



**Ejerforeningen Taarbækhave**  
-----

**Årsregnskab for 2009**  
-----

Administrator:

Kuben Ejendomsadministration A/S,  
Carl Jacobsens Vej 31,  
2500 Valby.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledespåtegning .....	1
Revisionspåtegning .....	2
Resultatopgørelse for 2009 .....	3
Balance pr. 31. december 2009 .....	4 - 5
Noter .....	6 - 10
Beboerliste for 2009 .....	11 - 12

**LEDELSESPÅTEGNING**

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for perioden 1/1 – 31/12 2009 for ejerforeningen Taarbækhave 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.

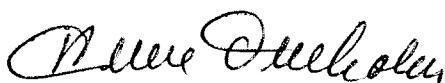
Vi indstiller således årsregnskabet for ejerforeningen Taarbækhave til generalforsamlingens godkendelse:

København, den 9. februar 2010

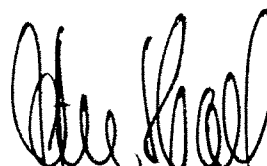
I bestyrelsen:



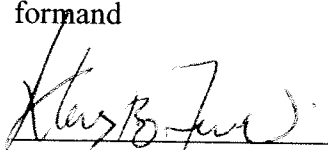
Peter Odorico  
formand



Anne Dueholm



Peter Hjalff

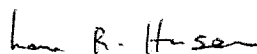


Klaus Bo Jensen



Jan Ipsen

Administrator:



**UAFHÆNGIG REVISORS ERKLÆRING TIL****Medlemmerne af Ejerforeningen Taarbækhave**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Taarbækhave for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, der aflægges efter dansk lovgivningskrav til regnskabsaflæggelse. Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

**Den udførte revision**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med den danske lovgivning om regnskabsaflæggelse.

Hellerup, den 9. februar 2010

BOJER•HANSEN•AUNDRUP  
Statsautoriseret Revision A/S



Henrik Bøjer  
statsautoriseret revisor

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2009**

	<b>Note</b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Realiseret 2009</b>	<b>Realiseret 2008</b>
Afgifter.....	1	461.300	530.872	386.567
Forsikring.....	2	100.000	71.845	72.464
Elforbrug (incl retur 2008 kr. 33.060)....		50.000	30.659	114.806
Vicevært og afløser.....	3	270.000	379.604	262.668
Renholdelse.....	4	110.000	120.900	97.156
Administration og revision.....	5	140.000	141.924	137.117
Andre driftsudgifter.....	6	88.000	77.473	51.055
Antenneanlæg.....	7	75.000	79.351	127.477
Vedligeholdelse.....	8	136.000	104.696	213.159
Projekter.....	9	1.700.000	1.830.656	0
<b>DRIFTSUDGIFTER I ALT .....</b>		<b>3.130.300</b>	<b>3.367.980</b>	<b>1.462.469</b>
Andre indtægter.....	10	- 26.500	- 27.340	- 28.285
Finansielle poster.....	11	- 50.000	- 30.191	- 414.148
<b>ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO ....</b>		<b>3.053.800</b>	<b>3.310.449</b>	<b>1.020.036</b>
Indbetalte fællesbidrag.....		1.384.366	1.384.419	1.299.874
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>- 1.669.434</b>	<b>- 1.926.030</b>	<b>279.838</b>
Indgået fra forsikring vedr. skimmel- svampsagen .....			400.000	0
Hensættelser:				
Skimmelsvampsag Skovvej 2, 3. ....		0	- 400.000	- 1.508
Opsat vedligeholdelse .....		0	0	569.449
Facaderenovering .....		0	0	171.274
Tagrenovering.....		0	0	431.492
<b>RESULTAT.....</b>		<b>-1.669.434</b>	<b>-1.926.030</b>	<b>1.450.545</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b><u>ANLÆGSAKTIVER</u></b>			
Garage, anskaffelsessum 1998..... (Ejendomsværdi pr. 1/10 2008 kr. 34.000)		48.000	48.000
<b><u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u></b>			
Bankbeholdning.....		1.236.689	3.550.003
Restancer.....		7.169	0
Tilgodehavende forsikringserstatninger.....		0	74.375
Tilgodehavende sygedagpenge.....		10.775	0
Varmeudgifter indeværende år.....		119.448	127.620
Foreløbigt afholdte udgifter til facaderenovering ..	16	0	0
Foreløbigt afholdte udgifter til haverenovering ....		0	457.992
Mellemregning fælleslån til facaderenovering .....		6.237	878
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b><u>1.428.318</u></b>	<b><u>4.258.868</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
EGENKAPITAL .....	12	<u>72.652</u>	<u>1.998.682</u>
HENSÆTTELSER.....	13	<u>900.000</u>	<u>500.000</u>
<b><u>GÆLD</u></b>			
Varmeindtægter indeværende år .....		175.945	181.040
Varmeafregning sidste år .....		99.693	
Forudbetalte fællesbidrag.....		2.958	8.940
Skyldig kildeskat m.v.....		8.508	5.459
Skyldig lønsumsafgift og feriegiro m.m.....		6.133	4.577
Feriepengeforpligtelse vicevært .....		26.502	26.345
Skyldige omkostninger.....	14	80.709	1.533.825
Mellemregning administrator .....		<u>55.218</u>	<u>0</u>
GÆLD I ALT .....		<u>455.666</u>	<u>1.760.186</u>
GÆLD OG HENSÆTTELSER I ALT .....		<u>1.355.666</u>	<u>2.260.186</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>		<u><u>1.428.318</u></u>	<u><u>4.258.868</u></u>
Eventualforpligtelse	15		

