

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 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31. december 2018.....	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 2018 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. februar 2019

I bestyrelsen:

John Henriksen
(Formand)

Henry Hansen

Christoffer Dam Florentsen

Jacob Christian Nielsen

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 12. februar 2019
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Henrik Bojer
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 2018

	Note	Ej revideret		
		budget 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
Afgifter	1	242.300	243.574	228.693
Forsikringer	2	55.000	63.167	56.716
Ejendomspasning	3	110.000	89.715	102.401
Renholdelse	4	93.750	9.090	52.243
Gårdlauget Grønlandsparken		65.000	64.684	64.584
Elforbrug		20.500	20.162	20.277
Administration og revision	5	116.900	116.880	113.375
Andre driftsudgifter	6	-7.452	42.750	42.002
Vedligeholdelse	7	128.575	71.098	106.561
Afskrivninger		30.600	30.601	30.601
DRIFTSUDGIFTER I ALT		855.173	751.721	817.453
Diverse indtægter	8	-15.000	- 15.000	- 15.000
Finansielle poster	9	0	- 3.910	- 4.074
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		840.173	732.811	798.379
Henlæggelse	12	150.000	250.000	150.000
ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT		990.173	982.811	948.379
Indbetalte fællesbidrag		990.173	1.004.736	984.916
ÅRETS RESULTAT		0	21.925	36.537

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</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
Fibernet	10	61.200	91.801
ANLÆGSAKTIVER I ALT		91.740	122.341
Kasse, formand og ejendomskontor		1.960	1.960
Lån og Spar, driftskonto		978.497	755.143
Mellemregning med Englandsvej 12 ABC		49.620	48.231
Mellemregning med administrator		0	4.000
Forudbetalinger		44.753	23.666
Varmaefregning sidste år		34.468	26.477
Andel i fælleslån	11	1.372.692	1.490.133
Tilgodehavender vand- og varme afregning, Hofor.....		5.755	4.630
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.487.745	2.354.240
AKTIVER I ALT		2.579.485	2.476.581
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	12	1.106.158	885.208
Depositum		3.600	3.600
A conto indgået varme indeværende år		39.202	39.201
Andel i fælleslån	11	1.366.014	1.485.948
Forudbetalte fællesudgifter (restancekonto)		2.094	716
Skyldige omkostninger	13	62.418	61.908
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.473.328	1.591.373
PASSIVER I ALT		2.579.486	2.476.581

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

	Ej revideret		
	budget 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
<u>Note 1 - Afgifter</u>			
Ejendomsskat lejl. nr. 52	0	713	713
Renovation	122.100	121.320	120.276
Vandafgifter	120.200	121.541	107.704
	<u>242.300</u>	<u>243.574</u>	<u>228.693</u>
<u>Note 2 - Forsikringer</u>			
Ejendom	55.000	63.167	56.716
	<u>55.000</u>	<u>63.167</u>	<u>56.716</u>
<u>Note 3 - Ejendomspasning</u>			
Vicevært bureau	110.000	89.715	102.401
	<u>110.000</u>	<u>89.715</u>	<u>102.401</u>
<u>Note 4 - Renholdelse</u>			
Snerydning, renholdsmaterialer m.m.	0	16.995	10.475
Skadedyrsbekæmpelse	81.250	-21.173	28.679
Graffiti	12.500	13.268	13.089
	<u>93.750</u>	<u>9.090</u>	<u>52.243</u>
<u>Note 5 - Administration og revisor</u>			
Administrationshonorar	95.900	95.880	94.000
Revisor	21.000	21.000	19.375
	<u>116.900</u>	<u>116.880</u>	<u>113.375</u>

NOTER - fortsat

	Ej revideret		
	budget	Realiseret	Realiseret
<u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u>	2018	2018	2017
Opkrævningsgebyr m.m.	6.000	6.366	4.901
Telefon- og adm.godtgørelse, bestyrelse	8.000	8.600	10.000
Kabel TV, udgift	120.100	107.637	114.275
Kabel TV, indtægt	-120.100	- 104.832	- 114.180
Fibernet, udgift	0	45.540	45.540
Fibernet, indtægt	-45.540	- 45.540	- 45.540
Egen andel af varme	0	6.872	3.524
Varmeregnskab	14.088	13.517	15.259
Afskrevet varmeafregning (fraflytter)	0	0	2.099
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer	5.000	3.875	5.977
Diverse	5.000	715	147
	<u>-7.452</u>	<u>42.750</u>	<u>42.002</u>

Note 7 - Vedligeholdelse

Smed og VVS	98.518	53.322
Heraf anvendt henlæggelse til stigestrenge	-50.976	0
Renovering af faldstammer	0	41.349
Heraf anvendt henlæggelse til faldstammer og stigestrenge	0	-41.349
Snedker & tømrer, service vinduer	3.685	9.494
Murer	0	15.092
Elektriker	13.171	8.042
Maler	1.849	3.820
Låsesmed	4.851	2.541
Arkitekt/valuar, vedr. 10 årig renoveringsplan	0	14.250
	<u>128.575</u>	<u>71.098</u>
	<u>128.575</u>	<u>106.561</u>

NOTER - fortsat

	Ej revideret		
	budget	Realiseret	Realiseret
<u>Note 8 - Diverse indtægter</u>	2018	2018	2017
Lejeindtægter fra kældere	15.000	15.000	15.000
	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<u>Note 9 - Finansielle poster</u>			
Renteindtægter bank		3.910	4.074
		<u>3.910</u>	<u>4.074</u>
<u>Note 10 - Fibernet</u>		2018	2017
Anskaffet 2016		153.003	153.003
Akkumulerede afskrivninger primo		61.202	30.601
Afskrivninger 20% p.a.		30.601	30.601
		<u>61.200</u>	<u>91.801</u>
<u>Note 11 - Fælleslån, altan og facade renovering</u>			
Fælleslån saldo primo		1.490.133	1.655.466
Renter fælleslån		81.475	91.210
Indbetalte ydelser/indfrielse		-198.916	-256.543
		<u>1.372.692</u>	<u>1.490.133</u>
Optaget fælleslån, Lån og Spar		-1.366.014	-1.485.948
		<u>6.678</u>	<u>4.185</u>