



**E/F Isbjerget, Aarhus
Mariane Thomsens Gade 30-58
8000 Aarhus C
CVR nr. 34740569
Matr. nr. 2148ds Århus Bygrunde**

Årsregnskab for 2018

**Administrator
DEAS A/S
Søren Frichs Vej 50
8230 Åbyhøj**

Ejd. 8-801/SKN

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2018 for E/F Isbjerget, Aarhus, 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.

Åbyhøj, den 10/13-2019

Administrator

DEAS A/S



Stine Knudsen
ejendomsadministrator



Klaus Østergaard Kristiansen
regnskabschef

Bestyrelsen

Aarhus C, den / 2019

Erik W. Bundesen
Bestyrelsesformand

Knud Ejnar Gaarn Simonsen

Niels Christian Thorn

Steen Arthur Kristensen

John Christian Riis

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den / 2019.

dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Isbjerget, Aarhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Isbjerget, Aarhus 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. 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.

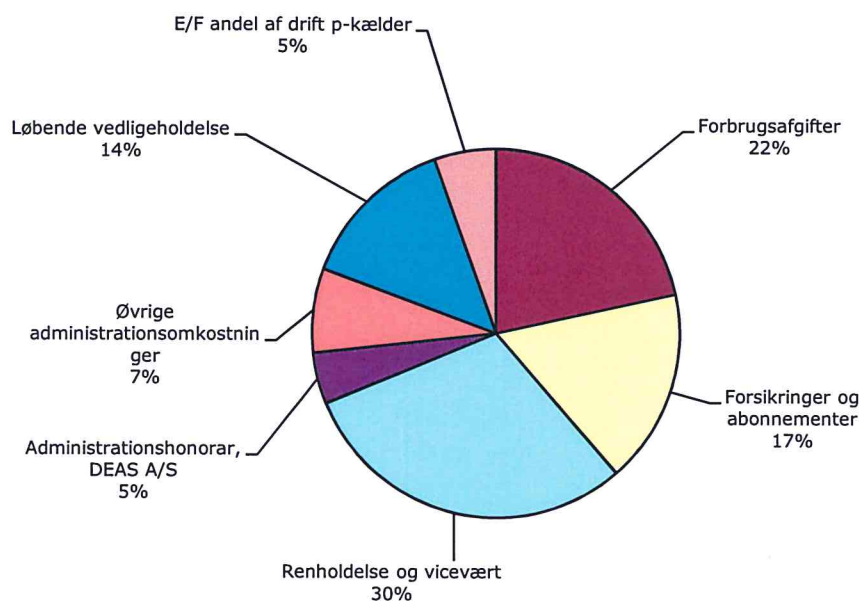
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København S, den 20.12. 2019

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556


Christian Sanderhage
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	3.838.019	3.838.000	3.838.076
1 Øvrige indtægter.....	3.953	250.000	266.251
Indtægter i alt.....	3.841.972	4.088.000	4.104.327
Udgifter			
Bidrag til andre foreninger.....	1.500	0	0
2 Forbrugsafgifter.....	755.248	937.000	790.008
3 Forsikringer og abonnementer.....	597.380	632.000	469.631
4 Renholdelse og vicevært.....	1.056.143	1.205.000	1.118.194
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	158.125	158.000	155.153
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	258.756	241.000	248.131
6 Løbende vedligeholdelse.....	486.802	655.000	742.527
7 E/F andel af drift p-kælder.....	190.244	200.000	213.669
Udgifter i alt.....	3.504.198	4.028.000	3.737.313
Driftsresultat.....	337.774	60.000	367.014



Aktiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	3.782	931
Udlæg for ejere.....	2.876	2.444
Andre tilgodehavender.....	189.898	144.409
Tilgodehavender i alt.....	196.556	147.784
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringskader.....	23.843	0
8 Altanprojekt.....	97.219	0
Forudbetalte omkostninger.....	40.258	0
10 Mellemlægning med P-kælder.....	40.756	11.437
Øvrige tilgodehavender i alt.....	202.076	11.437
Likvide beholdninger		
Danske Bank, konto 3001 11271243.....	1.294.632	734.548
Likvide beholdninger i alt.....	1.294.632	734.548
Omsætningsaktiver i alt.....	1.693.264	893.769
Aktiver i alt.....	1.693.264	893.769

Passiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	264.682	-102.332
Årets resultat.....	337.774	367.014
Egenkapital i alt.....	602.456	264.682
Hensættelser		
Henlagt til mobilsug.....	125.000	0
Hensættelser i alt.....	125.000	0
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	10.990	0
Kreditorer - samlekonto.....	114.051	130.560
Skyldige omkostninger.....	34.141	76.015
9 Varmeregnskab.....	806.626	422.512
Anden gæld i alt.....	965.808	629.087
Kortfristet gæld i alt.....	965.808	629.087
Gæld i alt.....	965.808	629.087
Passiver i alt.....	1.693.264	893.769

