

**E/F Struergården  
Herninggade 1-23 m.fl.  
2100 København Ø  
CVR nr. 33174772  
Matr. nr. 5641,5642 Samt 5045 Udenbys Klædebo Kvar**

**Årsregnskab for 2017**

**Administrator**

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

**Ejd. 8-459/LEV**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2017 for E/F Struergården, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

### Administrator

DEAS A/S

Lone Levin  
ejendomsadministrator

Brit T. Hansen  
controller

### Bestyrelsen

Katherine Morgan  
Bestyrelsesformand

Anette Bøge Jensen

Rikke Seerup

Gitte Normann Jørgensen

Kicki Elisa Jensen

Thomas Friedrichsen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt regnskabet den 13. marts 2018.

Regnskabet er godkendt på foreningens generalforsamling den 10. april 2018.

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i E/F Struergården**

#### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Struergården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 omfattende resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udviser et resultat på kr. 344.506, en aktivmasse på kr. 8.249.893 og en egenkapital på kr. 1.458.149

Årsregnskabet aflægges på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger

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

##### **Ikke reviderede budgettal i årsregnskabet**

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

##### **Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet**

Foreningens 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. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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. Fejlinformation 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 foreningens 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 foreningens 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 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.

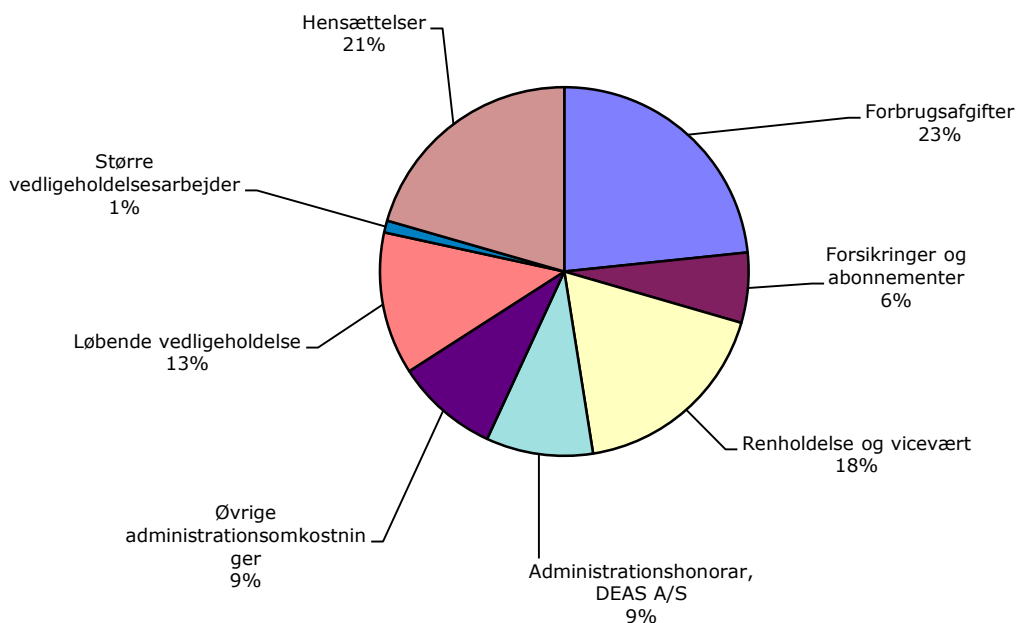
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Bille & Buch-Andersen A/S

CVR-nr. 18282046

Jeanette Tofte Hansen  
Registreret revisor

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag.....	3.192.300	3.192.000	3.100.230
1 Øvrige indtægter.....	52.050	64.000	51.580
2 Renteindtægter.....	6.265	0	9.360
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.250.615</b>	<b>3.256.000</b>	<b>3.161.170</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Forbrugsafgifter.....	678.446	860.000	823.016
4 Forsikringer og abonnementer.....	178.621	211.000	173.468
5 Renholdelse og vicevært.....	523.321	511.000	433.455
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	272.382	278.000	269.950
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	262.631	199.000	153.275
7 Løbende vedligeholdelse.....	363.270	400.000	264.116
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	30.438	200.000	164.375
9 Hensættelser.....	597.000	597.000	605.000
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>2.906.109</b>	<b>3.256.000</b>	<b>2.886.655</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>344.506</b>	<b>0</b>	<b>274.515</b>
Resultatet foreslås anvendt således:			
Overføres til egenkapitalen.....	4.506		4.515
Hensættes til renovering af facade mod gade...	340.000		270.000
Anvendt i alt	<b>344.506</b>		<b>274.515</b>



