



Ejerforeningen Kirkebo

Hyltebjerg Allé 48 A-B / 50 A-B, 2720 Vanløse

Årsrapport for året 2018

Administrator:
Naver Ejendomsadministration ApS
Røgerupvej 4
4050 Skibby

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe - statsautoriserede revisorer

Foreningsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Foreningen | Ejerforeningen Kirkebo Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Adresse | Hyltebjerg Alle 48 A-B / 50 A-B 2720 Vanløse |
| Ejendommen | Matr. nr. 985, Vanløse |
| Bestyrelse | Morten Lohse (formand) Vivian Nielsen (næstformand) Charlotte la Cour Katja Andersen Laurits Jakobsen |
| Administrator | Naver Ejendomsadministration ApS Røgerupvej 4 4050 Skibby Tlf.: 3644 1174 |
| Revision | Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe statsautoriserede revisorer |

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Kirkebo for året 2018.

Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten som er aflagt i overensstemmelse med gældende vedtægts- og regnskabsbestemmelser.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den

Administrator:

Naver Ejendomsadministration ApS

Vanløse, den

I bestyrelsen:

Morten Lohse (formand)

Vivian Nielsen (næstformand)

Charlotte la Cour

Katja Andersen

Laurits Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Kirkebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Kirkebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og 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. Disse budgettal 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 og 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 regnskabsbrugere 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

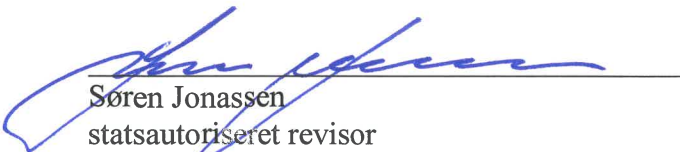
samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, 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 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 19. marts 2018

Crowe
CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18488

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Kirkebo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med nødvendige tilpasninger samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Fællesbidrag og andre indtægter

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen uanset om omkostningerne er betalt af foreningen i regnskabsåret. Omkostninger omfatter drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger omfatter betalte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal restgæld.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2018

| | | <u>Budget</u> | |
|--|-----------------|----------------------|----------------|
| | | 2018 | 2017 |
| <u>Indtægter</u> | | | |
| Fællesbidrag | 566.772 | 566.772 | 566.772 |
| Garage | 16.500 | 16.500 | 16.500 |
| Vaskeri | 8.382 | 5.000 | - 5.211 |
| Fællesarbejde | 0 | 7.000 | 20.800 |
| Renteindtægter, fælleslån | 51.150 | 51.274 | 53.204 |
| Diverse indtægter | <u>1.646</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| <u>Indtægter i alt</u> | <u>644.450</u> | <u>646.546</u> | <u>652.065</u> |
| | | | |
| <u>Omkostninger</u> | | | |
| Driftsomkostninger: | | | |
| Renovation | 57.780 | 57.780 | 60.425 |
| Elektricitet | 9.565 | 21.000 | 21.068 |
| Forsikringer | 26.667 | 26.667 | 26.275 |
| Vicevært | 100.672 | 95.000 | 92.972 |
| Trampolin | 0 | 15.000 | 0 |
| Snerydning | 24.567 | 25.000 | 22.628 |
| Anden renholdelse | <u>3.149</u> | <u>5.000</u> | <u>3.973</u> |
| | 222.400 | <u>245.447</u> | <u>227.341</u> |
| Vedligeholdelse | note 2 | 304.643 | <u>150.000</u> |
| | | | <u>109.640</u> |
| Administrationsomkostninger: | | | |
| Administrationshonorar | 69.875 | 69.875 | 67.813 |
| Ekstra administration | 713 | 3.750 | 0 |
| Revisionshonorar | 11.750 | 11.750 | 11.500 |
| Varmeregnskabshonorar | 20.596 | 21.000 | 19.995 |
| Bestyrelsesgodtgørelse | 13.208 | 13.208 | 13.208 |
| Bestyrelsesmøder | 788 | 1.500 | 229 |
| Generalforsamling | 0 | 0 | 448 |
| Kontorartikler, porto m.v. | 3.848 | 7.500 | 6.321 |
| Beboeraktiviteter | 0 | 6.000 | 4.871 |
| Gebyrer | 5.361 | 5.000 | 3.965 |
| Gaver og repræsentation | 937 | 1.500 | 0 |
| Diverse | <u>150</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | 127.226 | <u>141.083</u> | <u>128.350</u> |
| Renteudgifter, banklån | <u>47.403</u> | <u>48.428</u> | <u>51.733</u> |
| <u>Omkostninger i alt</u> | <u>701.672</u> | <u>584.958</u> | <u>517.064</u> |
| | | | |
| <u>Årets resultat</u> | <u>- 57.222</u> | <u>61.588</u> | <u>135.001</u> |

