

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 8679 01

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

BHA ::
REVISION

Ejerforeningen Engsund

Årsregnskab for 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	5
Balance pr. 31. december 2015	6
Noter	7 - 10

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 2015 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 22. februar 2016

I bestyrelsen:

John Henriksen
(Formand)

Henry Hansen

Erik Hjelm

Jacob Christian Nielsen

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 22. februar 2016

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 2015

		Ej revideret		
		budget	Realiseret	Realiseret
	Note	2015	2015	2014
Afgifter.....	1	265.000	243.201	251.861
Forsikringer	2	60.000	62.639	59.323
EjendomsPasning	3	100.000	91.400	153.752
Renholdelse.....	4	12.000	48.964	29.455
Gårdlauget Grønlandsparken		65.000	64.584	64.584
Elforbrug		15.000	14.050	17.070
Administration og revision.....	5	108.700	108.950	106.500
Andre driftsudgifter.....	6	38.000	43.751	43.058
Vedligeholdelse.....	7	193.468	309.172	213.592
DRIFTSUDGIFTER I ALT		857.168	986.711	939.195
Diverse indtægter.....	8	0	- 11.875	- 14.863
Finansielle poster.....	9	0	- 3.086	- 863
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		857.168	971.750	923.469
Indbetalte fællesbidrag.....		957.168	957.168	957.168
ÅRETS RESULTAT		100.000	- 14.582	33.699

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</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.....		868	2.000
Danske Bank, driftskonto		811.258	773.889
Mellemregning med Englandsvej 12 ABC		65.330	57.734
Mellemregning med administrator		2.500	0
Forudbetalt forsikring		14.247	13.901
A' contoafholdte varmeudgifter indeværende år		123.005	141.894
Varmeafregning sidste år.....		49.228	77.034
Tilgodehavende fællesudgifter m.m.		0	9.345
Tilgodehavender, Hofor		15.327	0
Andre tilgodehavender		0	5.455
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.081.763	1.081.252
AKTIVER I ALT		1.112.303	1.111.792
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	10	852.052	866.634
Depositum		3.600	600
A conto indgået varme indeværende år.....		35.452	35.435
Fælleslån, altan og facade renovering	11	0	39.167
Andel i fælleslån	11	150.416	0
Forudbetalte fællesudgifter (restancekonto)		7.083	9.089
Skyldige omkostninger	12	63.700	160.867
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		260.251	245.158
PASSIVER I ALT		1.112.303	1.111.792

NOTER

	Ej revideret		
	budget	Realiseret	Realiseret
Note 1 - Afgifter	2015	2015	2014
Ejendomsskat lejl. nr. 52	0	713	712
Renovation.....	135.000	134.862	130.631
Vandafgifter	130.000	107.626	120.518
	<u>265.000</u>	<u>243.201</u>	<u>251.861</u>
Note 2 - Forsikringer			
Ejendom	60.000	62.639	59.323
	<u>60.000</u>	<u>62.639</u>	<u>59.323</u>
Note 3 - Ejendomspasning			
Vicevært bureau	100.000	91.400	153.752
	<u>100.000</u>	<u>91.400</u>	<u>153.752</u>
Note 4 - Renholdelse			
Snerydning, renholdsmaterialer m.m.	0	4.393	6.975
Vinduespolering	0	3.000	0
Rydning af kælderrum og storskrald	0	0	11.025
Skadedyrsbekæmpelse	0	29.625	0
Graffiti	12.000	11.946	11.455
	<u>12.000</u>	<u>48.964</u>	<u>29.455</u>
Note 5 - Administration og revisor			
Administrationshonorar.....	90.200	90.200	88.000
Revisor	18.500	18.750	18.500
	<u>108.700</u>	<u>108.950</u>	<u>106.500</u>

NOTE R - fortsat

	Ej revideret budget	Realiseret	Realiseret
	2015	2015	2014
Note 6 - Andre driftsudgifter			
Opkrævningsgebyr m.m.	5.000	5.810	4.217
Telefon- og adm.godtgørelse, bestyrelse	8.000	8.000	7.000
Kabel TV, udgift	102.000	101.773	95.623
Kabel TV, indtægt	-102.000	- 96.800	- 85.800
Egen andel af varme	0	3.759	5.875
Varmeregnskab.....	15.000	14.669	13.051
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer.....	5.000	4.353	2.932
Diverse.....	5.000	2.187	160
	<u>38.000</u>	<u>43.751</u>	<u>43.058</u>

Note 7 - Vedligeholdelse

Smed og blikkenslager	93.083	98.585
Snedker & tømrer, service vinduer	14.064	9.414
Murer	0	3.537
Elektriker.....	7.862	6.242
Elektriker, dørtelefon reparation	0	10.577
Maler	17.044	1.524
Maler, kælderlokale	0	13.523
Låsesmed	14.966	11.876
Postkasser, stråtag	0	12.350
Gård, vej og have	3.049	1.100
Renoveret gårdtoilet	16.900	0
Renovering af skakter	108.525	0
Arkitekt/valuar, vedr. 10 årig renoveringsplan.....	33.679	0
Ingeniørbistand, bygningsrapport	0	22.250
Ingeniørbistand, skader og skimmelsvamp	0	22.614
	<u>193.468</u>	<u>309.172</u>
		<u>213.592</u>

NOTER - fortsat

	Ej revideret		
	budget	Realiseret	Realiseret
<u>Note 8 - Diverse indtægter</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flyttegebyrer	0	1.875	1.125
Lejeindtægter fra kældere	0	10.000	12.000
Diverse indtægter	0	0	1.738
	<u>0</u>	<u>11.875</u>	<u>14.863</u>
 <u>Note 9 - Finansielle poster</u>			
Renteindtægter bank.....	0	3.086	863
	<u>0</u>	<u>3.086</u>	<u>863</u>
 <u>Note 10 - Egenkapital</u>			
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Overført resultat:			
Saldo primo		766.634	732.935
Årets resultat		- 14.582	33.699
		<u>752.052</u>	<u>766.634</u>
 Henlæggelse til vedligeholdelse:			
Henlagt primo		100.000	100.000
		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital i alt		<u>852.052</u>	<u>866.634</u>

NOTER - fortsat

<u>Note 11 - Fælleslån, altan og facade renovering</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fælleslån saldo primo	1.993.435	2.102.602
Renter fælleslån	126.322	136.643
Indbetalte ydelser/indfrielse	-183.358	-245.810
	1.936.399	1.993.435
Optaget fælleslån, Danske Bank	-2.086.815	-2.032.602
Heraf ejerf. andel af yderligere optaget lån 2015.....	85.045	
Difference primo	39.167	
Difference 2015	26.204	
	150.416	0
	<u>0</u>	<u>-39.167</u>

Note 12 - Skyldige omkostninger

Låseservice	0	188
Ejendomsservice	0	9.613
Varmehonorar og flyttegebyr	15.719	15.855
Dong, el	1.566	6.262
København Energi, varme	0	109.974
Hofor, fjernvarme	27.665	0
Revision og regnskabsassistance	18.750	18.500
Diverse	0	475
	<u>63.700</u>	<u>160.867</u>