

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

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

BHA :
REVISION

Ejerforeningen Engsund

Årsregnskab for 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2014	5
Balance pr. 31. december 2014	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 2014 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 12. marts 2015

I bestyrelsen:

John Henriksen

Henry Hansen

Erik Hjelm

Julie K. Hansen

Linda Boye-Krabbe

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 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter foreningens vedtægter og beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis. De anførte budgетtal er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikker herom.

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

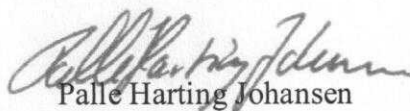
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgетtal har ikke været underlagt revision

Hellerup, den 12. marts 2015

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 2014

	Note	Ej revideret		
		budget 2014	Realiseret 2014	Realiseret 2013
Afgifter.....	1	271.500	251.861	248.687
Forsikringer	2	70.000	59.323	71.963
EjendomsPasning	3	225.000	153.752	200.944
Renholdelse.....	4	11.500	29.455	16.717
Gårdlauget Grønlandsparken		65.000	64.584	64.584
Elforbrug		15.000	17.070	12.178
Administration og revision.....	5	106.000	106.500	104.000
Andre driftsudgifter.....	6	40.700	43.058	41.306
Vedligeholdelse.....	7	164.468	213.592	212.891
DRIFTSUDGIFTER I ALT		969.168	939.195	973.270
Diverse indtægter.....	8	-12.000	- 14.863	- 9.375
Finansielle poster.....	9	0	- 863	107.373
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		957.168	923.469	1.071.268
Indbetalte fællesbidrag.....		957.168	957.168	957.168
ÅRETS RESULTAT		0	33.699	- 114.100

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</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	2.000
Danske Bank, driftskonto		773.889	832.791
Mellemregning med Englandsvej 12 ABC		57.734	57.297
Forudbetalt forsikring		13.901	16.972
A' contoafholdte varmeudgifter indeværende år		141.894	132.726
Varmeafregning sidste år.....		77.034	122.030
Tilgodehavende fællesudgifter m.m.		9.345	0
Andre tilgodehavender		5.455	59.847
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.081.252	1.223.663
AKTIVER I ALT		1.111.792	1.254.203
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	10	866.634	832.935
Depositum		600	3.600
A conto indgået varme indeværende år.....		35.435	35.285
Fælleslån, altan og facade renovering	11	39.167	41.527
Forudbetalte fællesudgifter (restancekonto)		9.089	7.778
Skyldige omkostninger	12	160.867	333.078
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		245.158	421.268
PASSIVER I ALT		1.111.792	1.254.203

NOTER**Ej revideret**

	<u>budget</u>	<u>Realiseret</u>	<u>Realiseret</u>
<u>Note 1 - Afgifter</u>	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ejendomsskat lejl. nr. 52	0	712	732
Renovation.....	131.500	130.631	110.070
Vandafgifter	140.000	120.518	137.885
	<u>271.500</u>	<u>251.861</u>	<u>248.687</u>

Note 2 - Forsikringer

Ejendom		59.323	54.943
Glas		0	12.340
Falck.....		0	4.680
	<u>70.000</u>	<u>59.323</u>	<u>71.963</u>

Note 3 - Ejendomspasning

Vicevært bureau	225.000	153.752	200.944
	<u>225.000</u>	<u>153.752</u>	<u>200.944</u>

Note 4 - Renholdelse

Snerydning, renholdsmaterialer m.m.	0	6.975	3.437
Rydning af kælderrum og storskrald	0	11.025	2.297
Graffiti	11.500	11.455	10.983
	<u>11.500</u>	<u>29.455</u>	<u>16.717</u>

Note 5 - Administration og revisor

Administrationshonorar.....	88.000	88.000	86.000
Revisor	18.000	18.500	18.000
	<u>106.000</u>	<u>106.500</u>	<u>104.000</u>

