



**E/F Østerport
Islandsgade 1-17 m.fl.
9000 Aalborg
CVR nr. 79525316**

Årsregnskab for 2017

Administrator

**DEAS A/S
Skibbrogade 3
9000 Aalborg**

Ejd. 108-627/THHE

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2017 for E/F Østerport, 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.

Ejerforeningen har på generalforsamlingen i 2011 vedtaget en større renovering af trapperopgange. Renoveringen strækker sig over flere år, og ved afslutningen af arbejdet udarbejdes særskilt byggeregnskab, og resultatet indarbejdes i resultatopgørelsen i det år projektet afsluttes. I perioden indtil projektet er afsluttet føres årets henlæggelser til renovering samt afholte udgifter til renovering som en post i balancen.

Samme regnskabspraksis er anvendt for renovering af garager, der blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 2017.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Der er efter regnskabsafslutningen ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurdering af foreningens finansielle stilling.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9 / 3 2018
Administrator

DEAS A/S


Thomas Helgeson
ejendomsadministrator


Charlotte Lund Kærdrup
regnskabsansvarlig

Bestyrelsen


Aalborg, den 9 / 3 2018


Andreas Slayensky
Bestyrelsesformand



Anders Agerbo Kristensen

Camilla Dahl Hansen


Tom Hansen


Lotte Rønfeldt

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2017.


dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Østerport

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Østerport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Aalborg, den 9/3 2018

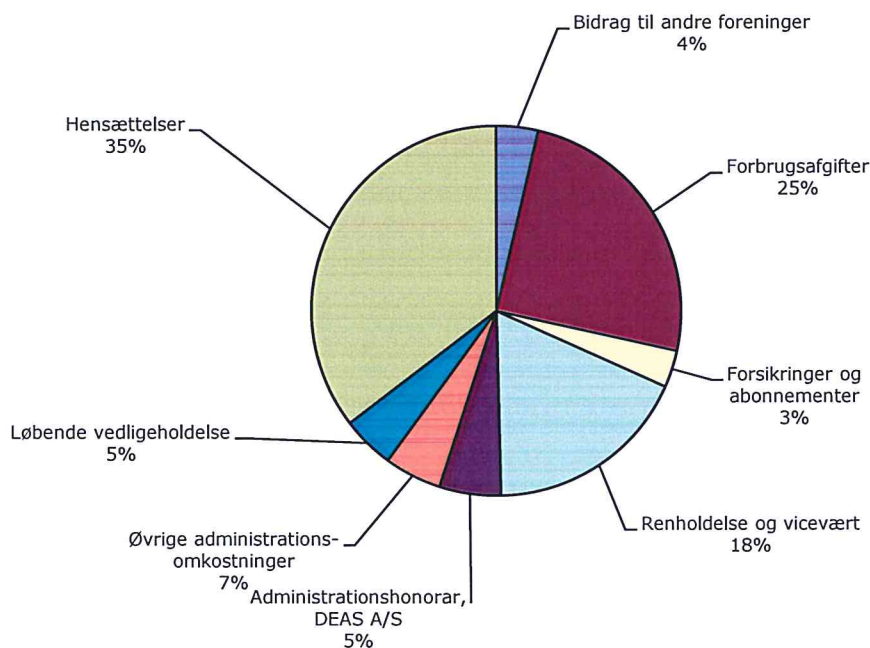
Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14950

Sten V. Kristensen
Registreret revisor
MNE-nr. 16226

Resultatopgørelse	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.710.240	1.710.000	1.710.240
1 Øvrige indtægter.....	1.861.850	1.038.000	1.048.128
2 Renteindtægter.....	335	0	698
Indtægter i alt.....	3.572.425	2.748.000	2.759.066
Udgifter			
3 Bidrag til andre foreninger.....	131.028	110.500	110.197
4 Forbrugsafgifter.....	882.484	917.500	871.112
5 Forsikringer og abonnementer.....	115.357	115.500	130.911
6 Renholdelse og vicevært.....	638.315	657.000	691.231
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	190.506	191.000	184.958
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	177.921	180.000	170.220
8 Løbende vedligeholdelse.....	162.575	126.500	167.324
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	0	0	9.204
10 Hensættelser.....	1.259.222	450.000	450.000
11 Renteudgifter.....	0	0	334
Udgifter i alt.....	3.557.408	2.748.000	2.785.491
Driftsresultat.....	15.017	0	-26.425



Aktiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
12 Kælderrum, ejerlejlighed nr. 185.....	1.000.000	1.000.000
13 Garager, ejerlejlighed nr. 186.....	1.300.000	1.300.000
Traktor, anskaffelsessum.....	150.948	150.948
Traktor, afskrivninger.....	-127.533	-108.665
Renovering trappeopgange.....	0	42.398
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2.323.415	2.384.681
Anlægsaktiver i alt.....	2.323.415	2.384.681
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	25.212	6.015
Tilgodehavender i alt.....	25.212	6.015
Øvrige tilgodehavender		
Tilgodehavender.....	6.024	1.900
14 Tilgodehavende vedrørende fælleslån.....	3.677.409	4.100.423
Øvrige tilgodehavender i alt.....	3.683.433	4.102.323
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning.....	1.706	430
Spar Nord 9236-2360008730.....	1.434.681	445.137
Danske Bank 3701-3701227220.....	418.334	300.008
Spar Nord 9236-4582660102, vicevært.....	2.214	4.112
Likvide beholdninger i alt.....	1.856.935	749.687
Omsætningsaktiver i alt.....	5.565.580	4.858.025
Aktiver i alt.....	7.888.995	7.242.706

Passiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	385.715	412.140
Årets resultat.....	15.017	-26.425
Egenkapital i alt.....	400.732	385.715
Bundne reserver		
Indregnet værdi, kælderrum og garager.....	2.300.000	2.300.000
Bundne reserver i alt.....	2.300.000	2.300.000
Igangværende renoveringsprojektet		
15 Renovering af trappeopgange.....	31.884	0
16 Renovering af garager.....	809.222	0
Hensættelser i alt.....	841.106	0
Langfristet gæld		
Foreningslån		
Danske Bank, fælleslån, facade og vinduer.....	3.677.409	4.100.423
Foreningslån i alt.....	3.677.409	4.100.423
Depositum		
Depositum.....	43.128	38.368
Forudbetalt husleje.....	30.109	26.749
Depositum i alt.....	73.237	65.117
Langfristet gæld i alt.....	3.750.646	4.165.540
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	11.005	5.640
17 Anden gæld.....	67.782	66.736
Mellemregning med DEAS A/S.....	2.000	0
Kreditorer - samlekonto.....	28.510	15.714
Skyldige omkostninger.....	155.761	48.052
18 Varmeregnskab.....	331.453	255.309
Anden gæld i alt.....	596.511	391.451
Kortfristet gæld i alt.....	596.511	391.451
Gæld i alt.....	4.347.157	4.556.991
Passiver i alt.....	7.888.995	7.242.706

19 Pantsætning

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Ekstra E/F-bidrag.....	200.568	200.500	200.568
Renovering af garager.....	809.222	0	0
Leje garager.....	142.020	125.000	143.160
Leje kælderrum.....	156.881	100.000	157.015
Elektricitet.....	137.406	137.500	137.406
Vandafgift.....	430.080	430.000	430.080
Tomgang, garager.....	-8.370	0	-12.210
Tomgang, kælderrum.....	-53.375	0	-57.548
Vaskeriindtægter.....	38.070	35.000	38.745
Andre indtægter.....	9.348	10.000	10.912
Øvrige indtægter i alt.....	<u>1.861.850</u>	<u>1.038.000</u>	<u>1.048.128</u>
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	335	0	698
Renteindtægter i alt.....	<u>335</u>	<u>0</u>	<u>698</u>
3 Bidrag til andre foreninger			
Ejendomsskat, kælder.....	3.372	3.500	3.372
Ejerforeningsbidrag, kælder.....	26.610	20.000	20.046
Ydelser lån, kælder.....	9.384	9.500	9.384
Ejendomsskat, garager.....	7.314	7.500	7.315
Ejerforeningsbidrag, garager.....	57.840	43.500	43.572
Ydelser lån, garager.....	20.028	20.000	20.028
Egen benyttelse, garager.....	6.480	6.500	6.480
Bidrag til andre foreninger i alt.....	<u>131.028</u>	<u>110.500</u>	<u>110.197</u>
4 Forbrugsafgifter			
El.....	122.149	137.500	129.230
Vand.....	412.074	430.000	398.911
Renovation.....	348.261	350.000	342.971
Forbrugsafgifter i alt.....	<u>882.484</u>	<u>917.500</u>	<u>871.112</u>
5 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring.....	109.853	110.000	126.096
Motorkøretøjsforsikring.....	4.902	5.000	4.815
Øvrige abonnemeter.....	602	500	0
Forsikringer og abonnemeter i alt.....	<u>115.357</u>	<u>115.500</u>	<u>130.911</u>

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
6 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	345.734	347.000	339.651
Pensionsordning, medarbejderandel.....	14.101	19.000	14.621
Kørselsgodtgørelse.....	0	500	476
ATP - foreningens andel.....	3.408	3.500	3.408
Pensionsordning, foreningens andel.....	38.779	38.000	39.138
AER bidrag.....	1.593	2.000	1.658
Mer-/overarbejde.....	0	12.000	10.869
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	723	1.000	2.541
Lønsumsafgift.....	25.609	26.000	25.970
Telefon, vicevært.....	9.038	8.000	8.058
Personaleomkostninger.....	657	1.000	360
Rengøring og trappevask.....	146.843	146.000	183.812
Måtter.....	29.049	29.000	29.032
Snerydning/vejsalt.....	1.513	4.000	0
Arbejdstøj.....	2.400	1.000	7.100
Afskrivning traktor.....	18.868	19.000	18.868
Drift af fællesarealer.....	0	0	659
Drift af fælleslokaler.....	0	0	5.010
Renholdelse og vicevært i alt.....	638.315	657.000	691.231
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	4.500	0	10.825
Godtgørelse til bestyrelse.....	36.000	40.000	40.000
Revisor.....	7.000	7.000	6.875
Øvrige omkostninger.....	0	1.000	45
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	54.498	53.000	52.714
Gebyrer mv.....	15.569	15.000	17.392
Kontorartikler.....	13.308	10.000	11.338
Porto.....	22.356	10.000	16.772
Foreningsarrangementer.....	7.288	10.000	0
Mødeudgifter.....	3.446	5.000	4.296
Bestyrelsesudgift.....	9.920	20.000	9.403
Gaver og repræsentation.....	4.036	9.000	560
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	177.921	180.000	170.220