<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Forsikringskader.....	16.651	0
Tilgodehavender.....	369	0
10 Projekt - gårdfacaden.....	2.987.833	3.496.679
Forudbetalte omkostninger.....	0	5.398
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>3.004.853</b>	<b>3.502.077</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Nordea 2216 0712877103.....	5.245.040	4.432.324
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>5.245.040</b>	<b>4.432.324</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>8.249.893</b>	<b>7.934.401</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>8.249.893</b>	<b>7.934.401</b>

	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Egenkapital, primo.....	1.453.643	1.449.128
Årets resultat.....	4.506	4.515
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>1.458.149</b>	<b>1.453.643</b>
<b>Hensættelser</b>		
11 Hensat renovering gadefacade.....	3.336.000	2.399.000
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>3.336.000</b>	<b>2.399.000</b>
<b>Langfristet gæld</b>		
<b>Foreningslån</b>		
Nordea. 2216 3495445525 - Gårdfacade.....	2.987.833	3.496.679
<b>Foreningslån i alt.....</b>	<b>2.987.833</b>	<b>3.496.679</b>
<b>Depositum</b>		
Depositum kælderlejemål.....	500	1.000
<b>Depositum i alt.....</b>	<b>500</b>	<b>1.000</b>
<b>Langfristet gæld i alt.....</b>	<b>2.988.333</b>	<b>3.497.679</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	2.859	2.985
Kreditorer - samlekonto.....	150.263	95.827
Skyldige omkostninger.....	94.805	256.067
12 Varmeregnskab.....	217.564	228.738
13 Antenneregnskab.....	1.920	462
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>467.411</b>	<b>584.079</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>467.411</b>	<b>584.079</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>3.455.744</b>	<b>4.081.758</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>8.249.893</b>	<b>7.934.401</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
		(ej revideret)	
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Kælderleje.....	18.500	19.000	18.950
Tomgang, erhverv.....	-10.100	0	-9.650
Vaskeriindtægter.....	41.550	45.000	42.280
Andre indtægter.....	2.100	0	0
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>52.050</b>	<b>64.000</b>	<b>51.580</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank.....	6.265	0	9.360
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b>6.265</b>	<b>0</b>	<b>9.360</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>			
El.....	51.796	80.000	70.816
Vand.....	338.285	430.000	428.045
Renovation.....	288.365	350.000	324.155
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>678.446</b>	<b>860.000</b>	<b>823.016</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	140.143	145.000	136.981
Service - elektrolyse.....	14.149	25.000	14.149
Service - vaskerimaskiner.....	11.374	16.000	10.383
Service - skadedyr.....	1.000	12.000	0
Service - graffiti afrensning.....	7.425	8.000	7.425
Øvrige abonnementer.....	4.530	5.000	4.530
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>178.621</b>	<b>211.000</b>	<b>173.468</b>
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>			
Ejendomsservice & Trappevask.....	418.543	427.000	317.953
Container & Longopac.....	73.810	50.000	30.231
Snerydning/vejsalt.....	11.000	24.000	20.475
Anden renholdelse.....	16.719	0	51.983
Materialeudgifter og anskaffelser.....	3.249	10.000	7.452
Drift af fællesarealer.....	0	0	5.361
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>523.321</b>	<b>511.000</b>	<b>433.455</b>



Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
		(ej revideret)	
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Ekstra administration, DEAS A/S.....	42.500	0	825
Godtgørelse til bestyrelse.....	9.350	10.000	8.950
Revisor.....	17.250	20.000	17.000
Advokat, juridisk bistand.....	45.740	10.000	2.500
Ingeniør og arkitekt.....	62.424	64.000	61.200
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	40.537	40.000	39.322
Gebyrer mv.....	12.276	20.000	13.722
Porto/Kopiering.....	29.494	15.000	5.156
Øvrige foreningsudgifter.....	0	20.000	0
Mødeudgifter.....	3.060	0	4.600
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>262.631</b>	<b>199.000</b>	<b>153.275</b>
<b>7 Løbende vedligeholdelse</b>			
<b>Primære bygningsdele</b>			
Trapper.....	0	0	15.070
Tagkonstruktion.....	0	0	50.360
<b>Kompletterende bygningsdele</b>			
Vinduer i facade.....	3.176	0	8.009
Døre i facade.....	0	0	2.999
Låse og nøgler.....	4.165	0	9.794
Trapper.....	0	0	16.750
<b>Overfladebeklædning</b>			
Facadebeklædning.....	13.030	0	0
Indervægsbeklædning.....	2.826	0	0
<b>VVS-anlæg</b>			
Affaldsanlæg.....	5.279	0	0
Faldstammer.....	98.383	0	14.763
Afløb.....	23.766	0	7.594
Sanitet.....	0	0	648
Vandinstallationer.....	91.581	0	54.447
Varmeinstallationer.....	7.984	0	3.474
Radiatorer/Ventiler.....	31.313	0	9.056
Ventilationsanlæg.....	7.493	0	0
Vaskemaskiner (Fælles).....	5.886	0	18.271
Tørretumblere.....	874	0	0

