

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Ejerforeningen Engsund

Årsregnskab for 2011

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2011	5
Balance pr. 31. december 2011	6
Noter	7 - 9

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN OG EJERFORENINGEN

MATR. NR. : Matr. 11 d, Sundbyvester

BELIGGENHED : Sundholmsvej 107-113 og Englandsvej 14-16
2300 København S.

ANTAL LEJLIGHEDER : 53

OPFØRELSESÅR : 1939

REVISION : BHA Statsautoriseret Revision
Tuborgvej 32, 2900 Hellerup

ADMINISTRATOR : Advokat Jens Duus
Vermlandsgade 51, 2., 2300 København S.

VEDTÆGTER : De seneste vedtægter er vedtaget den 4. maj 1999 samt i 2000 og
tinglyst den 18. april 2001.

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for perioden 1/1 – 31/12 2011 for E/F Engsund skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver, egenkapital samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsregnskabet.
- At årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker ejerforeningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsregnskabet.

Vi indstiller således årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse:

København, den 14. marts 2012

I bestyrelsen:

Karen Rasmussen
(formand)

Jessie Daugaard

Tina Grøntved Larsen

Karsten Boy Westergaard

Christian Jessen (Lejer)

Administrator:

Jens Duus
Advokat

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Engsund

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Engsund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter foreningens vedtægter og beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis. Revisionen omfatter ikke de i årsregnskabet anførte budgettal.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ejerforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssig skøn, som er rimelig 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 vores revision i overensstemmelse med dansk revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etisk krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for ejerforeningens udarbejdelse og aflægges at et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

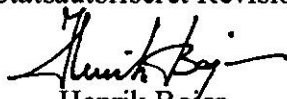
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis.

Hellerup, den 14. marts 2012

BHA Statsautoriseret Revision A/S


Henrik Bojer
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for ejerforeningen Engsund er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelse**Indtægter**

Opkrævede a conto fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Fællesudgifter

Fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen**Tilgodehavender**

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris svarende til nominel værdi på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægterne og det af generalforsamlingens vedtagne budget.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2011

	Note	Budget 2011	Realiseret 2011	Realiseret 2010
Afgifter.....	1	272.000	207.867	240.498
Forsikringer	2	58.000	65.047	56.405
EjendomsPasning	3	302.000	236.388	250.411
Renholdelse.....	4	10.000	13.081	41.292
Gårdlauget Grønlandsparken		66.000	64.584	64.584
Elforbrug.....		35.000	28.958	16.538
Anmeldt forsikringsskade, godtgørelse af el		0	- 15.689	0
Administration og revision.....	5	99.000	99.250	81.000
Andre driftsudgifter.....	6	46.200	61.583	48.485
Vedligeholdelse.....	7	32.702	76.820	205.672
DRIFTSUDGIFTER I ALT		920.902	837.889	1.004.885
Diverse indtægter.....	8	0	- 1.500	- 1.875
Finansielle poster.....	9	0	- 1.705	- 698
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		920.902	834.684	1.002.312
Indbetalte fællesbidrag.....		920.902	920.908	843.768
ÅRETS RESULTAT		0	86.224	- 158.544

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ejerlejlighed:			
Nr. 51, kldr. (ejend.værdi 9.000), anskaffelsessum		16.620	16.620
Nr. 52, kldr. (ejend.værdi 100.000), anskaffelsessum		13.920	13.920
ANLÆGSAKTIVER I ALT		30.540	30.540
Kasse, formand og ejendoms kontor.....		1.100	1.100
Danske Bank, driftskonto		821.564	987.644
Byggesag altaner		213.139	44.770
Mellemregning med Englandsvej 12 ABC		28.677	41.126
Forudbetalt forsikring		18.896	16.803
Tilgodehavende lejl. 14		0	4.728
Tilgodehavende forsikrings erstatning		15.689	0
Tilgodehavende fællesudgifter (restancekonto)		15.069	31.538
A' conto afholdte varmeudgifter indeværende år		122.286	122.057
Varmeafregning sidste år.....		69.346	97.090
Andre tilgodehavender		4.018	0
OMSÆTNINGS AKTIVER I ALT		1.309.784	1.346.856
AKTIVER I ALT		1.340.324	1.377.396
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	10	1.112.667	1.026.443
Depositum		600	600
A conto indgået varme indeværende år.....		35.118	35.135
Skyldige omkostninger	11	189.420	309.828
Gæld til fraflyttere		471	3.642
Forudbetalte fællesudgifter (restancekonto)		2.048	1.748
GÆLDSFORPLIGTELSE R I ALT		227.657	350.953
PASSIVER I ALT		1.340.324	1.377.396