**NOTER**

<b><u>Note 1 - Afgifter</u></b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Realiseret 2009</b>	<b>Realiseret 2008</b>
Vandafgifter.....	350.000	398.364	278.288
Renovation.....	110.000	131.124	106.979
Fællesudgift garage.....	1.300	1.384	1.300
	<u>461.300</u>	<u>530.872</u>	<u>386.567</u>
<b><u>Note 2 - Forsikringer</u></b>			
Ejendom.....		69.286	70.016
Arbejdsskade.....		2.559	2.448
	<u>100.000</u>	<u>71.845</u>	<u>72.464</u>
<b><u>Note 3 - Vicevært og afløser</u></b>			
Løn til vicevært .....		313.076	219.536
Feriepengeforpligtelse .....		157	26.345
Sygedagpengerefusion .....		-64.163	0
Vicevært juni-oktober (B.T.) .....		103.760	0
Annonce vicevært .....		3.696	0
Telefon/ISDN .....		5.451	3.518
Lønsumsafgift og AES .....		16.374	11.637
Gebyr dataløn .....		1.253	1.632
	<u>270.000</u>	<u>379.604</u>	<u>262.668</u>
<b><u>Note 4 - Renholdelse</u></b>			
Trappevask.....		97.500	85.000
Saltning og snerydning.....		0	1.494
Affaldsposer .....		7.062	7.062
Affaldshåndtering.....		16.338	3.600
	<u>110.000</u>	<u>120.900</u>	<u>97.156</u>
<b><u>Note 5 - Administration og revision</u></b>			
Administrationshonorar.....	125.000	123.174	122.742
Revisor .....	15.000	18.750	14.375
	<u>140.000</u>	<u>141.924</u>	<u>137.117</u>

