ØENS EJENDOMS ADMINISTRATION

Øens Ejendomsadministration AS
Lergravsvej 59
DK 2300 København S
TEL +45 32 46 46 32
FAX +45 32 46 46 40
MAIL info@oadv.dk
WWW.øe.dk

CVR 30 51 61 33

REGNSKAB

FOR

CVR.nr. 15 07 28 81

E/F Frankrigshuse

PERIODEN 1. januar 2015 til 31. december 2015

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance 31. december 2015	8
Noter	9

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen:	E/F Frankrigshuse
Stiftelsesdato:	09.03.1973
Beliggenhed:	Frankrigsgade 19-31 2300 København S
Ejendommens opførelses år:	1934
Matr. Nr.	Matr. nr. 3695 & 3697 Sundbyøster
Hjemstedskommune:	København
CVR-nr.:	15 07 28 81
Administrator:	ØENS Ejendomsadministration Lergravsvej 59 2300 København S
Revision:	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V.
Bankforbindelse:	Nordea
Antal ejere:	234

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, for E/F Frankrigshuse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Vi skal endvidere oplyse, at vi ikke er bekendt med andre kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse:

København den / -

Bestyrelsen:

Søren Vinther Knudsen Formand	Morten Krat
Camilla Rosenkilde	Niels Philbert
Heidi Stieper	

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den / -

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i E/F Frankrigshuse

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Frankrigshuse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.
Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik. Foreningens bestyrelse 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 samt valg af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens og administrators valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen
Ejerlejlighedsforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har ikke været underlagt revision

København den / -

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Madsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Regnskabet aflægges i hele kroner, hvor der kan forekomme afrundingsdifferencer.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejerlejlighedsforeningen og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerlejlighedsforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen:

Udgifter:

Udgifterne omfatter udgifter anvendt i forbindelse med ejerforeningens aktiviteter, herunder administration samt vedligeholdelsesudgifter.

Indtægter:

Indtægterne består primært af fællesudgifter og er medtaget efter faktureringsprincippet.
Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Tilgodehavender:

Måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.
Værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

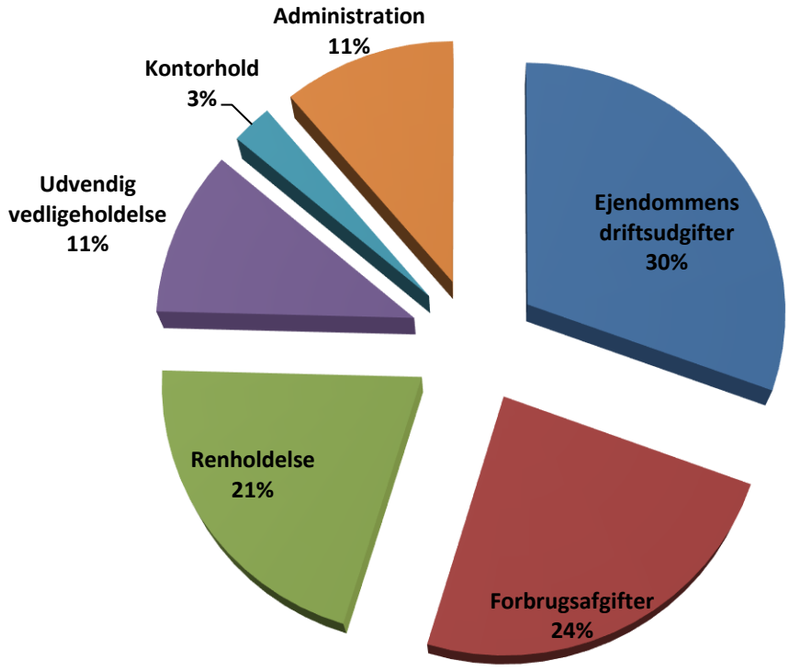
Gældsforpligtelser:

