

TEL.: +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9879 01

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

**BHA** :  
REVISION

**Ejerforeningen Engsund**

-----

**Årsregnskab for 2016**

-----

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Oplysninger .....                   | 1           |
| Ledelsespåtegning .....             | 2           |
| Revisionspåtegning .....            | 3 - 4       |
| Anvendt regnskabspraksis .....      | 5           |
| Resultatopgørelse for 2016 .....    | 6           |
| Balance pr. 31. december 2016 ..... | 7           |
| Noter .....                         | 8 - 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 2016 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 2017

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
John Henriksen  
(Formand)

\_\_\_\_\_  
Henry Hansen

\_\_\_\_\_  
Erik Hjelm

\_\_\_\_\_  
Jacob Christian Nielsen

\_\_\_\_\_  
Linda Boye-Krabbe

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Jens Duus  
Advokat

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til medlemmerne i Ejerforeningen Engsund

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Engsund for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af ejerforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for ejerboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 15. februar 2017  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

  
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 2016**

|                                                   | Note | Ej revideret   |                    |                    |
|---------------------------------------------------|------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                                   |      | budget<br>2016 | Realiseret<br>2016 | Realiseret<br>2015 |
| Afgifter .....                                    | 1    | 252.000        | 239.957            | 243.201            |
| Forsikringer .....                                | 2    | 65.000         | 63.775             | 62.639             |
| Ejendomsaspning .....                             | 3    | 88.000         | 88.075             | 91.400             |
| Renholdelse .....                                 | 4    | 44.000         | 115.750            | 48.964             |
| Gårdlauget Grønlandsparken .....                  |      | 65.000         | 64.584             | 64.584             |
| Elforbrug .....                                   |      | 15.000         | 18.933             | 14.050             |
| Administration og revision .....                  | 5    | 110.750        | 111.000            | 108.950            |
| Andre driftsudgifter .....                        | 6    | 49.000         | 44.395             | 43.751             |
| Vedligeholdelse .....                             | 7    | 150.000        | 315.064            | 309.172            |
| Fibernet .....                                    |      | 121.255        | 0                  | 0                  |
| Afskrivninger .....                               |      | 0              | 30.601             | 0                  |
| DRIFTSUDGIFTER I ALT .....                        |      | 960.005        | 1.092.134          | 986.711            |
| Diverse indtægter .....                           | 8    | 0              | - 17.081           | - 11.875           |
| Finansielle poster .....                          | 9    | 0              | - 5.853            | - 3.086            |
| ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO .....                  |      | 960.005        | 1.069.200          | 971.750            |
| Henlæggelse til 10 års vedligeholdelsesplan ..... |      | 150.000        | 100.000            | 0                  |
| ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT .....                  |      | 1.110.005      | 1.169.200          | 971.750            |
| Indbetalte fællesbidrag .....                     |      | 957.168        | 957.168            | 957.168            |
| ÅRETS RESULTAT .....                              |      | - 152.837      | - 212.032          | - 14.582           |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

| <b><u>AKTIVER</u></b>                                      | <b><u>Note</u></b> | <b><u>2016</u></b> | <b><u>2015</u></b> |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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             |
| Fibernet .....                                             | 10                 | 122.402            | 0                  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>                           |                    | <b>152.942</b>     | <b>30.540</b>      |
| Kasse, formand og ejendomskontor .....                     |                    | 786                | 868                |
| Danske Bank, driftskonto .....                             |                    | 632.054            | 811.258            |
| Mellemregning med Englandsvej 12 ABC .....                 |                    | 43.140             | 65.330             |
| Mellemregning med administrator .....                      |                    | 2.500              | 2.500              |
| Forudbetalinger .....                                      |                    | 25.768             | 14.247             |
| A' contoafholdte varmeudgifter indeværende år .....        |                    | 123.312            | 123.005            |
| Varmaefregning sidste år .....                             |                    | 21.645             | 49.228             |
| Andel i fælleslån .....                                    | 11                 | 1.655.466          | 1.936.399          |
| Tilgodehavender, Hofo .....                                |                    | 0                  | 15.327             |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>                       |                    | <b>2.504.671</b>   | <b>3.018.162</b>   |
| <b>AKTIVER I ALT .....</b>                                 |                    | <b>2.657.613</b>   | <b>3.048.702</b>   |
| <b><u>PASSIVER</u></b>                                     |                    |                    |                    |
| EGENKAPITAL .....                                          | 12                 | 740.020            | 852.052            |
| Depositum .....                                            |                    | 3.600              | 3.600              |
| A conto indgået varme indeværende år .....                 |                    | 38.494             | 35.452             |
| Andel i fælleslån .....                                    | 11                 | 1.652.257          | 2.086.815          |
| Forudbetalte fællesudgifter (restancekonto) .....          |                    | 0                  | 7.083              |
| Skyldige omkostninger .....                                | 13                 | 223.242            | 63.700             |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>                       |                    | <b>1.917.593</b>   | <b>2.196.650</b>   |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>                                |                    | <b>2.657.613</b>   | <b>3.048.702</b>   |

