

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 2021

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	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 11. august 2021 og
tinglyst den 9. september 2021.

Ejerforeningen Engsund

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2021 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.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.

Vi indstiller således årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse:

København, den 28. februar 2022

I bestyrelsen:

John Henriksen
(Formand)

Jonas Søskov

Peter Hansen

Søren Greve

Jacob Steinitz Andersen

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

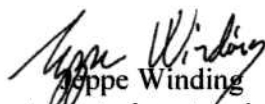
Ejerforeningen Engsund

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 28. februar 2022
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 2021

	Note	Ej revideret		
		budget	Realiseret	Realiseret
		2021	2021	2020
		kr.	kr.	kr.
Afgifter	1	251.277	250.178	241.384
Forsikringer	2	90.700	87.571	62.893
EjendomsPasning	3	125.000	108.205	97.928
Renholdelse	4	0	22.720	2.945
Gårdlauget Grønlandsparken		65.000	64.584	64.585
Elforbrug		20.000	17.910	17.125
Administration og revision	5	121.000	121.500	121.000
Andre driftsudgifter	6	26.590	30.549	35.344
Vedligeholdelse	7	352.737	336.188	109.261
Afskrivninger		0	0	30.599
DRIFTSUDGIFTER I ALT		1.052.304	1.039.405	783.064
Diverse indtægter	8	0	0	-1.250
Finansielle poster	9	0	6.456	2.029
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		1.052.304	1.045.861	783.843
Hensættelse	12	0	0	200.000
ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT		1.052.304	1.045.861	983.843
Indbetalte fællesbidrag		1.052.304	1.052.304	1.014.283
ÅRETS RESULTAT		0	6.443	30.440

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

		2021	2020
<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
ANLÆGSAKTIVER I ALT		30.540	30.540
Mellemregning med Englandsvej 12 ABC		51.769	80.109
Forudbetalinger		51.946	42.462
Andel i fælleslån	11	1.097.033	1.163.263
Tilgodehavender vand- og varme afregning, Hofor.....		5.786	55.926
Restance, tilgodehavende fællesbidrag		5.618	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.212.152	1.341.760
Lån og Spar, driftskonto		1.287.314	1.242.252
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.287.314	1.242.252
AKTIVER I ALT		2.530.006	2.614.552
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	12	1.328.315	1.321.872
Depositum		3.600	3.600
A conto indgået varme indeværende år		26.119	41.382
Andel i fælleslån	11	1.090.610	1.156.477
Varmeafregning sidste år		2.049	36.159
Skyldige omkostninger	13	79.313	55.062
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.201.691	1.292.680
PASSIVER I ALT		2.530.006	2.614.552

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	Realiseret	Realiseret
	2021	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1 - Afgifter</u>			
Ejendomsskat lejl. nr. 52	0	714	715
Renovation	131.277	130.562	130.562
Vandafgifter	120.000	118.902	110.107
	<u>251.277</u>	<u>250.178</u>	<u>241.384</u>
<u>Note 2 - Forsikringer</u>			
Ejendom	90.700	87.571	62.893
	<u>90.700</u>	<u>87.571</u>	<u>62.893</u>
<u>Note 3 - Ejendomspasning</u>			
Vicevært bureau	125.000	108.205	97.928
	<u>125.000</u>	<u>108.205</u>	<u>97.928</u>
<u>Note 4 - Renholdelse</u>			
Snerydning, renholds materialer m.m.	0	21.970	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	750	2.945
	<u>0</u>	<u>22.720</u>	<u>2.945</u>
<u>Note 5 - Administration og revisor</u>			
Administrationshonorar	100.000	100.000	100.000
Revisor	21.000	21.500	21.000
	<u>121.000</u>	<u>121.500</u>	<u>121.000</u>

NOTE R - fortsat

	Ej revideret budget 2021 kr.	Realiseret 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.
<u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u>			
Opkrævningsgebyr m.m.	5.500	5.639	5.464
Telefon- og adm. godtgørelse, bestyrelse	12.500	10.000	10.000
Kabel TV, udgift	74.230	77.767	85.643
Kabel TV, indtægt	-92.640	-92.008	-88.008
Fibernet, udgift	45.540	45.540	45.540
Fibernet, indtægt	-45.540	-45.540	-45.437
Egen andel af varme	0	1.751	3.234
Varmeregnskab	17.000	17.503	16.753
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer	5.000	6.632	1.065
Diverse	5.000	3.265	1.090
	<u>26.590</u>	<u>30.549</u>	<u>35.344</u>

Note 7 - Vedligeholdelse

Smed og VVS		278.706	152.969
Snedker & tømrer, service vinduer		3.144	2.860
Murer		26.750	21.456
Elektriker		13.624	19.376
Maler		10.146	19.871
Låsesmed		3.818	8.169
Gård, vej og have		0	160
Besigtigelse af fugtproblemer		0	4.400
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse		0	-120.000
	<u>352.737</u>	<u>336.188</u>	<u>109.261</u>

NOTER - fortsat**Ej revideret**

	budget	Realiseret	Realiseret
	2021	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
Note 8 - Diverse indtægter			
Lejeindtægter fra kældere	0	0	1.250
	0	0	1.250

Note 9 - Finansielle poster

Renteudgifter bank	0	6.456	2.029
	• 0	6.456	2.029

Note 10 - Fibernet

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

Note 11 - Fælleslån, altan og facade renovering

Fælleslån saldo primo	1.163.263	1.254.877
Renter fælleslån	63.848	68.346
Indbetalte ydelser/indfrielse	-130.078	-159.960
	1.097.033	1.163.263
Optaget fælleslån, Lån og Spar	-1.090.610	-1.156.477
	6.423	6.786

NOTE R - fortsat

	2021	2020
<u>Note 12 - Egenkapital</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	639.724	609.284
Årets resultat	6.443	30.440
	<u>646.167</u>	<u>639.724</u>
 Hensættelse til vedligeholdelse:		
Hensat primo	682.148	602.148
- Anvendt til almindeligt vedligeholdelse	0	-120.000
Hensættelse til vedligeholdelse heraf varmestreng loft, stigstreng, sætningsskader og fugt	0	200.000
	<u>682.148</u>	<u>682.148</u>
 Egenkapital i alt	<u>1.328.315</u>	<u>1.321.872</u>
 <u>Note 13 - Skyldige omkostninger</u>		
Varmehonorar og flyttegebyr	0	22.373
Ørsted, el	1.847	1.517
Hofor	8.299	9.172
Revision og regnskabsassistance	22.500	22.000
Folkmann VVS	41.425	0
Diverse	5.242	0
	<u>79.313</u>	<u>55.062</u>