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

901, E/F Frankrigshuse
Resultatopgørelse
Periode 01.01.15 - 31.12.15

DKK	Note	Realiseret 01.01.15 - 31.12.15	Budget 01.01.15 - 31.12.15	Realiseret 01.01.14 - 31.12.14
Indtægter	**1**	**3.270.657**	**3.270.000**	**3.270.287**
Ejendommens driftsudgifter	2	739.977	755.000	785.102
Forbrugsafgifter	3	583.160	672.500	634.296
Renholdelse	4	502.196	540.000	465.359
Udvendig vedligeholdelse	5	260.667	409.424	337.311
Vedligeholdelse "projekter"	6	1.002.280	611.076	642.380
Kontorhold	7	63.977	18.500	94.570
Administration	8	269.801	263.500	319.455
Omkostninger i alt		**3.422.059**	**3.270.000**	**3.278.473**
Resultat af primær drift		**-151.402**	**0**	**-8.186**
Finansielle indtægter	9	487	0	8.185
Finansielle omkostninger	10	71	0	0
Resultat før skat og ekstraordinær		**-150.985**	**0**	**0**
Ekstraordinære poster	11	150.985	0	0
Periodens resultat		**0**	**0**	**0**

Realiserede omkostninger til dato



Balance pr. 31. december 2015

ØENS EJENDOMS ADMINISTRATION

Aktiver

DKK	Note	31.12.15	31-12-2014
Tilgodehavender	12	3.070.404	3.154.680
Mellemregninger	13	0	5.932
Antenneregnskab	15	16.472	0
Tilgodehavender i alt		**3.086.875**	**3.160.612**
Likvide beholdninger	16	**1.213.633**	**1.198.741**
Omsætningsaktiver i alt		**4.300.509**	**4.359.352**
Aktiver i alt		**4.300.509**	**4.359.352**

Passiver

Egenkapital	17	**0**	**0**
Hensættelser i alt	18	**763.091**	**1.058.924**
Fælleslån	19	2.913.253	3.093.802
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**2.913.253**	**3.093.802**
Kortfristet gæld	21	504.487	185.206
Forbrugsregnskab varme	14	113.288	14.864
Øvrige langfristet gæld	20	6.391	6.557
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**624.165**	**206.627**
Passiver i alt		**4.300.509**	**4.359.352**

901, E/F Frankrigshuse
NOTER
Periode 01.01.15 - 31.12.15

DKK	Realiseret 01.01.15 - 31.12.15	Budget 01.01.15 - 31.12.15	Realiseret 01.01.14 - 31.12.14

Noter i driften

Note 1 Indtægter			
Fællesydelser	3.199.100	3.198.000	3.198.120
Diverse indtægter	493	0	5.676
Øvrige lejeindtægter	71.064	72.000	66.491
Indtægter	**3.270.657**	**3.270.000**	**3.270.287**

Note 2 Ejendommens driftsudgifter			
Renovation	487.367	500.000	498.342
Forsikringer	252.611	255.000	286.760
Ejendommens driftsudgifter	**739.977**	**755.000**	**785.102**

Note 3 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	520.042	600.000	566.078
Elektricitet	63.117	72.500	68.218
Forbrugsafgifter	**583.160**	**672.500**	**634.296**

Note 4 Renholdelse			
Trappevask	153.141	150.000	83.669
Vinduespolering	4.025	0	0
Social omkostninger	19.173	0	31.973
Fælles gårdanlæg	24.547	30.000	24.547
Udgifter container/Storskrald	8.600	0	0
Snerydning	805	10.000	5.153
Øvrige personaleomkostninger	5.481	0	3.173
Løn	286.424	350.000	316.844
Renholdelse	**502.196**	**540.000**	**465.359**

Note 5 Udvendig vedligeholdelse			
Glarmester	1.670	0	47.449
Murer	71.086	0	16.071
Snedker/Tømrer	19.366	0	33.196
VVS	55.535	0	57.274
Varmeanlæg	32.728	0	18.220
Elektriker	27.880	0	71.726
Tagarbejde	0	0	18.210
Vedligeholdelse fællesarealer	24.006	25.000	43.078
Teknisk rådgivning/ingeniør/arkitekt	17.980	0	0
Skadedyr	0	0	18.438
Låseservice	6.660	0	9.261
Graffitafrensning	0	0	3.788