**NOTE R - fortsat**

<b><u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u></b>	<b>Budget 2009</b>	<b>Realiseret 2009</b>	<b>Realiseret 2008</b>
Varmeregnskabshonorar.....	18.000	18.260	17.145
Porto, gebyrer og fotokopiering.....	10.000	7.998	7.884
Generalforsamling og møder.....	40.000	10.344	11.846
Beboerarrangement .....		20.102	0
Telefongodtgørelse formand .....		3.200	3.200
Kørselsgodtgørelse formand .....		1.424	0
Gaver og blomster.....		5.131	1.426
Tinglysning vedtægter .....			0
EDB, hjemmeside .....	20.000	10.045	570
Kontorartikler.....		969	8.806
Diverse.....			178
	<u>88.000</u>	<u>77.473</u>	<u>51.055</u>
<b><u>Note 7 - Antenneanlæg</u></b>			
CopyDan, Stofa m.m.....	0	63.106	59.287
Stofa, servicekontrakt.....	0	16.245	14.846
Konvertering af programmer m.m.....	0	0	53.344
	<u>75.000</u>	<u>79.351</u>	<u>127.477</u>
<b><u>Note 8 - Vedligeholdelse</u></b>			
Murer.....	10.000	0	1.500
Tømrer og snedker.....	10.000	6.486	47.286
Smed og blikkenslager.....	10.000	16.205	40.222
Varme anlæg.....	10.000	16.688	20.272
Elektriker.....	10.000	25.059	648
Maler.....	10.000	14.034	0
Vaskeri.....	5.000	5.371	1.563
Gård, vej og have.....	1.000	10.296	550
Istandsættelse havemøbler .....	0	3.150	0
transport	66.000	97.289	112.041

**NOTE R - fortsat**

	Budget	Realiseret	Realiseret
<b>Note 8 - Vedligeholdelse- fortsat</b>	<b>2009</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
transport	66.000	97.289	112.041
Kloak, faldstammer .....	50.000	0	85.969
Låsemed.....	0	1.167	656
Drift fejmaskine.....	5.000	4.604	2.471
Diverse småanskaffelser.....	15.000	1.636	12.022
	<u>136.000</u>	<u>104.696</u>	<u>213.159</u>
<b>Note 9 - Projekter</b>			
Haveanlæg afholdt i 2008.....	0	457.992	0
Haveanlæg afholdt i 2009.....	500.000	655.714	0
Maling af kældre, sokler og anti-graffiti.....	200.000	288.729	0
Postkasser og gadedøre.....	0	265.566	0
Renovering af opgange .....	500.000	98.604	0
Vaskemaskine.....	0	32.531	0
Honorar EKJ Facaderenvering, rest .....	0	2.481	0
Advokathonorar a/c vedr. skimmelsvampesagen ..	500.000	29.039	0
	<u>1.700.000</u>	<u>1.830.656</u>	<u>0</u>
<b>Note 10 - Andre indtægter</b>			
Vaskeri.....	18.000	18.540	14.380
Leje af kælderrum.....	8.500	8.800	10.800
Uafregnet varme .....	0	0	3.105
	<u>26.500</u>	<u>27.340</u>	<u>28.285</u>
<b>Note 11 - Finansielle poster</b>			
Renteindtægter bank og giro.....	50.000	31.823	414.148
Renteindtægt i øvrigt .....	0	455	0
Renteomkostninger bank .....	0	-852	0
Renteomkostninger administrator .....	0	-1.235	0
	<u>50.000</u>	<u>30.191</u>	<u>414.148</u>

**NOTE R - fortsat**

<b><u>Note 12 - Egenkapital</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Henlagt til opsat vedligeholdelse		
Saldo primo.....	0	569.449
Ikke anvendt tilbageføres .....	0	- 569.449
	<u>0</u>	<u>0</u>
Overførsel til næste år:		
Saldo primo.....	1.998.682	548.137
Årets resultat.....	- 1.926.030	1.450.545
	<u>72.652</u>	<u>1.998.682</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	<u><u>72.652</u></u>	<u><u>1.998.682</u></u>
<b><u>Note 13 - Hensættelser</u></b>		
Bekæmpelse af skimmelsvamp:		
Hensat primo.....	500.000	552.242
Anvendt i året .....	0	-52.242
Hensættelse 2009 .....	<u>400.000</u>	<u>0</u>
	<u>900.000</u>	<u>500.000</u>
Facaderenovering:		
Hensat primo.....	0	500.000
Anvendt i året netto.....	0	-328.726
Ikke anvendt tilbageføres .....	<u>0</u>	<u>-171.274</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Tagrenovering:		
Hensat primo.....	0	431.492
Overført til vedligeholdelse.....	0	-96.024
Overført til facaderenovering .....	0	-240.242
Ikke anvendt tilbageføres .....	<u>0</u>	<u>-95.226</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
HENSÆTTELSER I ALT.....	<u><u>900.000</u></u>	<u><u>500.000</u></u>

