

# **E/F Tvillingegaard 1**

Søndergårds Allé 45-51, 2760 Måløv  
CVR-nr. 31 24 38 74

## **Årsrapport for 2018**

---

Foreningsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 17

---

---

**Foreningen**

---

E/F Tvillingegaard 1  
Søndergårds Allé 45-51  
2760 Måløv  
Hjemsted: Måløv  
CVR-nr.: 31 24 38 74  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Formand Jørgen Halfdan Andersen  
Annemette Gjedsted  
Louise Engler  
Vibeke Rischel  
Peter Vestervig

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for E/F Tvillingegaard 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 9. maj 2019

**Bestyrelsen**

Jørgen Halfdan Andersen  
Formand

Annemette Gjedsted

Louise Engler

Vibeke Rischel

Peter Vestervig

## Til ejeren i E/F Tvillingegaard 1

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Tvillingegaard 1 for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 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 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

Foreningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### 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 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 ledelsen 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. 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 foreningens 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- 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.

Søborg, den 9. maj 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard  
Statsaut. revisor

Note	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK
<b>Opkrævede fællesomkostninger</b>	<b>923.001</b>	<b>751.000</b>	<b>923.001</b>
1 Bidrag til andre foreninger	-18.462	-45.000	-43.566
2 Forbrugsafgifter	-72.887	-65.000	-54.520
3 Forsikringer og abonnementer	-108.539	-141.000	-128.374
4 Renholdelse og vicevært	-167.194	-209.000	-269.557
5 Løbende vedligeholdelse	-52.029	-77.000	-79.513
6 Større vedligeholdelsesarbejder	-140.217	0	0
7 Administrationshonorarer	-73.665	-42.500	-54.747
8 Administrationsomkostninger	-65.690	-79.500	-48.571
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>-698.683</b>	<b>-659.000</b>	<b>-678.848</b>
9 Finansielle omkostninger	-4.924	0	-1.470
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-4.924</b>	<b>0</b>	<b>-1.470</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>219.394</b>	<b>92.000</b>	<b>242.683</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Hensat til større vedligeholdelse	92.000	92.000	0
Overført resultat	127.394	0	242.683
<b>I alt</b>	<b>219.394</b>	<b>92.000</b>	<b>242.683</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
	Tilgodehavende hos ejere	7.204	10.257
10	Varmeregnskab - tilgodehavende	40.316	0
	Forsikringskader	0	5.000
	Tilgodehavende hos administrator	51.483	0
	Forudbetalte omkostninger	30.546	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>129.549</b>	<b>15.257</b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>963.479</b>	<b>855.053</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.093.028</b>	<b>870.310</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.093.028</b>	<b>870.310</b>

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Egenkapital primo	572.886	330.203
Overført resultat	127.394	242.683
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>700.280</b>	<b>572.886</b>
12 Hensættelse til større vedligeholdelse	229.860	137.860
13 Hensættelse til Have/legeplads	40.000	40.000
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>269.860</b>	<b>177.860</b>
Depositum, nøgle	200	200
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
Forudbetalte fællesomkostninger	8.028	116
14 Vandregnskab	6.307	14.189
15 Varmeregnskab	0	38.236
16 Anden gæld	108.353	66.823
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>122.688</b>	<b>119.364</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>122.888</b>	<b>119.564</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.093.028</b>	<b>870.310</b>

	2018 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2017 DKK
--	-------------	--	-------------

### 1. Bidrag til andre foreninger

Bidrag til grundejerforening	18.462	20.000	19.276
Fælleshus Søndergård	0	25.000	24.290
I alt	18.462	45.000	43.566

### 2. Forbrugsafgifter

Elforbrug ejendom	72.887	65.000	54.520
I alt	72.887	65.000	54.520

### 3. Forsikringer og abonnementer

Ejendomsforsikring	49.626	50.000	28.632
Service - Varmeanlæg	7.750	7.000	6.500
Service - Ventilation	0	2.000	0
Service - Tageftersyn	13.843	2.000	8.921
Service - Alarm m.v., elevator	23.288	45.000	24.128
Service - Dørpumpe og låse	5.305	7.000	15.971
Service - Elevator, faldprøve	0	0	15.952
Diverse omkostninger ejendom	637	0	645
Ista - leje af målere	0	0	27.232
Hjemmeside	2.698	0	393
Service - Røglemme	5.392	3.000	0
Andre abonnementer	0	25.000	0
I alt	108.539	141.000	128.374