NOTER - fortsat

	Ej revideret budget	Realiseret	Realiseret
Note 6 - Andre driftsudgifter	2014	2014	2013
Opkrævningsgebyr m.m.	5.000	4.217	5.489
Telefon- og adm.godtgørelse, bestyrelse	10.000	7.000	4.500
Kabel TV, udgift	91.500	95.623	89.437
Kabel TV, indtægt	-85.800	- 85.800	- 85.800
Egen andel af varme	0	5.875	4.121
Varmeregnskab.....	15.000	13.051	14.027
Hjemmeside	0	0	395
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer.....	0	2.932	3.394
Falck sikkerhedspakke, ej leveret retur	0	0	5.460
Diverse.....	5.000	160	283
	<u>40.700</u>	<u>43.058</u>	<u>41.306</u>

Note 7 - Vedligeholdelse

Smed og blikkenslager	98.585	41.874
Snedker & tømrer, service vinduer	9.414	0
Murer	3.537	0
Elektriker.....	6.242	13.208
Elektriker, dørtelefon reparation	10.577	0
Elektriker, ny udendørs belysning	0	33.500
Maler	1.524	0
Maler, kælderlokale	13.523	0
Låsesmed	11.876	2.075
Postkasser, stråtag	12.350	0
Gård, vej og have	1.100	0
Ingeniørbistand, vedr. Københavns kommune	0	9.844
Rep. af facade ved kælder	0	16.059
Udgiftsført omkostninger byggesag, altan og facade	0	94.581
Ingeniørbistand, bygningsrapport	22.250	0
Ingeniørbistand, skader og skimmelsvamp	22.614	0
Affaldscontainer	0	1.750
	<u>164.468</u>	<u>213.592</u>
		<u>212.891</u>

NOTER - fortsat

	Ej revideret		
	budget	Realiseret	Realiseret
	2014	2014	2013
<u>Note 8 - Diverse indtægter</u>			
Flyttegebyrer	0	1.125	375
Lejeindtægter fra kælder	12.000	12.000	9.000
Diverse indtægter	0	1.738	0
	<u>12.000</u>	<u>14.863</u>	<u>9.375</u>
<u>Note 9 - Finansielle poster</u>			
Renteindtægter bank.....	0	863	841
Renteomkostninger bank, byggelån	0	0	108.214
	<u>0</u>	<u>-863</u>	<u>107.373</u>
<u>Note 10 - Egenkapital</u>			
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		732.935	847.035
Årets resultat		33.699	- 114.100
		<u>766.634</u>	<u>732.935</u>
Henlæggelse til vedligeholdelse:			
Henlagt primo		100.000	100.000
		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital i alt		<u>866.634</u>	<u>832.935</u>

NOTE R - fortsat**Note 11 - Fælleslån, altan og facade renovering**

	2014	2013
Afholdte byggeomkostninger, primo	0	2.580.454
Afholdte byggeomkostninger, indeværende år, netto	0	36.802
For meget støtte modtaget fra KBH kommune	0	61.749
Samlede omkostninger	0	2.679.005
Omkostninger vedr. byggesag, udgiftsført	0	-94.581
Fælleslån saldo primo	2.102.602	2.584.424
Renter fælleslån	136.643	32.748
Indbetalte ydelser/indfrielse	-245.810	-514.570
	1.993.435	2.102.602
Optaget fælleslån, Danske Bank	2.032.602	2.144.129
	<u>-39.167</u>	<u>-41.527</u>

Note 12 - Skyldige omkostninger

Låseservice	188	0
Ejendomsservice	9.613	16.983
Varmehonorar og flyttegebyr	15.855	14.940
Dong, el	6.262	11.984
København Energi, varme	109.974	266.159
Årsopgørelse vand	0	5.012
Revision og regnskabsassistance	18.500	18.000
Diverse	475	0
	<u>160.867</u>	<u>333.078</u>