



**E/F Universitetshaven Vest
Tom Kristensens Vej 40 - 44
2300 København S
CVR nr. 30846249
Matr. nr. 385, Eksercerpladsen, København**

Årsregnskab for 2018

Administrator

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

Ejd. 108-234/UMA

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2018 for E/F Universitetshaven Vest, 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 21. januar 2019

Administrator

DEAS A/S

Ulla Madsen
ejendomsadministrator

Kirsten Krogh Sehestedt
regnskabschef

Bestyrelsen

København S, den 21. januar 2019

Jørgen Michael Ørbech
Bestyrelsesformand

Steen Pilemand

Nina Boukaidi-Laghzaoui

Inge Svendsen

Jens Ubbe Rasmussen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 12. marts 2019.

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Universitetshaven VEST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Universitetshaven VEST for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 omfattende resultatopgørelse, balance og noter. 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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

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 af 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 den 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 not oplysningerne, 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.

København Ø, den 21. januar 2019

Advisor Revision

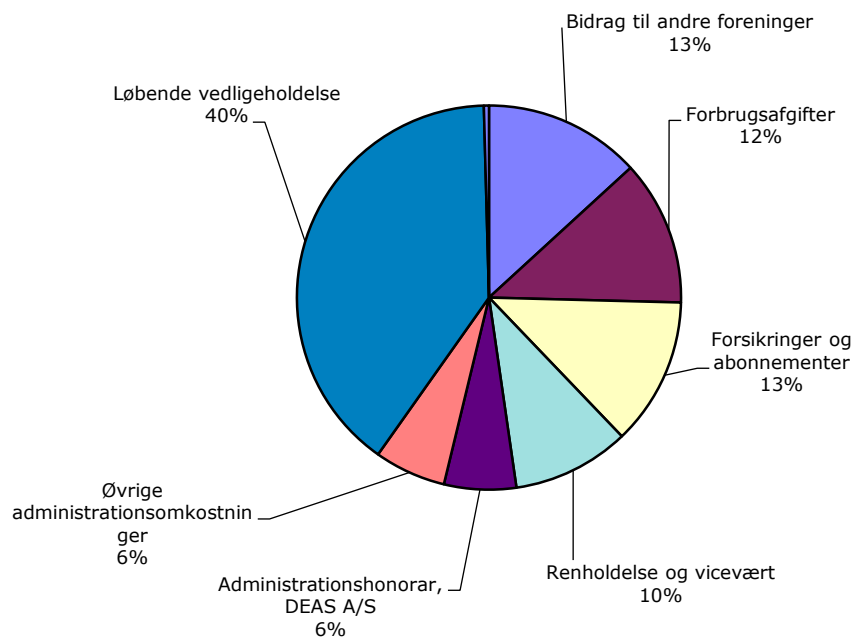
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34 21 37 98

Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

| Resultatopgørelse | Regnskab 2018 | Budget 2018 (ej revideret) | Regnskab 2017 |
|---|------------------|----------------------------------|------------------|
| Indtægter | | | |
| Aconto E/F-bidrag..... | 829.900 | 829.900 | 829.900 |
| Indtægter i alt..... | 829.900 | 829.900 | 829.900 |
| Udgifter | | | |
| 1 Bidrag til andre foreninger..... | 135.068 | 140.000 | 133.773 |
| 2 Forbrugsafgifter..... | 124.946 | 137.000 | 125.594 |
| 3 Forsikringer og abonnementer..... | 127.256 | 127.600 | 102.894 |
| 4 Renholdelse og vicevært..... | 101.019 | 90.000 | 81.008 |
| Administrationshonorar, DEAS A/S..... | 62.029 | 62.100 | 60.222 |
| 5 Øvrige administrationsomkostninger..... | 61.673 | 65.000 | 55.316 |
| 6 Løbende vedligeholdelse..... | 406.994 | 208.200 | 70.722 |
| 7 Renteudgifter..... | 4.370 | 0 | 1.849 |
| Udgifter i alt..... | 1.023.355 | 829.900 | 631.378 |
| Driftsresultat..... | -193.455 | 0 | 198.522 |



| Aktiver | Balance 31/12 2018 | Balance 31/12 2017 |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| Omsætningsaktiver | | |
| Øvrige tilgodehavender | | |
| Tilgodehavender..... | 0 | 1.338 |
| Tilgodehavende..... | 5.064 | 0 |
| 9 Varmeregnskab..... | 47.919 | 42.987 |
| Øvrige tilgodehavender i alt..... | <u>52.983</u> | <u>44.325</u> |
| Likvide beholdninger | | |
| Danske Bank 3001 3001889974..... | 723.170 | 1.077.990 |
| Likvide beholdninger i alt..... | <u>723.170</u> | <u>1.077.990</u> |
| Omsætningsaktiver i alt..... | <u>776.153</u> | <u>1.122.315</u> |
| Aktiver i alt..... | <u><u>776.153</u></u> | <u><u>1.122.315</u></u> |

| Passiver | Balance 31/12 2018 | Balance 31/12 2017 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Egenkapital | | |
| Egenkapital, primo..... | 627.748 | 429.226 |
| Årets resultat..... | -193.455 | 198.522 |
| Egenkapital i alt..... | 434.293 | 627.748 |
| Hensættelser | | |
| 8 Glasforlig MTHøjgaard..... | 305.643 | 435.643 |
| Hensættelser i alt..... | 305.643 | 435.643 |
| Kortfristet gæld | | |
| Anden gæld | | |
| Kreditorer - samlekonto..... | 14.915 | 27.596 |
| Skyldige omkostninger..... | 18.938 | 25.500 |
| 10 Vandregnskab..... | 2.364 | 5.828 |
| Anden gæld i alt..... | 36.217 | 58.924 |
| Kortfristet gæld i alt..... | 36.217 | 58.924 |
| Gæld i alt..... | 36.217 | 58.924 |
| Passiver i alt..... | 776.153 | 1.122.315 |