<b>Noter</b>	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
<b>El-anlæg</b>			
El-anlæg.....	2.898	0	10.415
Belysningsanlæg.....	38.792	0	12.821
Afbrydere og kontakter.....	0	0	1.592
Telefonanlæg.....	4.151	0	2.194
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Indkøb af småmateriel.....	2.000	0	0
Låger/porte.....	4.367	0	0
Kloakanlæg.....	10.211	0	15.413
Belysning.....	0	0	2.658
Skilte.....	2.500	0	975
Beplantning.....	0	0	6.813
Forsikringskader - selvrisko.....	2.595	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	400.000	0
<b>Løbende vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>363.270</b>	<b>400.000</b>	<b>264.116</b>
Der er 1. december 2016 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
<b>8 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Vedligeholdelsesrapport.....	0	0	29.375
Udskiftning belysning.....	8.313	0	135.000
Energimærke.....	22.125	30.000	0
Røgalarmer.....	0	30.000	0
Fugtundersøgelse i kælder.....	0	30.000	0
Udbedring revner i sokkel.....	0	80.000	0
Udvidelse af storskralderum.....	0	30.000	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....</b>	<b>30.438</b>	<b>200.000</b>	<b>164.375</b>
<b>9 Hensættelser</b>			
Henlæggelse til vedligeholdelse.....	597.000	597.000	605.000
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>597.000</b>	<b>597.000</b>	<b>605.000</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2017	Regnskab 2016
<b>10 Projekt - gårdfacaden</b>		
Facaderenovering gårdside.....	-9.685.456	-9.685.456
Indfriet kontant.....	5.768.954	5.446.467
Indbetalt ydelse.....	2.635.386	2.278.869
Tilskrevet rente.....	-1.706.717	-1.536.559
<b>Projekt - gårdfacaden i alt.....</b>	<b>-2.987.833</b>	<b>-3.496.679</b>
<b>11 Hensat reovering gadefacade</b>		
Saldo primo.....	2.399.000	1.524.000
Overført fra årets resultat.....	340.000	270.000
Indbetalinger i året.....	597.000	605.000
<b>Hensat reovering gadefacade i alt.....</b>	<b>3.336.000</b>	<b>2.399.000</b>
<b>12 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	550.904	566.042
Forbrug fjernvarme.....	-333.340	-337.304
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>217.564</b>	<b>228.738</b>
<b>13 Antenneregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	258.201	239.580
Udgifter kabel TV.....	-256.743	-239.288
Saldo overført til næste år.....	462	170
<b>Antenneregnskab i alt.....</b>	<b>1.920</b>	<b>462</b>

# PENNEO

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

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

## Lone Levin

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:30121432

IP: 194.255.14.130

2018-05-24 10:55:08Z

NEM ID 

## Brit T. Hansen

### Controller

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:70694191

IP: 194.255.14.130

2018-05-28 07:27:51Z

NEM ID 

## Katherine Jane Morgan

### Formand

På vegne af: E/F Struergården

Serienummer: PID:9208-2002-2-328586161078

IP: 83.94.38.76

2018-06-10 20:23:40Z

NEM ID 

## Anette Bøge Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Struergården

Serienummer: PID:9208-2002-2-459898079825

IP: 165.225.68.56

2018-06-13 08:50:09Z

NEM ID 

## Kicki Elisa Brun Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Struergården

Serienummer: PID:9208-2002-2-342234415461

IP: 87.54.37.43

2018-06-13 10:59:09Z

NEM ID 

## Rikke Skadhauge Seerup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Struergården

Serienummer: PID:9208-2002-2-488280298326

IP: 212.130.177.240

2018-06-17 17:18:14Z

NEM ID 

## Jeanette Tofte Hansen

### Underskrivende revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-802937319785

IP: 93.176.75.34

2018-06-18 11:54:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V5YY2-5G3VM-D6GDT-7UAD2-KYW2X-S5SM5

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](mailto: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>