

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 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31. december 2020	7
Noter	8 - 11

Ejerforeningen Engsund

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN OG EJERFORENINGEN

MATR. NR. : Matr. 11 d, Sundbyvester

BELIGGENHED : Sundholmsvej 107-113 og Englandsvej 14-16
2300 København S.

ANTAL LEJLIGHEDER : 57

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.

Ejerforeningen Engsund

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2020 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 16. marts 2021

I bestyrelsen:

John Henriksen
(Formand)

Christoffer Dam Florentsen

Søren Greve

Peter Hansen

Administrator:

Jens Duus
Advokat

Ejerforeningen Engsund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Engsund

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Engsund for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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.

Ejerforeningen Engsund

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 16. marts 2021
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Jeppe Winding
statsautoriseret revisor

Ejerforeningen Engsund

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 sidste 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

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 2020

	Note	Ej revideret		
		budget	Realiseret	Realiseret
		2020	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
Afgifter	1	244.090	241.384	240.196
Forsikringer	2	70.000	62.893	70.063
EjendomsPasning	3	100.000	97.928	95.121
Renholdelse	4	25.000	2.945	17.690
Gårdlauget Grønlandsparken		65.000	64.585	64.584
Elforbrug		20.000	17.125	18.330
Administration og revision	5	121.000	121.000	118.800
Andre driftsudgifter	6	36.244	35.344	40.175
Vedligeholdelse	7	123.402	109.261	115.236
Afskrivninger		0	30.599	30.601
DRIFTSUDGIFTER I ALT		804.736	783.064	810.796
Diverse indtægter	8	0	-1.250	-15.000
Finansielle poster	9	0	2.029	-1.862
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		804.736	783.843	793.934
Hensættelse	12	200.000	200.000	200.000
ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT		1.004.736	983.843	993.934
Indbetalte fællesbidrag		1.004.736	1.014.283	1.004.736
ÅRETS RESULTAT		0	30.440	10.802

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

		2020	2019
<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</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	0	30.599
ANLÆGSAKTIVER I ALT		30.540	61.139
Mellemregning med Englandsvej 12 ABC		80.109	44.963
Forudbetalinger		42.462	61.078
Varmeafregning sidste år		0	28.944
Andel i fælleslån	11	1.163.263	1.254.877
Tilgodehavender vand- og varme afregning, Hofor.....		55.926	7.520
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.341.760	1.397.382
Lån og Spar, driftskonto		1.242.252	1.071.453
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.242.252	1.071.453
AKTIVER I ALT		2.614.552	2.529.974
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	12	1.321.872	1.211.432
Depositum		3.600	3.600
Udlæg formand, kasse og ejendomskontor		0	2.280
A conto indgået varme indeværende år		41.382	41.032
Andel i fælleslån	11	1.156.477	1.247.997
Varmeafregning sidste år		36.159	0
Skyldige omkostninger	13	55.062	23.633
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.292.680	1.318.542
PASSIVER I ALT		2.614.552	2.529.974

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 kr.	Realiseret 2020 kr.	Realiseret 2019 kr.
<u>Note 1 - Afgifter</u>			
Ejendomsskat lejl. nr. 52	0	715	713
Renovation	124.090	130.562	122.227
Vandafgifter	120.000	110.107	117.256
	<u>244.090</u>	<u>241.384</u>	<u>240.196</u>
<u>Note 2 - Forsikringer</u>			
Ejendom	70.000	62.893	70.063
	<u>70.000</u>	<u>62.893</u>	<u>70.063</u>
<u>Note 3 - Ejendomspasning</u>			
Vicevært bureau	100.000	97.928	95.121
	<u>100.000</u>	<u>97.928</u>	<u>95.121</u>
<u>Note 4 - Renholdelse</u>			
Snerydning, renholds materialer m.m.	0	0	4.800
Skadedyrsbekæmpelse	0	2.945	6.166
Graffiti	0	0	6.724
	<u>25.000</u>	<u>2.945</u>	<u>17.690</u>
<u>Note 5 - Administration og revisor</u>			
Administrationshonorar	100.000	100.000	97.800
Revisor	21.000	21.000	21.000
	<u>121.000</u>	<u>121.000</u>	<u>118.800</u>

NOTE R - fortsat

	Ej revideret budget	Realiseret 2020	Realiseret 2019
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u>			
Opkrævningsgebyr m.m.	5.500	5.464	5.472
Telefon- og adm. godtgørelse, bestyrelse	9.500	10.000	9.500
Kabel TV, udgift	87.884	85.643	86.829
Kabel TV, indtægt	-92.640	-88.008	-89.006
Fibernet, udgift	45.540	45.540	45.540
Fibernet, indtægt	-45.540	-45.437	-45.540
Egen andel af varme	0	3.234	3.103
Varmeregnskab	16.000	16.753	16.028
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer	5.000	1.065	6.201
Diverse	5.000	1.090	2.048
	<u>36.244</u>	<u>35.344</u>	<u>40.175</u>

Note 7 - Vedligeholdelse

Smed og VVS	152.969	55.581
Karnap og tagarbejde	0	105.527
Heraf anvendt hensættelse til karnap og tagarbejde	0	-105.527
Stigstreng	0	10.543
Snedker & tømrer, service vinduer	2.860	11.851
Murer	21.456	12.750
Elektriker	19.376	14.025
Maler	19.871	1.750
Låsesmed	8.169	5.230
Gård, vej og have	160	0
Besigtigelse af fugtproblemer	4.400	0
Arkitekt/valuar	0	3.506
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse	-120.000	0
	<u>123.402</u>	<u>115.236</u>

NOTER - fortsat

	Ej revideret budget kr.	Realiseret 2020 kr.	Realiseret 2019 kr.
<u>Note 8 - Diverse indtægter</u>			
Lejeindtægter fra kældere	0	1.250	15.000
	0	1.250	15.000

Note 9 - Finansielle poster

Renteindtægter bank	0	1.862
Renteudgifter bank	2.029	0
	2.029	1.862

Note 10 - Fibernet

Anskaffet 2016	153.003	153.003
Akkumulerede afskrivninger primo	122.404	91.803
Afskrivninger 20% p.a.	30.599	30.601
	0	30.599

Note 11 - Fælleslån, altan og facade renovering

Fælleslån saldo primo	1.254.877	1.372.692
Renter fælleslån	68.346	75.090
Indbetalte ydelser/indfrielse	-159.960	-192.905
	1.163.263	1.254.877
Optaget fælleslån, Lån og Spar	-1.156.477	-1.247.997
	6.786	6.880

NOTE R - fortsat**Note 12 - Egenkapital**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	609.284	598.482
Årets resultat	30.440	10.802
	<u>639.724</u>	<u>609.284</u>
 Hensættelse til vedligeholdelse:		
Hensat primo	602.148	507.675
- Anvendt til almindeligt vedligeholdelse	-120.000	0
- Anvendt til karnap og tagarbejde	0	-105.527
Hensættelse til vedligeholdelse heraf varmestreng loft, stigstreng, sætningsskader og fugt	200.000	200.000
	<u>682.148</u>	<u>602.148</u>
 Egenkapital i alt	<u>1.321.872</u>	<u>1.211.432</u>

Note 13 - Skyldige omkostninger

Varmehonorar og flyttegebyr	22.373	0
Ørsted, el	1.517	1.633
Hofor	9.172	0
Revision og regnskabsassistance	22.000	22.000
	<u>55.062</u>	<u>23.633</u>