



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

**Årsregnskab for 2018**

**Administrator**

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

**Ejd. 108-627/THHE**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2018 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 afholdte 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.


Aalborg, den / 2019

### Administrator

DEAS A/S



Thomas Helgason  
ejendomsadministrator



Jesper Madsen  
teamchef

### Bestyrelsen

Aalborg, den 5 / 3 2019



Anders Agerbø Kristensen    Lotte Mølskov Rønfeldt  
Bestyrelsesformand

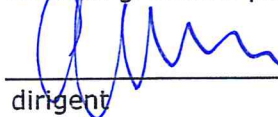


Karina Jensen

Andreas Slavensky

Jonas Moselund Møller

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2019.



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 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**

##### **Ikke reviderede budgettal i årsregnskabet**

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.

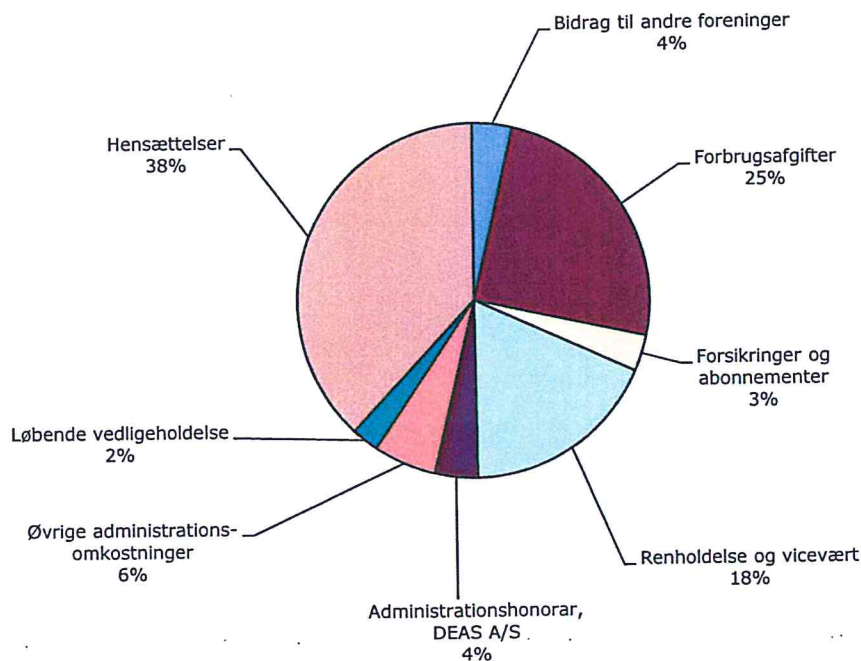
Aalborg, den 5 / 3 2019

**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

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag.....	1.710.240	1.710.000	1.710.240
1 Øvrige indtægter.....	1.902.222	1.898.128	1.861.850
2 Renteindtægter.....	224	0	335
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.612.686</b>	<b>3.608.128</b>	<b>3.572.425</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Bidrag til andre foreninger.....	132.585	132.600	131.028
4 Forbrugsafgifter.....	885.509	917.500	882.484
5 Forsikringer og abonnemeter.....	118.225	116.600	115.357
6 Renholdelse og vicevært.....	651.441	658.000	638.315
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	141.450	143.000	190.506
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	204.861	205.000	177.921
8 Løbende vedligeholdelse.....	89.484	173.400	162.575
9 Hensættelser.....	1.362.028	1.262.028	1.259.222
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>3.585.583</b>	<b>3.608.128</b>	<b>3.557.408</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>27.103</b>	<b>0</b>	<b>15.017</b>



<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
10 Kælderrum, ejerlejlighed nr. 185.....	1.000.000	1.000.000
11 Garager, ejerlejlighed nr. 186.....	1.300.000	1.300.000
Traktor, anskaffelsessum.....	150.948	150.948
Traktor, afskrivninger.....	-146.401	-127.533
12 Renovering trappeopgange.....	545.124	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>2.849.671</b>	<b>2.323.415</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>2.849.671</b>	<b>2.323.415</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Restancekonto.....	8.841	25.212
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>8.841</b>	<b>25.212</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Forsikringskader.....	15.446	0
Tilgodehavender.....	0	6.024
13 Tilgodehavende vedrørende fælleslån.....	2.996.150	3.677.409
Forudbetalte omkostninger.....	445	0
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>3.012.041</b>	<b>3.683.433</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning.....	906	1.706
Spar Nord 9236-2360008730.....	570.724	1.434.681
Danske Bank 3701-3701227220.....	943.095	418.334
Spar Nord 9236-4582660102, vicevært.....	2.720	2.214
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.517.445</b>	<b>1.856.935</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>4.538.327</b>	<b>5.565.580</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>7.387.998</b>	<b>7.888.995</b>