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Ekstra E/F-bidrag.....	0	250.000	263.651
Andre indtægter.....	3.953	0	2.600
Øvrige indtægter i alt.....	3.953	250.000	266.251
2 Forbrugsafgifter			
El.....	472.612	500.000	356.928
Vand.....	24.741	37.000	32.340
Mobilsug.....	220.968	400.000	333.887
Renovation.....	36.927	0	66.853
Forbrugsafgifter i alt.....	755.248	937.000	790.008
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	357.115	303.000	264.653
Mobilmastforsikring.....	2.822	3.000	2.780
Service - antenneanlæg.....	0	45.000	0
Service - nødbelysning.....	0	7.000	0
Service - varmeanlæg.....	0	10.000	0
Service - elevator, faldprøver.....	156.949	140.000	122.523
Service - affaldsskakt.....	0	6.000	5.344
Service - mobilsug.....	0	20.000	0
Service - sprinkler.....	40.199	48.000	43.186
Service - skadedyr.....	13.090	14.000	12.587
Service - brandsikringsanlæg.....	9.940	15.000	10.233
Service - graffiti afrensning.....	8.552	12.000	0
Energistyring.....	8.713	9.000	8.325
Forsikringer og abonnementer i alt.....	597.380	632.000	469.631
4 Renholdelse og vicevært			
Ejendomsservice.....	472.937	470.000	465.540
Container.....	52.151	100.000	88.964
Snerydning/vejsalt.....	86.167	125.000	77.349
Trappevask og vinduespolering.....	396.578	400.000	391.888
Rens af skakt.....	0	0	24.754
Materialeudgifter og anskaffelser.....	0	10.000	0
Drift af fællesarealer.....	48.310	100.000	69.699
Renholdelse og vicevært i alt.....	1.056.143	1.205.000	1.118.194

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	2.350	0	0
Revisor.....	25.000	25.000	25.000
Advokat, juridisk bistand.....	24.320	12.000	0
Teknisk bistand.....	100.919	100.000	98.940
Anden konsulent.....	0	0	21.563
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	76.631	72.000	72.929
Gebyrer mv.....	13.515	10.000	12.308
Porto.....	1.156	1.000	556
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	0	5.000	0
Mødeudgifter.....	14.865	16.000	16.835
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	258.756	241.000	248.131
6 Løbende vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Generelt.....	15.711	0	0
Lette facader.....	7.583	0	0
Kompletterende bygningsdele			
Generelt.....	188	0	6.029
Vinduer i facade.....	26.326	0	25.983
Døre i facade.....	8.163	0	19.108
Låse og nøgler.....	97.435	0	75.305
Overfladebeklædning			
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	1.921
VVS-anlæg			
Generelt.....	0	0	16.622
Affaldsanlæg.....	0	0	5.727
Faldstammer.....	1.228	0	0
Afløb.....	9.000	0	0
Vandinstallationer.....	3.198	0	50.479
Varmeinstallationer.....	0	0	22.728
Radiatorer/Ventiler.....	0	0	923
Ventilationsanlæg.....	20.724	0	4.363
El-anlæg			
El-anlæg.....	9.296	0	0
Belysningsanlæg.....	20.772	0	39.006
Telefonanlæg.....	4.369	0	19.026
Ringeanlæg.....	0	0	713
Elevatorer.....	86.431	0	69.294

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af småmateriel.....	7.920	0	1.037
Brønde og dæksler.....	9.000	0	0
Skilte.....	404	0	0
Andet udstyr i fællesareal.....	13.543	0	55.220
Algebehandling.....	0	0	106.325
Service ventilationsanlæg.....	0	0	167.144
Forsikringskader - selvrisiko.....	20.511	0	55.574
Mobilsug.....	125.000	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	655.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	486.802	655.000	742.527
7 E/F andel af drift P-kælder			
Merudgift el 2016.....	0	0	34.106
El.....	71.000	0	71.000
Serviceaftaler.....	6.892	0	7.750
Facility Service.....	83.749	0	82.439
Ekstra rengøring p-kælder.....	0	0	7.960
Løbende vedligeholdelse.....	28.603	0	10.414
Budgetteret andel.....	0	200.000	0
E/F andel af drift P-kælder i alt.....	190.244	200.000	213.669

Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
8 Altanprojekt		
Omkostninger, altaner.....	-97.219	0
Altanprojekt i alt.....	-97.219	0
9 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	1.608.213	1.595.463
Varmeudgift.....	-801.587	-1.172.951
Varmeregnskab i alt.....	806.626	422.512
10 Mellemregning med P-kælder		
Opkrævet aconto p-kælder.....	-160.000	-120.000
E/F andel af udgifter til P-kælder.....	119.244	108.563
Mellemregning med P-kælder i alt.....	-40.756	-11.437