145.462	123
	Passiver i alt	1.079.645	960
10	Eventualforpligtelser		



Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.	Budget 2017 Ikke omfattet af revisionen t.kr.
Note 1. Forsyning, skatter og afgifter			
El	50.038	54	60
Vand	212.759	226	223
Renholdelse fortove/gader	23.197	21	22
	285.994	301	305
Note 2. Forsikringer og abonnementer			
Kabel-TV	138.220	203	170
Ejendomsforsikring	67.571	67	67
Serviceabonnement, elevator	30.644	30	35
Øvrige serviceabonnementer	26.305	14	20
	262.740	314	292
Note 3. Renholdelse			
Renovation	103.452	104	100
Viceværtsservice	101.569	96	125
	205.021	200	225



Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.	Budget 2017 Ikke omfattet af revisionen t.kr.
Note 4. Udvendig vedligeholdelse			
Facader	0	0	0
Vinduer og døre	4.091	13	0
Kloakarbejde	5.106	2	0
Vand, sanitet og gasarbejde	16.935	13	0
Vedligeholdelse, afløb og faldstammer	0	7	0
Varmeanlæg, reparation	0	5	0
Vaskemaskiner m.m.	10.929	6	0
Elinstallationer	2.508	24	0
Porttelefon	7.984	1	0
Elevator	36.244	29	0
Fællesarealer, indendørs	0	31	0
Låse og nøgler	6.073	2	0
Diverse vedligeholdelse	4.951	0	237
	94.821	133	237
Note 5. Administration			
Administrationshonorar	78.912	78	70
Mødeomkostninger/generalforsamling	4.410	3	17
Varmeregnskab	26.201	31	25
Advokatsalær	4.950	0	0
Ejendomsinspektør	5.375	0	0
Revision inkl. udarbejdelse af årsregnskab	18.000	18	18
Kontorartikler, gebyrer m.m.	15.634	4	9
	153.482	134	139

Note 6. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalte omkostninger vedrørende telefon.



Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.	Budget 2017 Ikke omfattet af revisionen t.kr.
Note 7. Leverandører af varer og tjenesteydelser			
Revision	18.000	16	0
HOFOR	0	9	0
Kone Elevator A/S	0	2	0
Advokat	0	5	0
Diverse kreditorer	31.817	0	0
Administration & Service ApS	8.763	9	0
	58.580	41	0
Note 8. Anden gæld			
Københavns Energi A/S, aconto	223.410	225	0
Acontovarme opkrævet, ejere	-306.415	-306	0
Energimærke	33.344	0	0
Acontovarme opkrævet, ejere	-37.221	0	0
	-86.882	-81	0

Noter

Note 9. Egenkapital

Lejl.nr.	Saldo 31.12.2016	Aconto betalt	Andel af udgifter	Saldo 31.12.2017
Ejl. nr. 1	120.093	152.504	138.571	134.027
Ejl. nr. 2	7.680	9.746	8.855	8.570
Ejl. nr. 3	59.322	75.330	68.448	66.205
Ejl. nr. 4	84.819	107.728	97.885	94.662
Ejl. nr. 5	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 6	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 7	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 8	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 9	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 10	10.993	13.960	12.684	12.268
Ejl. nr. 11	22.395	28.446	25.847	24.994
Ejl. nr. 12	10.371	13.170	11.966	11.574
Ejl. nr. 13	11.609	14.750	13.402	12.957
Ejl. nr. 14	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 15	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 16	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 17	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 18	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 19	10.993	13.960	12.684	12.268
Ejl. nr. 20	22.395	28.446	25.847	24.994
Ejl. nr. 21	10.371	13.170	11.966	11.574
Ejl. nr. 22	11.609	14.750	13.402	12.957
Ejl. nr. 23	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 24	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 25	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 26	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 27	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 28	10.993	13.960	12.684	12.268
Ejl. nr. 29	22.395	28.446	25.847	24.994
Ejl. nr. 30	10.371	13.170	11.966	11.574
Ejl. nr. 31	11.609	14.750	13.402	12.957
Ejl. nr. 32	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 33	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 34	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 35	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 36	12.444	15.804	14.360	13.888
Ejl. nr. 37	10.993	13.960	12.684	12.268
Ejl. nr. 38	22.395	28.446	25.847	24.994
Ejl. nr. 39	10.577	13.433	12.206	11.804
Ejl. nr. 40	35.050	44.513	40.446	39.117
Ejl. nr. 41/42	71.143	90.344	82.089	79.397
	837.056	1.063.053	965.926	934.183



Noter

Note 10. Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser m.v.