<b>Passiver</b>	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
<b>Egenkapital</b>		
Egenkapital, primo.....	400.732	385.715
Årets resultat.....	27.103	15.017
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>427.835</b>	<b>400.732</b>
<b>Bundne reserver</b>		
Indregnet værdi, kælderrum og garager.....	2.300.000	2.300.000
<b>Bundne reserver i alt.....</b>	<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
<b>Igangværende renoveringsprojekter</b>		
12 Renovering af trappeopgange.....	0	31.884
14 Renovering af garager.....	996.250	809.222
<b>Igangværende renoveringsprojekter i alt.....</b>	<b>996.250</b>	<b>841.106</b>
<b>Langfristet gæld</b>		
<b>Foreningslån</b>		
Danske Bank, fælleslån, facade og vinduer.....	2.996.150	3.677.409
<b>Foreningslån i alt.....</b>	<b>2.996.150</b>	<b>3.677.409</b>
<b>Depositum</b>		
Depositum.....	47.448	43.128
Forudbetalt husleje.....	33.229	30.109
<b>Depositum i alt.....</b>	<b>80.677</b>	<b>73.237</b>
<b>Langfristet gæld i alt.....</b>	<b>3.076.827</b>	<b>3.750.646</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	11.295	11.005
15 Anden gæld.....	67.832	67.782
Mellemregning med DEAS A/S.....	0	2.000
Kreditorer - samlekonto.....	114.601	28.510
Skyldige omkostninger.....	47.000	155.761
16 Varmeregnskab.....	346.358	331.453
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>587.086</b>	<b>596.511</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>587.086</b>	<b>596.511</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>3.663.913</b>	<b>4.347.157</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>7.387.998</b>	<b>7.888.995</b>

17 **Pantsætning**

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Ekstra E/F-bidrag.....	200.603	200.500	200.568
Andre E/F-bidrag.....	812.028	812.028	809.222
Leje garager.....	172.715	173.100	142.020
Leje kælderrum.....	156.697	100.000	156.881
Elektricitet.....	137.406	137.500	137.406
Vandafgift.....	430.080	430.000	430.080
Tomgang, garager.....	-8.270	0	-8.370
Tomgang, kælderrum.....	-41.907	0	-53.375
Vaskeriindtægter.....	33.615	35.000	38.070
Andre indtægter.....	9.255	10.000	9.348
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b><u>1.902.222</u></b>	<b><u>1.898.128</u></b>	<b><u>1.861.850</u></b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank.....	224	0	335
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b><u>224</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>335</u></b>
<b>3 Bidrag til andre foreninger</b>			
Ejendomsskat, kælder.....	3.423	3.500	3.372
Ejerforeningsbidrag, kælder.....	26.610	26.580	26.610
Ydelser lån, kælder.....	9.384	9.500	9.384
Ejendomsskat, garager.....	7.380	7.500	7.314
Ejerforeningsbidrag, garager.....	57.840	57.600	57.840
Ydelser lån, garager.....	20.028	20.000	20.028
Egen benyttelse, garager.....	7.920	7.920	6.480
<b>Bidrag til andre foreninger i alt.....</b>	<b><u>132.585</u></b>	<b><u>132.600</u></b>	<b><u>131.028</u></b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
El.....	114.691	137.500	122.149
Vand.....	425.530	430.000	412.074
Renovation.....	345.288	350.000	348.261
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b><u>885.509</u></b>	<b><u>917.500</u></b>	<b><u>882.484</u></b>
<b>5 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	110.747	111.000	109.853
Forsikring, Hjertestarter.....	2.062	0	0
Motorkøretøjsforsikring.....	4.977	5.000	4.902
Øvrige abonnementer.....	439	600	602
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b><u>118.225</u></b>	<b><u>116.600</u></b>	<b><u>115.357</u></b>



Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
<b>6 Renholdelse og vicevært</b>			
Lønudgift.....	349.528	347.000	345.734
Pensionsordning, medarbejderandel.....	14.294	15.000	14.101
Kørselsgodtgørelse.....	0	500	0
ATP - foreningens andel.....	3.408	3.500	3.408
Pensionsordning, foreningens andel.....	39.308	38.000	38.779
AER bidrag.....	1.751	2.000	1.593
Mer-/overarbejde.....	0	12.000	0
Regulering af feriepengeforpligtelse.....	518	1.000	723
Lønsumsafgift.....	25.897	26.000	25.609
Telefon, vicevært.....	8.226	8.000	9.038
Personaleomkostninger.....	564	1.000	657
Rengøring og trappevask.....	150.319	149.000	146.843
Måtter.....	36.052	30.000	29.049
Snerydning/vejsalt.....	0	4.000	1.513
Arbejdstøj.....	2.708	2.000	2.400
Afskrivning traktor.....	18.868	19.000	18.868
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b><u>651.441</u></b>	<b><u>658.000</u></b>	<b><u>638.315</u></b>
<b>7 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	2.350	0	4.500
Godtgørelse til bestyrelse.....	40.000	40.000	36.000
Revisor.....	7.000	7.000	7.000
Øvrige omkostninger.....	50	1.000	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	83.975	83.000	54.498
Gebyrer mv.....	17.284	15.000	15.569
Kontorartikler.....	20.003	10.000	13.308
Porto.....	12.494	15.000	22.356
Foreningsarrangementer.....	0	0	7.288
Mødeudgifter.....	12.140	10.000	3.446
Bestyrelsesudgift.....	8.565	20.000	9.920
Gaver og repræsentation.....	1.000	4.000	4.036
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b><u>204.861</u></b>	<b><u>205.000</u></b>	<b><u>177.921</u></b>

