

**E/F Applebys Gård
Christianshavns Voldgade 1-3, m. fl
1424 København K
CVR nr. 33419368
Matr. nr. 201A Christianhavns Kvarter**

Årsregnskab for 2018

Administrator

**DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Ejd. 8-339/LET

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2018 for E/F Applebys Gård, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Ejerforeningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således 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 2018 - 31. december 2018.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. marts 2019

Administrator

DEAS A/S

Lone Etbøl
ejendomsadministrator

Kirsten Krogh Sehestedt
regnskabschef

Bestyrelsen

København K, den 7. marts 2019

Marianne Fryd Christensen Peter Jensen
Bestyrelsesformand

Finn Valentin

Agnete Nielsen

Mette Ewald

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 3. april 2019.

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Applebys Gård

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Applebys Gård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt at resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Ejerforeningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Ejerforeningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ejerforeningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ejerforeningens bestyrelse og administrator 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 ejerforeningens bestyrelse og administrator 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ejerforeningens bestyrelse og administrators 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 ejerforeningens bestyrelse og administrator 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.

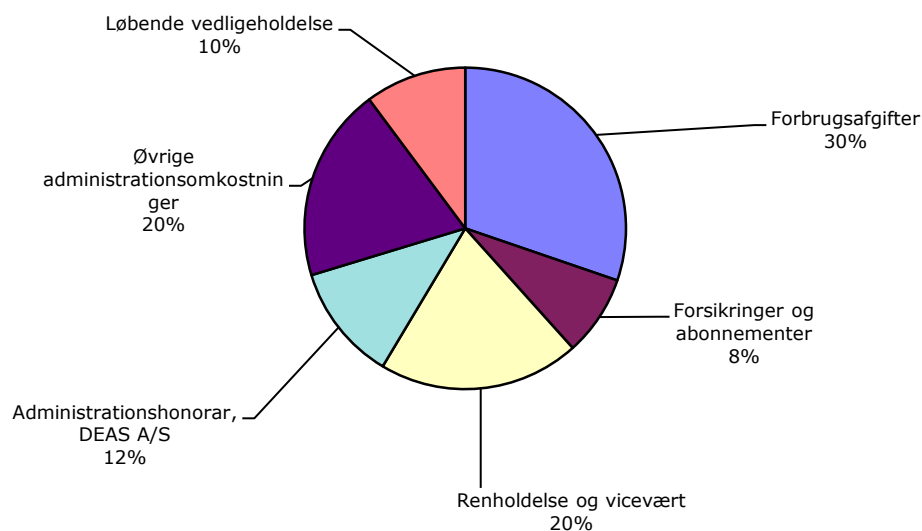
København V, den 7. marts 2019

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
Resultatopgørelse		(ej revideret)	
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	622.500	622.500	612.733
1 Renteindtægter.....	0	0	186
Indtægter i alt.....	622.500	622.500	612.919
Udgifter			
2 Forbrugsafgifter.....	167.328	189.000	180.154
3 Forsikringer og abonnementer.....	44.822	47.000	44.226
4 Renholdelse og vicevært.....	111.881	138.000	113.027
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	64.841	65.000	63.623
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	107.920	83.500	99.655
6 Løbende vedligeholdelse.....	56.359	100.000	79.183
7 Større vedligeholdelsesarbejder.....	99.654	1.258.368	29.885
8 Hensættelser.....	-99.654	-1.258.368	-29.885
9 Renteudgifter.....	0	0	11
Udgifter i alt.....	553.151	622.500	579.879
Driftsresultat.....	69.349	0	33.040
Foreslås disponeret således:			
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse.....	69.349		33.040



Aktiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Omsætningsaktiver		
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringsskader.....	0	2.444
Tilgodehavender.....	1.696	6.120
10 Tilgodehavende ejere, renovering 2009.....	279.023	287.046
Forudbetalte omkostninger.....	14.754	0
13 Varmeregnskab.....	36.731	36.326
14 Antenneregnskab.....	35	0
Øvrige tilgodehavender i alt.....	332.239	331.936
Likvide beholdninger		
Jyske 5042 0001-056-065.....	147.237	201.558
Jyske 5042 0001-057-600 opsparing.....	1.290.992	984.912
Likvide beholdninger i alt.....	1.438.229	1.186.470
Omsætningsaktiver i alt.....	1.770.468	1.518.406
Aktiver i alt.....	1.770.468	1.518.406

