

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 2013

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2013	5
Balance pr. 31. december 2013	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 2013 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 4. marts 2014

I bestyrelsen:

Henry Hansen

John Henriksen

Erik Hjelm

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 2013, 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.

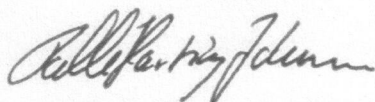
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis.

Hellerup, den 4. marts 2014

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 2013

	Note	Budget 2013	Realiseret 2013	Realiseret 2012
Afgifter.....	1	241.000	248.687	226.105
Forsikringer	2	70.000	71.963	70.381
Ejendomspasning	3	250.000	200.944	254.675
Renholdelse.....	4	11.000	16.717	13.590
Gårdlauget Grønlandsparken		65.000	64.584	64.584
Elforbrug (inkl. regulering 2012).....		40.000	12.178	40.815
Administration og revision.....	5	104.000	104.000	101.500
Andre driftsudgifter.....	6	29.200	41.306	41.541
Vedligeholdelse.....	7	155.968	212.891	263.503
DRIFTSUDGIFTER I ALT		966.168	973.270	1.076.694
Diverse indtægter.....	8	-9.000	- 9.375	- 1.221
Finansielle poster.....	9	0	107.373	47.327
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		957.168	1.071.268	1.122.800
Indbetalte fællesbidrag.....		957.168	957.168	957.168
ÅRETS RESULTAT		0	- 114.100	- 165.632

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</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.....		2.000	1.100
Danske Bank, driftskonto		832.791	726.086
Byggesag altaner og facade		0	2.580.454
Tilgodehavende KBH Kommune, vedr. byggesag.....		0	279.913
Mellemregning med Englandsvej 12 ABC		57.297	32.176
Mellemregning med administrator		0	2.855
Forudbetalt forsikring		16.972	19.422
Tilgodehavende forsikrings erstatning		0	2.616
A' conto afholdte varmeudgifter indeværende år		132.726	102.557
Varmeafregning sidste år.....		122.030	0
Andre tilgodehavender		59.847	0
OMSÆTNINGS AKTIVER I ALT		1.223.663	3.747.179
AKTIVER I ALT		1.254.203	3.777.719
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	10	832.935	947.035
Depositum		3.600	600
A conto indgået varme indeværende år.....		35.285	35.318
Varmeafregning sidste år.....		0	31.711
Fælleslån, altan og facade renovering	11	41.527	0
Danske Bank, bankgæld		0	2.647.664
Forudbetalte fællesudgifter (restancekonto)		7.778	4.146
Skyldige omkostninger	12	333.078	111.245
GÆLDSFORPLIGTELSE R I ALT		421.268	2.830.684
PASSIVER I ALT		1.254.203	3.777.719

NOTER**Note 1 - Afgifter**

	Budget 2013	Realiseret 2013	Realiseret 2012
Ejendomsskat lejl. nr. 52	1.000	732	685
Renovation.....	110.000	110.070	96.942
Vandafgifter	130.000	137.885	128.478
	<u>241.000</u>	<u>248.687</u>	<u>226.105</u>

Note 2 - Forsikringer

Ejendom		54.943	52.501
Glas		12.340	11.937
Falck.....		4.680	5.943
	<u>70.000</u>	<u>71.963</u>	<u>70.381</u>

Note 3 - Ejendomspasning

Vicevært bureau		200.944	246.770
Pasning af varmecentral		0	7.232
Arbejdsskadeforsikring m.m.		0	673
	<u>250.000</u>	<u>200.944</u>	<u>254.675</u>

Note 4 - Renholdelse

Snerydning, renholdsmaterialer m.m.	0	3.437	3.178
Rydning af kælderrum og storskrald	0	2.297	0
Graffiti	11.000	10.983	10.412
	<u>11.000</u>	<u>16.717</u>	<u>13.590</u>

Note 5 - Administration og revisor

Administrationshonorar.....	86.000	86.000	84.000
Revisor	18.000	18.000	17.500
	<u>104.000</u>	<u>104.000</u>	<u>101.500</u>

NOTE R - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2013	2013	2012
Note 6 - Andre driftsudgifter			
Opkrævningsgebyr m.m.	5.000	5.489	5.195
Telefon- og adm.godtgørelse, bestyrelse	10.000	4.500	7.000
Kabel TV, udgift	80.000	89.437	83.560
Kabel TV, indtægt	-85.800	- 85.800	- 74.800
Egen andel af varme	0	4.121	5.302
Varmeregnskab.....	15.000	14.027	13.374
Hjemmeside	0	395	180
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer.....	0	3.394	570
Falck sikkerhedspakke, ej leveret retur	0	5.460	0
Diverse.....	5.000	283	1.160
	<u>29.200</u>	<u>41.306</u>	<u>41.541</u>

Note 7 - Vedligeholdelse

Smed og blikkenslager	41.874	30.511
VVS, udskiftning af faldstamme	0	16.875
Elektriker.....	13.208	36.032
Elektriker, ny udendørs belysning	33.500	0
Låsesmed	2.075	2.650
Ingeniørbistand, vedr. lejlighedsskel	0	1.875
Ingeniørbistand, vedr. Københavns kommune	9.844	0
Rep. af facade ved kælder	16.059	0
Udgiftsført omkostninger byggesag, altan og facade	94.581	0
Affaldscontainer	1.750	0
Affugter efter skybrud	0	288.461
Affugter efter skybrud, forsikringserstatning	0	-112.901
	<u>155.968</u>	<u>212.891</u>
		<u>263.503</u>

NOTER - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2013	2013	2012
<u>Note 8 - Diverse indtægter</u>			
Flyttegebyrer	0	375	750
Varmeafregning, fraflyttere	0	0	471
Lejeindtægter fra kælder	9.000	9.000	0
	<u>9.000</u>	<u>9.375</u>	<u>1.221</u>

Note 9 - Finansielle poster

Renteindtægter bank.....	0	841	1.413
Renteomkostninger bank, byggelån	0	108.214	48.740
	<u>0</u>	<u>107.373</u>	<u>47.327</u>

Note 10 - Egenkapital

Overført resultat:

Saldo primo	847.035	1.012.667
Årets resultat	- 114.100	- 165.632
	<u>732.935</u>	<u>847.035</u>

Henlæggelse til vedligeholdelse:

Henlagt primo	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Egenkapital i alt	<u>832.935</u>	<u>947.035</u>
-------------------------	----------------	----------------

NOTER - fortsat

<u>Note 11 - Fælleslån, altan og facade renovering</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Afholdte byggeomkostninger, primo	2.580.454	0
Afholdte byggeomkostninger, indeværende år, netto	36.802	2.580.454
For meget støtte modtaget fra KBH kommune	61.749	0
Samlede omkostninger	2.679.005	2.580.454
Omkostninger vedr. byggesag, udgiftsført	-94.581	0
Renter fælleslån	32.748	0
Indbetalte ydelser/indfrielse	-514.570	0
	2.102.602	2.580.454
Optaget fælleslån, Danske Bank	2.144.129	0
	<u>-41.527</u>	<u>2.580.454</u>

Note 12 - Skyldige omkostninger

Håndværker	0	10.007
Ingeniørbistand, byggesag	0	29.531
Ejendomsservice	16.983	16.666
Varmehonorar og flyttegebyr	14.940	14.282
Dong, el	11.984	12.807
København Energi, varme	266.159	2.295
Årsopgørelse vand	5.012	8.157
Revision og regnskabsassistance	18.000	17.500
	<u>333.078</u>	<u>111.245</u>