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
<b>8 Løbende vedligeholdelse</b>			
<b>Primære bygningsdele</b>			
Lette facader.....	11.408	0	0
Tagkonstruktion.....	3.500	0	6.304
<b>Kompletterende bygningsdele</b>			
Låse og nøgler.....	6.312	0	3.380
<b>Overfladebeklædning</b>			
Generelt.....	0	0	269
Facadebeklædning.....	0	0	835
<b>VVS-anlæg</b>			
Faldstammer.....	0	0	13.447
Afløb.....	8.875	0	1.875
Vandinstallationer.....	3.796	0	3.278
Vandarmatur.....	718	0	0
Varmeinstallationer.....	0	0	70.689
Radiatorer/Ventiler.....	7.361	0	0
Ventilationsanlæg.....	2.882	0	929
<b>El-anlæg</b>			
El-anlæg.....	3.771	0	7.025
Belysningsanlæg.....	1.377	0	4.782
Afbrydere og kontakter.....	888	0	0
Ringeanlæg.....	0	0	770
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Rep. af traktorer m.m.....	1.481	0	13.374
Indkøb af traktordele m.m.....	968	0	0
Benzin.....	1.024	0	1.103
Indkøb af småmateriel.....	10.385	0	18.950
Indkøb af skuffevarer - søm, skruer m.m.....	268	0	0
P-pladsbelægning.....	0	0	9.659
Belysning.....	320	0	906
Skilte.....	6.545	0	0
Andet udstyr i fællesareal.....	6.785	0	0
Beplantning.....	820	0	0
Forsikringskader - selvrisko.....	10.000	0	5.000
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	173.400	0
<b>Løbende vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>89.484</b>	<b>173.400</b>	<b>162.575</b>

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

<b>9 Hensættelser</b>			
Hensættelse til renovering trappeopgange.....	550.000	450.000	450.000
Henlæggelse til renoveirng garager.....	812.028	812.028	809.222
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>1.362.028</b>	<b>1.262.028</b>	<b>1.259.222</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2018	Regnskab 2017
<b>10 Kælderrum, ejerlejlighed nr. 185</b>		
Kontantvurdering i henhold til vurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 1.000.000, heraf grundværdi kr. 124.500		
<b>11 Garager, ejerlejlighed nr. 186</b>		
Kontantvurdering i henhold til vurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 1.300.000, heraf grundværdi kr. 270.600		
<b>12 Renovering af trappeopgange</b>		
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	450.000
Henlagt 2018.....	550.000	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	-375.718
Afholdte udgifter 2018.....	-1.127.007	0
<b>Renovering af trappeopgange i alt.....</b>	<b>-545.123</b>	<b>31.884</b>
<b>13 Tilgodehavende vedrørende fælleslån</b>		
Facade/vinduer.....	3.416.494	4.100.423
Indfriet kontant.....	-143.511	-240.056
Indfriet kontant, modregnes i 2018.....	0	105.502
Indbetalt ydelse, facade/vinduer.....	-413.695	-447.602
Indbetalt ydelse, modregnes i 2018.....	0	-2.335
Tilskrevet rente.....	136.862	161.477
<b>Tilgodehavende vedrørende fælleslån i alt.....</b>	<b>2.996.150</b>	<b>3.677.409</b>
<b>14 Renovering af garager</b>		
Henlagt 2017.....	809.222	809.222
Henlagt 2018.....	812.028	0
Afholdte udgifter 2018.....	-625.000	0
<b>Renovering af garager i alt.....</b>	<b>996.250</b>	<b>809.222</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2018	Regnskab 2017
<b>15 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat.....	6.554	7.236
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	2.285	2.254
Skyldig ATP.....	852	852
Skyldig firmapension.....	4.477	4.417
Feriepengeforpligtelse.....	47.297	46.779
Skyldig lønsumsafgift.....	6.367	6.244
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>67.832</b>	<b>67.782</b>
<b>16 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	558.504	556.416
Varmeudgift.....	-212.146	-224.963
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>346.358</b>	<b>331.453</b>
<b>17 Pantsætning</b>		
Der er i kælderrum, ejerlejlighed nr. 185 tinglyst ejerpantebrev stort kr. 5.000		