NOTER

	Budget 2011	Realiseret 2011	Realiseret 2010
<u>Note 1 - Afgifter</u>			
Ejendomsskat lejl. nr. 52	1.000	658	614
Renovation.....	90.000	90.682	100.028
Vandafgifter	181.000	116.527	139.856
	<u>272.000</u>	<u>207.867</u>	<u>240.498</u>

Note 2 - Forsikringer

Ejendom		47.797	42.018
Glas		11.582	11.609
Falck.....		5.668	2.778
	<u>58.000</u>	<u>65.047</u>	<u>56.405</u>

Note 3 - EjendomsPasning

Vicevært bureau	290.000	229.714	233.683
Pasning af varmecentral	10.000	9.906	14.750
Varmecentral, delt med E/F Englandsvej vedr. 2010	0	-5.900	0
Arbejdsskadeforsikring m.m.	2.000	2.668	1.978
	<u>302.000</u>	<u>236.388</u>	<u>250.411</u>

Note 4 - Renholdelse

Snerydning, renholdsmaterialer m.m.	0	2.929	30.823
Graffiti	10.000	10.152	9.869
Diverse	0	0	600
	<u>10.000</u>	<u>13.081</u>	<u>41.292</u>

Note 5 - Administration og revisor

Administrationshonorar.....	82.000	82.000	64.000
Revisor	17.000	17.250	17.000
	<u>99.000</u>	<u>99.250</u>	<u>81.000</u>

NOTER - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2011	2011	2010
<u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u>			
Opkrævningsgebyr m.m.	5.000	4.265	4.050
Telefon- og adm.godtgørelse, bestyrelse	10.000	9.700	9.000
Kabel TV, udgift	64.000	76.787	58.880
Kabel TV, indtægt	-52.800	- 52.800	- 52.800
Egen andel af varme	0	3.921	2.905
Varmeregnskab.....	15.000	12.980	12.597
Varmetab fraflyttere.....	0	0	3.269
Hjemmeside	0	180	0
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer.....	0	3.472	7.212
Gaver.....	0	0	880
Døgnavagt	0	2.267	2.192
Diverse.....	5.000	811	300
	<u>46.200</u>	<u>61.583</u>	<u>48.485</u>

Note 7 - Vedligeholdelse

Tømrer og snedker		0	1.561
Tømrer og snedker, ny facadedør		12.975	0
Smed og blikkenslager		41.432	125.528
Elektriker.....		15.283	18.253
Låsesmed		4.592	959
Gårdanlæg		0	508
Cykelstativer		0	3.738
Ingeniørbistand		0	55.125
Værktøjsskab		2.538	0
Diverse.....	32.702	0	0
	<u>32.702</u>	<u>76.820</u>	<u>205.672</u>

NOTER - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
<u>Note 8 - Diverse indtægter</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flyttegebyrer	0	1.500	1.875
	0	1.500	1.875

Note 9 - Finansielle poster

Renteindtægter bank.....	0	1.705	3.872
Renteomkostninger bank	0	0	3.174
	0	-1.705	-698

Note 10 - Egenkapital

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	926.443	1.084.987
Årets resultat	86.224	- 158.544
	1.012.667	926.443
Henlæggelse til vedligeholdelse:		
Henlagt primo	100.000	100.000
	100.000	100.000
Egenkapital i alt	1.112.667	1.026.443

Note 11 - Skyldige omkostninger

VVS	15.352	603
Ejendomsservice	19.994	60.173
Varmehonorar og flyttegebyr	0	8.184
Dong, el	13.819	3.192
København Energi, varme	122.505	217.650
Årsopgørelse vand	0	2.026
Telefongodtgørelse	500	1.000
Revision og regnskabsassistance	17.250	17.000
	189.420	309.828