I henhold til tingbogen skal det oplyses, at der for Nr. 52, Kldr. er en hæftelse på kr. 25.000, samt en tilbagekøbsret for Københavns Kommune gældende fra 2041.

**NOTER**

|                                           | <b>Ej revideret</b> |                   |                   |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|                                           | <b>budget</b>       | <b>Realiseret</b> | <b>Realiseret</b> |
| <b>Note 1 - Afgifter</b>                  | <b>2016</b>         | <b>2016</b>       | <b>2015</b>       |
| Ejendomsskat lejl. nr. 52 .....           | 0                   | 713               | 713               |
| Renovation .....                          | 137.000             | 130.572           | 134.862           |
| Vandafgifter .....                        | 115.000             | 108.672           | 107.626           |
|                                           | <u>252.000</u>      | <u>239.957</u>    | <u>243.201</u>    |
| <b>Note 2 - Forsikringer</b>              |                     |                   |                   |
| Ejendom .....                             | 65.000              | 63.775            | 62.639            |
|                                           | <u>65.000</u>       | <u>63.775</u>     | <u>62.639</u>     |
| <b>Note 3 - Ejendomspasning</b>           |                     |                   |                   |
| Vicevært bureau .....                     | 88.000              | 88.075            | 91.400            |
|                                           | <u>88.000</u>       | <u>88.075</u>     | <u>91.400</u>     |
| <b>Note 4 - Renholdelse</b>               |                     |                   |                   |
| Snerydning, renholdsmaterialer m.m. ....  | 7.000               | 6.871             | 4.393             |
| Vinduespolering .....                     | 3.000               | 3.000             | 3.000             |
| Skadedyrsbekæmpelse .....                 | 22.000              | 93.452            | 29.625            |
| Graffiti .....                            | 12.000              | 12.427            | 11.946            |
|                                           | <u>44.000</u>       | <u>115.750</u>    | <u>48.964</u>     |
| <b>Note 5 - Administration og revisor</b> |                     |                   |                   |
| Administrationshonorar .....              | 92.000              | 92.000            | 90.200            |
| Revisor .....                             | 18.750              | 19.000            | 18.750            |
|                                           | <u>110.750</u>      | <u>111.000</u>    | <u>108.950</u>    |

**NOTER - fortsat**

|                                                       | <b>Ej revideret</b> |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | <b>budget</b>       | <b>Realiseret</b> | <b>Realiseret</b> |
| <b><u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u></b>           | <b>2016</b>         | <b>2016</b>       | <b>2015</b>       |
| Opkrævningsgebyr m.m. ....                            | 5.000               | 5.490             | 5.810             |
| Telefon- og adm.godtgørelse, bestyrelse .....         | 8.000               | 8.000             | 8.000             |
| Kabel TV, udgift .....                                | 102.300             | 107.938           | 101.773           |
| Kabel TV, indtægt .....                               | -102.300            | - 102.300         | - 96.800          |
| Fibernet, udgift .....                                | 41.745              | 41.745            | 0                 |
| Fibernet, indtægt .....                               | -41.745             | - 41.745          | 0                 |
| Egen andel af varme .....                             | 0                   | 6.176             | 3.759             |
| Varmeregnskab .....                                   | 15.000              | 12.078            | 14.669            |
| Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer ..... | 5.000               | 7.013             | 4.353             |
| Diverse .....                                         | 16.000              | 0                 | 2.187             |
|                                                       | <u>49.000</u>       | <u>44.395</u>     | <u>43.751</u>     |