**4. Renholdelse og vicevært**

Vinduespolering	18.750	19.000	18.750
Ejendomsservice og trappevask	70.900	72.000	70.900
Måtter	11.500	10.000	6.050
Snerydning/vejsalt	33.531	58.000	24.469
Materialeudgifter og anskaffelser	0	5.000	1.757
Drift af fællesarealer	32.513	45.000	147.631
I alt	167.194	209.000	269.557

**5. Løbende vedligeholdelse**

Murer	0	0	6.300
VVS	9.140	15.000	6.415
El-anlæg, elevator m.v.	19.841	15.000	20.667
Kloakarbejde	9.095	0	3.881
Låseservice	0	0	8.297
Øvrige dele og anlæg	0	35.000	0
Primære bygningsdele	0	2.000	6.325
Komplementerende bygningsdele	0	10.000	0
Overfladebeklædning	0	0	2.300
Bygning, klimaskærm, tag	0	0	1.169
Bygning, bolig/erhvervsenhed	0	0	1.844
Fælles indvendig vedligeholdelse	637	0	10.000
Tekniske installationer, el og belysning	3.536	0	110
Tekniske installationer, vand	3.900	0	11.275
Tekniske installationer, varme	0	0	930
Maler	2.625	0	0
Varmeanlæg	3.255	0	0
I alt	52.029	77.000	79.513

**6. Større vedligeholdelsesarbejder**

Rådgiverhonorar	140.217	0	0
I alt	140.217	0	0

	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK

### 7. Administrationshonorarer

Administrationshonorar	41.715	42.500	42.247
Administrationshonorar, ekstraordinært	31.950	0	12.500
I alt	73.665	42.500	54.747

### 8. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesgodtgørelse	18.750	19.500	20.782
Revisor	14.550	15.000	14.250
Rådgiverhonorar	0	0	3.760
Udarbejdelse af varmeregnskaber	13.212	20.000	0
Udarbejdelse af vandregnskaber	2.838	0	0
Gebyrer m.v.	5.051	3.000	4.133
Porto	1.620	4.000	2.401
Foreningsarrangementer	0	10.000	0
Kontorartikler m.v.	8.747	3.000	2.497
Mødeudgifter	922	5.000	748
I alt	65.690	79.500	48.571

### 9. Finansielle omkostninger

Renter, bank	4.924	0	1.470
I alt	4.924	0	1.470

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

### 10. Varmeregnskab - tilgodehavende

Indbetalt a conto	282.190	0
Varmeomkostninger	-244.839	0
Varmeafregning	2.965	0
I alt	40.316	0

### 11. Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	173	173
Danske Bank, 3001 3345 205 624	950.499	849.067
Danske Bank, 9444 1200 0979 - Bestyrelseskonto	12.807	5.813
I alt	963.479	855.053

### 12. Hensættelse til større vedligeholdelse

Saldo primo	137.860	137.860
Anvendt i året	0	0
Tilgang i året	92.000	0
I alt	229.860	137.860

### 13. Hensættelse til Have/legeplads

Saldo primo	40.000	40.000
Anvendt i året	0	0
I alt	40.000	40.000

---

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

---

**14. Vandregnskab**

Vandomkostninger	-125.666	-117.784
Indbetalt a conto	129.840	130.140
Vandafregning	2.133	1.833
I alt	6.307	14.189

---

**15. Varmeregnskab - gæld**

Varmeomkostninger	0	-212.112
Indbetalt a conto	0	248.320
Varmeafregning	0	2.028
I alt	0	38.236

---

**16. Anden gæld**

Skyldige omkostninger	65.101	66.823
Kreditorer	43.252	0
I alt	108.353	66.823

---

## 17. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Indtægter

Fællesbidrag samt andre indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.



**17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Skat af årets resultat**

Foreningen er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

**BALANCE****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når foreningen på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af foreningens økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende foreningens lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.