	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Passiver		
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	249.998	320.982
Overført til hensættelser.....	0	-70.984
Egenkapital i alt.....	249.998	249.998
Hensættelser		
11 Hensættelse fremtidig vedligeholdelse.....	1.133.083	885.000
Hensættelser i alt.....	1.133.083	885.000
Langfristet gæld		
Foreningslån		
Jyske Bank 5042 1196853 indivi.lån.....	279.023	287.047
Foreningslån i alt.....	279.023	287.047
Depositum		
Depositum ved ombygning.....	24.285	52.001
Depositum i alt.....	24.285	52.001
Langfristet gæld i alt.....	303.308	339.048
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	0	100
12 Anden gæld.....	863	863
Udlæg for ejere.....	0	13.807
Kreditorer - samlekonto.....	69.026	14.854
Skyldige omkostninger.....	14.190	14.736
Anden gæld i alt.....	84.079	44.360
Kortfristet gæld i alt.....	84.079	44.360
Gæld i alt.....	387.387	383.408
Passiver i alt.....	1.770.468	1.518.406

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
1 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	0	0	186
Renteindtægter i alt.....	0	0	186
2 Forbrugsafgifter			
El - fælles forbrug.....	5.423	12.000	9.128
Vand.....	68.967	75.000	70.639
Renovation.....	67.136	68.000	67.798
Skorstensfejer.....	4.958	5.000	4.857
Afgift for renholdelse af fortorv.....	20.844	29.000	27.732
Forbrugsafgifter i alt.....	167.328	189.000	180.154
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	36.706	38.000	36.349
Service - elektrolyse.....	7.718	8.500	7.529
Øvrige abonnementer / Web.....	398	500	348
Forsikringer og abonnementer i alt.....	44.822	47.000	44.226
4 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	25.200	30.000	25.200
Ejendomsservice/trappevask.....	82.462	86.000	82.462
Snerydning/vejsalt.....	3.075	10.000	2.174
Materialeudgifter og anskaffelser.....	1.144	12.000	3.191
Renholdelse og vicevært i alt.....	111.881	138.000	113.027
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	2.350	0	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	5.250	6.000	4.750
Revisor.....	13.000	13.000	13.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	27.444	0	12.256
Energitilstandsrapport.....	0	0	13.800
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	30.920	31.000	29.592
Gebyrer mv.....	2.439	5.000	2.367
Kontorartikler.....	0	1.000	0
Porto.....	5.539	6.000	4.033
Mødeudgifter.....	12.927	13.000	12.337
Arbejdsdag.....	7.295	6.000	5.907
Transportudgifter.....	0	500	294
Gaver og repræsentation.....	756	2.000	1.319
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	107.920	83.500	99.655

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
6 Løbende vedligeholdelse			
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade.....	0	0	3.750
Døre i facade.....	9.252	0	0
Låse og nøgler.....	1.220	0	8.114
Trapper.....	0	0	3.828
<i>Overfladebeklædning</i>			
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	36.725
<i>VVS-anlæg</i>			
Vandinstallationer.....	42.335	0	10.943
Varmeinstallationer.....	606	0	4.625
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg.....	2.946	0	0
Telefonanlæg.....	0	0	5.862
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Stibelægning.....	0	0	356
Forsikringsskader - selvrisko.....	0	0	4.980
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	100.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	56.359	100.000	79.183
Den på generalforsamlingen godkendte vedligeholdelsesplan anvendes som budget for større vedligeholdelsesarbejder, jf. note 7.			
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Indgangsdøre.....	0	0	24.037
Renovering af 4 bagtrapper.....	99.654	1.258.368	0
Udskiftning pumpe m.v.....	0	0	5.848
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	99.654	1.258.368	29.885
8 Hensættelser			
Anvendt opsparring (vedligeholdelsesplan).....	-99.654	-1.258.368	-29.885
Hensættelser i alt.....	-99.654	-1.258.368	-29.885
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	0	0	11
Renteudgifter i alt.....	0	0	11

Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
10 Tilgodehavende ejere, renovering 2009		
Renoveringsomkostninger.....	-3.697.223	-3.697.223
Overført fra grundfond.....	663.947	663.947
Indfriet kontant.....	2.601.125	2.601.125
Indbetalt ydelse.....	564.314	535.442
Tilskrevet rente.....	-411.186	-390.337
Tilgodehavende ejere, renovering 2009 i alt.....	-279.023	-287.046
11 Hensættelse fremtidig vedligeholdelse		
Saldo primo.....	885.000	532.473
Indbetalinger i året.....	278.388	278.388
Anvendt i året.....	-99.654	-29.885
Overført fra egenkapital.....	0	70.984
Årets resultat.....	69.349	33.040
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse i alt.....	1.133.083	885.000
12 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	695	695
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	168	168
Anden gæld i alt.....	863	863
13 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	216.740	214.640
Forbrug fjernvarme.....	-253.471	-250.966
Varmeregnskab i alt.....	-36.731	-36.326
14 Antenneregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	75.030	74.900
Copy-Dan-afgift/Kabel-TV.....	-75.065	-75.411
Reg. antennebidrag tidligere år.....	0	-13.807
Fejl periodisering tidligere år.....	0	14.329
Overført resultat tidligere år.....	0	-11
Antenneregnskab i alt.....	-35	0