Balance pr. 31. december 2018**Aktiver****Anlægsaktiver**

Byggesag - faldstammer:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Saldo pr. 1. januar 2018 | 197.239 |
| Afholdte omkostninger i 2018 | <u>38.856</u> |
| Samlede omkostninger | 236.095 |
| Overført til drift (note 2) | <u>236.095</u> |

Anlægsaktiver i alt 0

Omsætningsaktiver

| | |
|---|---------------|
| Kassebeholdning | 7 |
| Danske Bank, konto nr. 3344108218 | 1.073.007 |
| Danske Bank, konto nr. 4183096702 | 9.354 |
| Restancer | 5.229 |
| Tilgodehavende vedr. fælleslån | 880.348 |
| Mellemregning altansag: | |
| Afholdte omkostninger i 2018 | 15.000 |
| Vandregnskab 2018/2019: | |
| Opkrævet a conto | 57.025 |
| Køb a conto | <u>60.619</u> |

Omsætningsaktiver i alt 1.986.539

Aktiver i alt 1.986.539

Balance pr. 31. december 2018**Passiver****Egenkapital**

Grundfond:

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------|
| Saldo pr. 1. januar 2018 | 263.543 | |
| Opkrævet i 2018 | <u>46.355</u> | 309.898 |

Reservefond:

| | | |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| Saldo pr. 1. januar 2018 | 807.110 | |
| Årets resultat | <u>- 57.222</u> | <u>749.888</u> |

Egenkapital i alt 1.059.786

Gældsforpligtelser

Danske Bank, konto nr. 3345750304 - fælleslån 833.074

Varmeregnskab 2018/2019:

| | | |
|------------------------|----------------|--------|
| Opkrævet a conto | 186.934 | |
| Køb a conto | <u>155.389</u> | 31.545 |

Mellemregning med administrator 7.994

Skyldige omkostninger note 3 54.140

Gældsforpligtelser i alt 926.753

Passiver i alt 1.986.539

Noter til årsrapporten for 2018

Note 1. Vaskeri

| | | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Indtægter | | 12.873 |
| Diverse reparationer | 1.025 | |
| El | 296 | |
| Vand | <u>3.170</u> | <u>4.491</u> |
| | | <u>8.382</u> |

Note 2. Vedligeholdelse

| | | |
|-------------------------------|--|----------------|
| Faldstammesag | | 236.095 |
| Elektriker | | 12.386 |
| Låsesmed | | 1.186 |
| Snedker/tømrer | | 21.353 |
| Varmeanlæg | | 1.625 |
| VVS | | 11.226 |
| Have- og gårdanlæg | | 19.912 |
| Diverse vedligeholdelse | | <u>860</u> |
| | | <u>304.643</u> |

Note 3. Skyldige omkostninger

| | | |
|--|--|---------------|
| Revisionshonorar | | 11.750 |
| Bestyrelsesgodtgørelse | | 12.500 |
| Københavns Kommune - byggesagsbehandling (altaner) | | 11.435 |
| Viceværtsservice | | <u>18.455</u> |
| | | <u>54.140</u> |