**Note 7 - Vedligeholdelse**

|                                                      |                |                |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Smed og VVS .....                                    | 60.004         | 93.083         |
| Renovering af faldstammer .....                      | 202.516        | 0              |
| Snedker & tømrer, service vinduer .....              | 22.641         | 14.064         |
| Murer .....                                          | 1.950          | 0              |
| Elektriker .....                                     | 18.679         | 7.862          |
| Maler .....                                          | 0              | 17.044         |
| Låsesmed .....                                       | 5.714          | 14.966         |
| Gård, vej og have .....                              | 0              | 3.049          |
| Renoveret gårdtoilet .....                           | 0              | 16.900         |
| Renovering af skakter .....                          | 0              | 108.525        |
| Arkitekt/valuar, vedr. 10 årig renoveringsplan ..... | 0              | 33.679         |
| Arkitekt vedr. lugtgener .....                       | 3.560          | 0              |
|                                                      | <u>150.000</u> | <u>315.064</u> |
|                                                      |                | <u>309.172</u> |

**NOTE R - fortsat**

|                                          | <b>Realiseret<br/>2016</b> | <b>Realiseret<br/>2015</b> |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b><u>Note 8 - Diverse indtægter</u></b> |                            |                            |
| Flyttegebyrer .....                      | 1.125                      | 1.875                      |
| Lejeindtægter fra kælder .....           | 13.500                     | 10.000                     |
| Diverse indtægter .....                  | 2.456                      | 0                          |
|                                          | <u>17.081</u>              | <u>11.875</u>              |

**Note 9 - Finansielle poster**

|                           |              |              |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Renteindtægter bank ..... | 5.853        | 3.086        |
|                           | <u>5.853</u> | <u>3.086</u> |

**Note 10 - Fibernet**

|                                  | <b>2016</b>    | <b>2015</b> |
|----------------------------------|----------------|-------------|
| Anskaffet 2016 .....             | 153.003        | 0           |
| Akkumulerede afskrivninger ..... | 0              | 0           |
| Afskrivninger 20% p.a. ....      | 30.601         | 0           |
|                                  | <u>122.402</u> | <u>0</u>    |

**Note 11 - Fælleslån, altan og facade renovering**

|                                      |              |                 |
|--------------------------------------|--------------|-----------------|
| Fælleslån saldo primo .....          | 1.936.399    | 1.993.435       |
| Renter fælleslån .....               | 104.189      | 126.322         |
| Indbetalte ydelser/indfrielse        | -385.122     | -183.358        |
|                                      | 1.655.466    | 1.936.399       |
| Optaget fælleslån, Danske Bank ..... | -1.652.257   | -2.086.815      |
|                                      | <u>3.209</u> | <u>-150.416</u> |

**NOTE R - fortsat**

| <b><u>Note 12 - Egenkapital</u></b>            | <b><u>2016</u></b> | <b><u>2015</u></b> |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Overført resultat:                             |                    |                    |
| Saldo primo .....                              | 752.052            | 766.634            |
| Årets resultat .....                           | - 212.032          | - 14.582           |
|                                                | <u>540.020</u>     | <u>752.052</u>     |
| Henlæggelse til vedligeholdelse:               |                    |                    |
| Henlagt primo .....                            | 100.000            | 100.000            |
| Henlæggelse vedr. 10 års renoveringsplan ..... | 100.000            | 0                  |
|                                                | <u>200.000</u>     | <u>100.000</u>     |
| Egenkapital i alt .....                        | <u>740.020</u>     | <u>852.052</u>     |
| <b><u>Note 13 - Skyldige omkostninger</u></b>  |                    |                    |
| Ejendomsservice .....                          | 7.388              | 0                  |
| Varmehonorar og flyttegebyr .....              | 20.858             | 15.719             |
| Dong, el .....                                 | 907                | 1.566              |
| Hofor, fjernvarme .....                        | 93.339             | 27.665             |
| Revision og regnskabsassistance .....          | 19.000             | 18.750             |
| Skadedyrsbekæmpelse, væggelus .....            | 81.250             | 0                  |
| Diverse .....                                  | 500                | 0                  |
|                                                | <u>223.242</u>     | <u>63.700</u>      |