DKK	Realiseret 01.01.15 - 31.12.15	Budget 01.01.15 - 31.12.15	Realiseret 01.01.14 - 31.12.14
Småanskaffelser	0	0	601
Diverse	3.756	0	0
Samlet budgetkonto vedligeholdelse	0	384.424	0
Udvendig vedligeholdelse	**260.667**	**409.424**	**337.311**
Note 6 Vedligeholdelse "projekter"			
Etageadskillelse	397.543	500.000	0
Stigstreng/faldstammer	328.217	350.000	183.125
Facade	102.575	150.000	0
Ogangsdøre og dørtelefoner	321.915	300.000	0
Gulve i opgange	59.375	150.000	0
Skybrudssikring	88.488	100.000	0
Små projekter	0	120.000	23.088
Overført til hensættelser	-295.833	-1.058.924	411.458
Kloakeringsarbejder	0	0	-42.241
Varmemålere	0	0	66.950
Vedligeholdelse "projekter"	**1.002.280**	**611.076**	**642.380**
Note 7 Kontorhold			
Kontorartikler, gebyrer	950	0	6.346
Telefon & bredbånd	20.435	0	12.069
Generalforsamling, bestyrelsesudgifter m	1.932	0	8.523
Bestyrelse honorar/gaver	18.500	18.500	18.500
Porto	390	0	18.913
Arbejdsdage	0	0	4.067
Gebyrer	18.027	0	13.990
Reklame, annoncer og sponsorater	3.744	0	0
Repræsentation og gaver	0	0	1.324
Diverse udgifter	0	0	10.838
Kontorhold	**63.977**	**18.500**	**94.570**
Note 8 Administration			
Administrationshonorar	213.750	210.000	228.878
Revision m.v.	16.000	16.000	16.800
Varmeregnskabsomkostning	40.051	37.500	58.153
Advokathonorar	0	0	15.625
Administration	**269.801**	**263.500**	**319.455**
Note 9 Finansielle indtægter			
Renteindtægter	487	0	330
Renter fælleslån	0	0	7.855
Finansielle indtægter	**487**	**0**	**8.185**

901, E/F Frankrigshuse
NOTER
Periode 01.01.15 - 31.12.15

DKK	Realiseret 01.01.15 - 31.12.15	Budget 01.01.15 - 31.12.15	Realiseret 01.01.14 - 31.12.14
Note 10 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, kreditorer	71	0	0
Finansielle omkostninger	**71**	**0**	**0**
Note 11 Ekstraordinære poster			
Restejers indb. og korr. vedr. 2014	193.340	0	0
Korrektioner vedr. 2014	-42.354	0	0
Ekstraordinære poster	**150.985**	**0**	**0**

901, E/F Frankrigshuse
NOTER
Periode 01.01.15 - 31.12.15

DKK	Realiseret 01.01.15 - 31.12.15	Budget 01.01.15 - 31.12.15	Realiseret 01.01.14 - 31.12.14

Noter i balancen

Note 12 Tilgodehavender			
Restancer	8.876		-46.920
Forsikringssager, igangværende	0		80.607
Periodeafgrænsningsposter	126.230		0
Diverse tilgodehavender & udlæg	2.280		1.430
Afdragsordninger	10.621		16.621
Fælleslån "optaget i 2010"	2.922.397		3.102.942
Tilgodehavender	**3.070.404**		**3.154.680**

Note 13 Mellemregninger			
Mellemregning DF	0		5.932
Mellemregninger	**0**		**5.932**

Note 14 Forbrugsregnskab varme			
Varme a/c indbetalt indeværende år	-702.402		0
Varme a/c indb. indev. år (tidl.adm)	0		-699.610
Varmeudgifter indeværende år	589.114		684.746
Forbrugsregnskab varme	**-113.288**		**-14.864**

Note 15 Antenneregnskab			
Internet, a/c	900		0
Antenneregnskab stor, indt.l	-276.726		0
Antenneregnskab mellem, indt.	-176.646		0
Antenneregnskab lille, indt.	-134.610		0
Signalleverandør opkrævn., indt.	-585		0
Antenne stor	286.234		0
Antenne mellem	179.391		0
Antenne lille	138.513		0
Antenneregnskab	**16.472**		**0**