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
		(ej revideret)	
8 Løbende vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Lette facader.....	0	0	1.079
Terrændæk.....	0	0	56.633
Tagkonstruktion.....	6.304	0	9.235
Kompletterende bygningsdele			
Døre i facade.....	0	0	2.875
Termoruder.....	0	0	1.809
Låse og nøgler.....	3.380	0	12.851
Overfladebeklædning			
Generelt.....	269	0	0
Facadebeklædning.....	835	0	0
Indervægsbeklædning.....	0	0	3.780
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	13.447	0	0
Afløb.....	1.875	0	3.252
Vandinstallationer.....	3.278	0	0
Varmeinstallationer.....	70.689	0	0
Radiatorer/Ventiler.....	0	0	13.888
Ventilationsanlæg.....	929	0	0
El-anlæg			
El-anlæg.....	7.025	0	6.082
Belysningsanlæg.....	4.782	0	0
Ringeanlæg.....	770	0	0
Øvrige dele og anlæg			
Rep. af traktorer m.m.....	13.374	0	1.629
Indkøb af traktordele m.m.....	0	0	1.939
Indkøb af brændstof.....	1.103	0	1.562
Indkøb af småmateriel.....	18.950	0	25.977
Indkøb af skuffevarer - søm, skruer m.m.....	0	0	172
P-pladsbelægning.....	9.659	0	0
Brønde og dæksler.....	0	0	7.512
El-anlæg.....	0	0	1.345
Belysning.....	906	0	1.363
Andet udstyr i fællesareal.....	0	0	9.341
Forsikringskader - selvrisiko.....	5.000	0	5.000
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	126.500	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	162.575	126.500	167.324

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
		(ej revideret)	
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning af fordøre.....	0	0	9.204
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	0	0	9.204
10 Hensættelser			
Hensættelse til renovering trappeopgange.....	450.000	450.000	450.000
Hensættelse til renovering af garager.....	809.222	0	0
Hensættelser i alt.....	1.259.222	450.000	450.000
11 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	0	0	334
Renteudgifter i alt.....	0	0	334

Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
12 Kælderrum, ejerlejlighed nr. 185		
Kontantvurdering i henhold til vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 1.000.000, heraf grundværdi kr. 124.500		
13 Garager, ejerlejlighed nr. 186		
Kontantvurdering i henhold til vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 1.300.000, heraf grundværdi kr. 270.600		
14 Tilgodehavende vedrørende fælleslån		
Facade/vinduer.....	-4.100.423	-4.647.491
Indfriet kontant.....	240.056	276.138
Indfriet kontant, modregnes i 2018.....	-105.502	0
Indbetalt ydelse, facade/vinduer.....	447.602	473.565
Indbetalt ydelse, modregnes i 2018.....	2.335	0
Tilskrevet rente.....	-161.477	-202.635
Tilgodehavende vedrørende fælleslån i alt.....	-3.677.409	-4.100.423
15 Renovering af trappeopgange		
Henlagt 2011.....	633.712	633.712
Henlagt 2012.....	450.000	450.000
Henlagt 2013.....	450.000	450.000
Henlagt 2014.....	450.000	450.000
Henlagt 2015.....	450.000	450.000
Henlagt 2016.....	250.000	250.000
Henlagt 2017.....	450.000	0
Afholdte udgifter 2011.....	-39.561	-39.561
Afholdte udgifter 2012.....	-599.606	-599.606
Afholdte udgifter 2013.....	-680.530	-680.530
Afholdte udgifter 2014.....	-260.031	-260.031
Afholdte udgifter 2015.....	-882.983	-882.983
Afholdte udgifter 2016.....	-263.399	-263.399
Afholdte udgifter 2017.....	-375.718	0
Renovering af trappeopgange i alt.....	31.884	-42.398
16 Renovering af garager		
Henlagt 2017.....	809.222	0
Renovering af garager i alt.....	809.222	0

Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
17 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	7.236	7.052
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	2.254	2.223
Skyldig ATP.....	852	852
Skyldig firmapension.....	4.417	4.357
Feriepengeforpligtelse.....	46.779	46.055
Skyldig lønsumsafgift.....	6.244	6.197
Anden gæld i alt.....	67.782	66.736
18 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	556.416	504.192
Varmeudgift.....	-224.963	-248.883
Varmeregnskab i alt.....	331.453	255.309
19 Pantsætninger		
Der er i kælderrum, ejerlejlighed nr. 185 tinglyst ejerpantebrev stort kr. 5.000.		