

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 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2012	5
Balance pr. 31. december 2012.....	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 2012 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 15. februar 2013

I bestyrelsen:

Henry Hansen

Marianne Asp-Poulsen

Tina Grøntved Larsen

Karsten Boy Westergaard

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 2012, 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 2012 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis.

Hellerup, den 15. februar 2013

BHA Statsautoriseret Revision A/S


Palle Harting Johansen
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 2012

		Budget	Realiseret	Realiseret
	Note	2012	2012	2011
Afgifter.....	1	248.000	226.105	207.867
Forsikringer	2	67.000	70.381	65.047
Ejendomspasning	3	303.000	254.675	236.388
Renholdelse.....	4	11.000	13.590	13.081
Gårdlauget Grønlandsparken		65.000	64.584	64.584
Elforbrug.....		35.000	40.815	28.958
Anmeldt forsikringsskade, godtgørelse af el		0	0	- 15.689
Administration og revision.....	5	102.000	101.500	99.250
Andre driftsudgifter.....	6	40.000	41.541	61.583
Vedligeholdelse.....	7	86.168	263.503	76.820
DRIFTSUDGIFTER I ALT		957.168	1.076.694	837.889
Diverse indtægter.....	8	0	- 1.221	- 1.500
Finansielle poster.....	9	0	47.327	- 1.705
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		957.168	1.122.800	834.684
Indbetalte fællesbidrag.....		957.168	957.168	920.908
ÅRETS RESULTAT		0	- 165.632	86.224

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</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		726.086	821.564
Byggesag altaner og facade		2.580.454	213.139
Tilgodehavende KBH Kommune, vedr. byggesag.....		279.913	0
Mellemregning med Englandsvej 12 ABC		32.176	28.677
Mellemregning med administrator		2.855	0
Forudbetalt forsikring		19.422	18.896
Tilgodehavende forsikrings erstatning		2.616	15.689
Tilgodehavende fællesudgifter (restancekonto)		0	15.069
A' conto afholdte varmeudgifter indeværende år		102.557	122.286
Varmaefregning sidste år.....		0	69.346
Andre tilgodehavender		0	4.018
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.747.179	1.309.784
AKTIVER I ALT		3.777.719	1.340.324
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	10	947.035	1.112.667
Depositum		600	600
A conto indgået varme indeværende år.....		35.318	35.118
Varmaefregning sidste år.....		31.711	0
Skyldige omkostninger	11	111.245	189.420
Danske Bank, bankgæld		2.647.664	0
Gæld til fraflyttere		0	471
Forudbetalte fællesudgifter (restancekonto)		4.146	2.048
GÆLDSFORPLIGTELSE R I ALT		2.830.684	227.657
PASSIVER I ALT		3.777.719	1.340.324

NOTER

	Budget 2012	Realiseret 2012	Realiseret 2011
<u>Note 1 - Afgifter</u>			
Ejendomsskat lejl. nr. 52	1.000	685	658
Renovation.....	97.000	96.942	90.682
Vandafgifter	150.000	128.478	116.527
	<u>248.000</u>	<u>226.105</u>	<u>207.867</u>

Note 2 - Forsikringer

Ejendom		52.501	47.797
Glas		11.937	11.582
Falck.....		5.943	5.668
	<u>67.000</u>	<u>70.381</u>	<u>65.047</u>

Note 3 - Ejendomspasning

Vicevært bureau	290.000	246.770	229.714
Pasning af varmecentral	10.000	7.232	9.906
Varmecentral, delt med E/F Englandsvej vedr. 2010 ..	0	0	-5.900
Arbejdsskadeforsikring m.m.	3.000	673	2.668
	<u>303.000</u>	<u>254.675</u>	<u>236.388</u>

Note 4 - Renholdelse

Snerydning, renholdsmaterialer m.m.	0	3.178	2.929
Graffiti	11.000	10.412	10.152
	<u>11.000</u>	<u>13.590</u>	<u>13.081</u>

Note 5 - Administration og revisor

Administrationshonorar.....	84.000	84.000	82.000
Revisor	18.000	17.500	17.250
	<u>102.000</u>	<u>101.500</u>	<u>99.250</u>

NOTER - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
<u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Opkrævningsgebyr m.m.	5.000	5.195	4.265
Telefon- og adm.godtgørelse, bestyrelse	10.000	7.000	9.700
Kabel TV, udgift	85.000	83.560	76.787
Kabel TV, indtægt	-85.000	- 74.800	- 52.800
Egen andel af varme	0	5.302	3.921
Varmeregnskab.....	15.000	13.374	12.980
Hjemmeside	0	180	180
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer.....	0	570	3.472
Døgnvagt	0	1.160	2.267
Diverse.....	10.000	0	811
	<u>40.000</u>	<u>41.541</u>	<u>61.583</u>

Note 7 - Vedligeholdelse

Tømrer og snedker, ny facadedør	0	12.975
Smed og blikkenslager	30.511	41.432
VVS, udskiftning af faldstamme	16.875	0
Elektriker.....	36.032	15.283
Låsesmed	2.650	4.592
Ingeniørbistand, vedr. lejlighedsskel	1.875	0
Værktøjsskab	0	2.538
Affugter efter skybrud	288.461	0
Affugter efter skybrud, forsikringserstatning	-112.901	0
Diverse.....	86.168	0
	<u>86.168</u>	<u>76.820</u>

NOTE R - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
<u>Note 8 - Diverse indtægter</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flyttegebyrer	0	750	1.500
Varmeafregning, fraflyttere	0	471	0
	<u>0</u>	<u>1.221</u>	<u>1.500</u>

Note 9 - Finansielle poster

Renteindtægter bank.....	0	1.413	1.705
Renteomkostninger bank, byggelån	0	48.740	0
	<u>0</u>	<u>47.327</u>	<u>-1.705</u>

Note 10 - Egenkapital

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	1.012.667	926.443
Årets resultat	- 165.632	86.224
	<u>847.035</u>	<u>1.012.667</u>
Henlæggelse til vedligeholdelse:		
Henlagt primo	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital i alt	<u>947.035</u>	<u>1.112.667</u>

Note 11 - Skyldige omkostninger

Håndværker	10.007	15.352
Ingeniørbistand, byggesag	29.531	0
Ejendomsservice	16.666	19.994
Varmehonorar og flyttegebyr	14.282	0
Dong, el	12.807	13.819
København Energi, varme	2.295	122.505
Årsopgørelse vand	8.157	0
Telefongodtgørelse	0	500
Revision og regnskabsassistance	17.500	17.250
	<u>111.245</u>	<u>189.420</u>