| Noter | Regnskab 2018 | Budget 2018 (ej revideret) | Regnskab 2017 |
|--|------------------|----------------------------------|------------------|
| 1 Bidrag til andre foreninger | | | |
| Grundejerforeningen Ørestad..... | 70.268 | 70.000 | 68.973 |
| Bidrag til gårdlaug..... | 64.800 | 70.000 | 64.800 |
| Bidrag til andre foreninger i alt..... | 135.068 | 140.000 | 133.773 |
| 2 Forbrugsafgifter | | | |
| El..... | 57.471 | 62.000 | 57.290 |
| Renovation..... | 67.475 | 75.000 | 68.304 |
| Forbrugsafgifter i alt..... | 124.946 | 137.000 | 125.594 |
| 3 Forsikringer og abonnemeter | | | |
| Ejendomsforsikring..... | 101.795 | 102.000 | 80.398 |
| Service - ventilation..... | 2.216 | 7.000 | 2.183 |
| Service - alarm m.v. elevator..... | 10.274 | 10.400 | 10.075 |
| Service - tagvandsbrønd m.fl..... | 4.310 | 5.000 | 5.000 |
| Brandmateriel..... | 0 | 0 | 2.238 |
| Øvrige abonnemeter, microsoft 365..... | 8.661 | 3.200 | 3.000 |
| Forsikringer og abonnemeter i alt..... | 127.256 | 127.600 | 102.894 |
| 4 Renholdelse og vicevært | | | |
| Ejendomsservice og trappevask..... | 95.650 | 82.000 | 79.200 |
| Materialeudgifter og anskaffelser..... | 0 | 5.000 | 0 |
| Drift af fællesarealer..... | 5.369 | 3.000 | 1.808 |
| Renholdelse og vicevært i alt..... | 101.019 | 90.000 | 81.008 |
| 5 Øvrige administrationsomkostninger | | | |
| Andre adm.honorarer DEAS A/S..... | 2.350 | 0 | 0 |
| Godtgørelse til bestyrelse..... | 6.000 | 6.000 | 6.000 |
| Revisor..... | 11.500 | 11.500 | 11.300 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab..... | 23.403 | 23.000 | 21.991 |
| Gebyrer mv..... | 4.562 | 3.500 | 3.672 |
| Porto..... | 2.779 | 4.000 | 1.878 |
| Foreningsarrangementer..... | 0 | 5.000 | 0 |
| Mødeudgifter..... | 10.765 | 10.000 | 9.865 |
| Gaver og repræsentation..... | 314 | 2.000 | 610 |
| Øvrige administrationsomkostninger i alt..... | 61.673 | 65.000 | 55.316 |

| Noter | Regnskab 2018 | Budget 2018 (ej revideret) | Regnskab 2017 |
|---|------------------|----------------------------------|------------------|
| 6 Løbende vedligeholdelse | | | |
| Primære bygningsdele | | | |
| Betonfacader..... | 0 | 0 | 2.200 |
| Tagkonstruktion..... | 0 | 0 | 7.500 |
| Kompletterende bygningsdele | | | |
| Vinduer i facade..... | 1.205 | 0 | 1.205 |
| Døre i facade..... | 0 | 0 | 10.864 |
| Låse og nøgler..... | 2.091 | 0 | 0 |
| Døre i indervægge..... | -5.000 | 0 | 0 |
| Trapper..... | 136.875 | 0 | 0 |
| Overfladebeklædning | | | |
| Loftsbeklædning..... | 0 | 0 | 8.700 |
| VVS-anlæg | | | |
| Affaldsanlæg..... | 3.606 | 0 | 4.064 |
| Faldstammer..... | 52.461 | 0 | 12.988 |
| Vandinstallationer..... | 155.950 | 0 | 9.501 |
| El-anlæg | | | |
| Belysningsanlæg..... | 9.033 | 0 | 0 |
| Telefonanlæg..... | 11.050 | 0 | 0 |
| Elevatoreer..... | 25.732 | 0 | 9.250 |
| Øvrige dele og anlæg | | | |
| Andre belægnings..... | 13.000 | 0 | 0 |
| Brønde og dæksler..... | 0 | 0 | 4.450 |
| Skilte..... | 991 | 0 | 0 |
| Budgetteret løbende vedligeholdelse..... | 0 | 208.200 | 0 |
| Løbende vedligeholdelse i alt..... | 406.994 | 208.200 | 70.722 |
| 7 Renteudgifter | | | |
| Renteudgifter, bank..... | 4.370 | 0 | 1.849 |
| Renteudgifter i alt..... | 4.370 | 0 | 1.849 |

| Noter | Regnskab 2018 | Regnskab 2017 |
|---|------------------|------------------|
| 8 Glasforlig MTHøjgaard | | |
| Saldo primo..... | 435.643 | 435.643 |
| Anvendt i året..... | -130.000 | 0 |
| Glasforlig MTHøjgaard i alt..... | 305.643 | 435.643 |
| 9 Varmeregnskab | | |
| Opkrævet aconto, indeværende år..... | 244.012 | 241.380 |
| Varmedgift..... | -291.931 | -284.367 |
| Varmeregnskab i alt..... | -47.919 | -42.987 |
| 10 Vandregnskab | | |
| Opkrævet aconto, indeværende år..... | 144.824 | 146.040 |
| Vandudgift..... | -142.460 | -140.212 |
| Vandregnskab i alt..... | 2.364 | 5.828 |