

E/F Tvillingegaard 1

Vesterbrogade 124B, 3. th., 1620 København V
CVR-nr. 31 24 38 74

Årsrapport for 2017

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

Foreningen

E/F Tvillingegaard 1
Vesterbrogade 124B, 3. th.
1620 København V
Hjemsted: København
CVR-nr.: 31 24 38 74
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Formand Andreas Engler
Seyhan Köycü
Martin Jensen
Steen Pedersen
Mette Thomsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 23. maj 2018

Bestyrelsen

Andreas Engler
Formand

Seyhan Köycü

Martin Jensen

Steen Pedersen

Mette Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmet i E/F Tvillingegaard 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Tvillingegaard 1 for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 14. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard
Statsaut. revisor

Note	2017	Ikke revideret budget	2016
	DKK	DKK	DKK
	923.001	923.000	923.001
1 Opkrævede fællesomkostninger			
1 Bidrag til andre foreninger	-43.566	-45.000	-42.675
2 Forbrugsafgifter	-54.520	-65.000	-76.164
3 Forsikringer og abonnementer	-128.374	-139.000	-143.293
4 Renholdelse og vicevært	-269.557	-208.000	-189.844
5 Løbende vedligeholdelse	-79.513	-77.000	-99.547
6 Større vedligeholdelsesarbejder	0	-265.000	-141.938
7 Administrationshonorarer	-54.747	-46.000	-45.750
8 Administrationsomkostninger	-48.571	-78.000	-70.832
Andre eksterne omkostninger i alt	-678.848	-923.000	-810.043
9 Finansielle omkostninger	-1.470	0	-1
Finansielle poster i alt	-1.470	0	-1
Årets resultat	242.683	0	112.957
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat	242.683	0	112.957
I alt	242.683	0	112.957

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Tilgodehavende hos ejere	10.257	0
10	Vandregnskab	0	2.070
	Forsikringskader	5.000	18.190
	Forudbetalte omkostninger	0	24.447
	Tilgodehavender i alt	15.257	44.707
11	Likvide beholdninger	855.053	695.953
	Omsætningsaktiver i alt	870.310	740.660
	Aktiver i alt	870.310	740.660

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Egenkapital primo	330.203	217.246
	Overført resultat	242.683	112.957
	Egenkapital i alt	572.886	330.203
12	Hensættelse til større vedligeholdelse	137.860	137.860
13	Hensættelse til Have/legeplads	40.000	40.000
	Hensættelser i alt	177.860	177.860
	Depositum, nøgle	200	200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	200	200
	Forudbetalte fællesomkostninger	116	4.296
14	Vandregnskab	14.189	0
15	Varmeregnskab	38.236	97.077
16	Anden gæld	66.823	131.024
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	119.364	232.397
	Gældsforpligtelser i alt	119.564	232.597
	Passiver i alt	870.310	740.660

	2017 DKK	Ikke revideret budget 2017 DKK	2016 DKK
--	-------------	--	-------------

1. Bidrag til andre foreninger

Bidrag til grundejerforening	19.276	20.000	18.385
Fælleshus Søndergård	24.290	25.000	24.290
I alt	43.566	45.000	42.675

2. Forbrugsafgifter

Elforbrug ejendom	54.520	65.000	76.164
I alt	54.520	65.000	76.164

3. Forsikringer og abonnementer

Ejendomsforsikring	28.632	48.000	47.282
Service - Varmeanlæg	6.500	7.000	6.500
Service - Ventilation	0	2.000	10.313
Service - Tageftersyn	8.921	2.000	13.566
Service - Alarm m.v., elevator	24.128	45.000	30.671
Service - Røglemme	0	3.000	0
Service - Dørpumpe og låse	15.971	7.000	6.024
Service - Elevator, faldprøve	15.952	0	0
Service - Højvandsluk	0	0	1.375
Diverse omkostninger ejendom	645	0	0
Ista - leje af målere	27.232	25.000	27.232
Hjemmeside	393	0	330
I alt	128.374	139.000	143.293

4. Renholdelse og vicevært

Vinduespolering	18.750	19.000	18.750
Ejendomsservice og trappevask	70.900	71.000	69.000
Måtter	6.050	10.000	16.666
Snerydning/vejsalt	24.469	58.000	25.375
Materialeudgifter og anskaffelser	1.757	5.000	3.603
Drift af fællesarealer	147.631	45.000	56.450
I alt	269.557	208.000	189.844

5. Løbende vedligeholdelse

Murer	6.300	0	0
VVS	6.415	15.000	7.593
El-anlæg, elevator m.v.	20.667	15.000	22.730
Kloakarbejde	3.881	0	0
Låseservice	8.297	0	0
Øvrige dele og anlæg	0	35.000	36.802
Primære bygningsdele	6.325	2.000	1.994
Komplementerende bygningsdele	0	10.000	20.428
Overfladebeklædning	2.300	0	0
Bygning, klimaskærm, tag	1.169	0	0
Bygning, bolig/erhvervsenhed	1.844	0	0
Fælles indvendig vedligeholdelse	10.000	0	0
Tekniske installationer, el og belysning	110	0	0
Tekniske installationer, vand	11.275	0	0
Tekniske installationer, varme	930	0	0
Forsikringsskader - selvrisiko	0	0	10.000
I alt	79.513	77.000	99.547

6. Større vedligeholdelsesarbejder

Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan	0	265.000	141.938
I alt	0	265.000	141.938

7. Administrationshonorarer

Administrationshonorar	42.247	46.000	45.750
Administrationshonorar, ekstraordinært	12.500	0	0
I alt	54.747	46.000	45.750

8. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesgodtgørelse	20.782	19.000	18.750
Revisor	14.250	14.000	14.000
Rådgiverhonorar	3.760	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskaber	0	20.000	22.016
Gebyrer m.v.	4.133	3.000	2.918
Porto	2.401	4.000	4.350
Foreningsarrangementer	0	10.000	2.902
Kontorartikler m.v.	2.497	3.000	843
Mødeudgifter	748	5.000	5.053
I alt	48.571	78.000	70.832

9. Finansielle omkostninger

Renter, bank	1.470	0	1
I alt	1.470	0	1

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK

10. Vandregnskab

Vandomkostninger	0	-221.920
Indbetalt a conto	0	219.850
I alt	0	-2.070

11. Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	173	173
Danske Bank, 3001 3345 205 624	849.067	688.412
Danske Bank, 9444 1200 0979 - Bestyrelseskonto	5.813	7.368
I alt	855.053	695.953

12. Hensættelse til større vedligeholdelse

Saldo primo	137.860	137.860
Anvendt i året	0	0
I alt	137.860	137.860

13. Hensættelse til Have/legeplads

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

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK

14. Vandregnskab

Vandomkostninger	-117.784	0
Indbetalt a conto	130.140	0
Vandafregning	1.833	0
I alt	14.189	0

15. Varmeregnskab

Varmeomkostninger	-212.112	-337.598
Indbetalt a conto	248.320	434.675
Varmeafregning	2.028	0
I alt	38.236	97.077

16. Anden gæld

Skyldige omkostninger	66.823	69.192
Kreditorer	0	61.832
I alt	66.823	131.024

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 årsregnskab, 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 nettorealiseringsværdi 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.