Note 16 Likvide beholdninger			
Nordea	1.213.633		1.196.891
Formandens kassebeholdning	0		1.850
Likvide beholdninger	**1.213.633**		**1.198.741**

Note 17 Egenkapital			
Overført resultat, E/F	0		-0
Årets resultat	0		0
Egenkapital	**0**		**0**

DKK	Realiseret 01.01.15 - 31.12.15	Budget 01.01.15 - 31.12.15	Realiseret 01.01.14 - 31.12.14
Note 18 Hensættelser			
Hensættelse i regnskabsåret	763.091		1.058.924
Hensættelser	**763.091**		**1.058.924**
Note 19 Fælleslån			
Fælleslån Nordea optaget i 2010	2.913.253		3.093.802
Fælleslån	**2.913.253**		**3.093.802**
Note 20 Øvrige langfristet gæld			
Deposita	6.391		6.002
Forudbetalt leje	0		555
Øvrige langfristet gæld	**6.391**		**6.557**
Note 21 Kortfristet gæld			
Skyldig A-indkomst m.v.	0		50.205
Skyldige omkostninger	223.623		69.912
Kreditorer	280.863		65.090
Kortfristet gæld	**504.487**		**185.206**

Note - afregningsbeløb, fællesudgifter 2015
Afregningsbeløbet for 2015 andrager i følge årsregnskabet 0 kr.
I henhold til vedtægtens § 15 skal eventuelle restbidrag fra medlemmene indbetales senest 14 dage efter generalforsamlingens godkendelse af regnskabet. Af administrative og praktiske grunde har man gennem fast praksis i mange år valgt, at denne opkrævning sker sammen med næste betaling af fællesudgifter mv., hvilket kan være mere end 14 dage efter generalforsamlingens afholdelse, som eller anført i vedtægten.
I tilfælde af ejerskifte er det op til køber og sælger selv at aftale, hvorvidt der skal foretages særskilt refusion af lejlighedens andel af beløb, som er hensat til vedligeholdelse i det kommende år.

Note - sikkerhedsstillelse
Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter mv. har 224 (af 234) medlemmer udstedt og tinglyst ejerpantebreve med forskellig hovedstol i størrelsesordenen 12.000 kr. til 38.000 kr.
De enkelte ejerpantebreves hovedstol reguleres ved ejerskifte til 38.000 kr., ligesom nye ejerpantebreve udstedes med en hovedstol på 38.000 kr.

Note - fælleslån
Fælleslån er optaget med pro rata hæftelse. Hæftelsen er dog begrænset, og ejere, der indfrier deres andel af fælleslån, fritages for den direkte hæftelse.
Ved ejerskifte, herunder tvangsauktion, overtager ny ejer andel i restgæld vedr. fælleslån uden for købesummen, hvis der ikke sker indfrielse i forbindelse med ejerskiftet.
Pr. balancedagen deltog 144 ejere i fælleslånet. Forskelsbeløb mellem tilgodehavende hos ejere og gæld til bank skyldes i lighed med sidste år en enkelt ejers delindfrielse ultimo 2014, som først er videresendt til banken efter balancedagen.

901, E/F Frankrigshuse
NOTER
Periode 01.01.15 - 31.12.15

DKK	Realiseret 01.01.15 - 31.12.15	Budget 01.01.15 - 31.12.15	Realiseret 01.01.14 - 31.12.14

Note - hjemfaldspligt
Der er på ejendommen tinglyst servitut om hjemfaldspligt til Københavns Kommune i år 2030. Der er stor forskel på, hvad dette indebærer for den enkelte lejlighed, idet nogle ejere har forlænget hjemfaldspligten, og andre har frikøbt den i forbindelse med salg eller optagelse af nye lån.

Note - eventualforpligtelse
Foreningen har tidligere ændret afledningen af regnvand fra at ske via kloak til at ske via egen faskine. Der er stor sandsynlighed for, at afledningen må ændres, således at afledningen af regnvand igen sker via kloak. Ændringen kan medføre en udgift for foreningen på 650.000 kr.