**NOTE R - fortsat**

<b><u>Note 14 - Skyldige omkostninger</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Trappevask og vinduespolering.....	8.125	8.125
Revision, regnskab og fotokopiering.....	15.000	15.625
Revision, facaderenovering tidligere år.....	3.750	0
Varmeregnskab .....	18.260	0
Administrationshonorar.....	0	5.845
Vandafregning.....	0	14.272
Diverse gebyrer.....	0	1.071
Konvertering af fjernsynsprogrammer .....	0	51.469
Udlæg vicevært .....	21	21
Renholdsartikler .....	0	1.494
Telefongodtgørelse bestyrelse .....	3.200	3.200
Renovering.....	0	1.267.154
Hjemmeside.....	10.000	0
Vedligeholdelse.....	<u>22.353</u>	<u>165.549</u>
	<u>80.709</u>	<u>1.533.825</u>

**Note 15 - Eventualforpligtelse**

Der er adviseret et krav på ca. 1,5 mill. kr. mod ejerforeningen og 3 tidligere ejere i anledning af, at der er konstateret skimmelsvamp i lejligheden Skovvej 2, 3.

**BEBOERLISTE PR. 31/12 2009**

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Ejere</u>	<u>Andel %</u>
1	Inger Margrethe Ring.....	3,8
2	Jørand Rothenborg .....	1,5
3	Sand Adm. A/S.....	1,8
5	Anne Dueholm.....	1,8
7	Grete Hjalff.....	1,6
8	Jeff Loran.....	1,5
10	Lasse Lund Hansen.....	1,5
11	Peter Hjalff.....	1,4
12	Lars Skibsted.....	1,5
14	Keld Bjerregaard.....	1,5
15	Betty Søndergaard Kristensen.....	1,4
16	Restaurationsselskabet af 15/12-92 ApS .....	3,3
17	Jørgen Olsen.....	1,4
18	Klaus Gøthgen Petersen.....	1,0
20	Birgitte Knutsson Harne .....	1,4
21	Britt Herløv og John Ib. Knudsen.....	1,0
24	Lisa Hviid.....	1,0
25	Henriette Højmosse Laursen .....	1,7
26	Niels Dahl Sørensen .....	1,4
27	Rie og Erik Strand-Holm.....	1,0
28	Asger Reidar Jørgensen.....	0,8
29	Anne og Knud Dahlberg Hansen.....	1,0
30	Anne Kristensen.....	0,7
31	Kurt Skjøtt Sørensen.....	1,0
33	Ingrid Buch Pedersen og Per Pedersen.....	1,0
35	Vithus Torke Harts.....	1,0
36	Klaus Bo Jensen.....	0,8
39	Rasmus Linde .....	1,0
40	Tina Rievers .....	0,8
41	Nini Jensen.....	1,0
42	Morten Riis.....	1,0
	Transport:	42,6

**BEBOERLISTE PR. 31/12 2009 - fortsat**

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Ejere</u>	<u>Andel %</u>
	Transport:	42,6
43	Troels og Jytte Munk.....	1,0
45	Pernille Hjulgaard.....	2,8
47	Tim Hansen .....	1,6
48	Christine og Michael Skov.....	1,6
49	Ulla Willumsen.....	2,5
50	Suzanne og Rolf Tranebo.....	1,6
51	Charles Scott Campbell.....	2,5
52	Jette og Carl Erik Boje.....	1,6
53	Bente Østerskov.....	1,3
54	Nønne Gry Christiansen.....	1,0
55	Pernille Nørskov Pedersen .....	1,3
56	Bente Christensen.....	1,0
57	Hans Henrik Quaade.....	1,3
58	Liselotte Folling.....	1,0
59	Adam Eg Nicolajsen .....	1,1
62	Søren Feilberg Rasmussen .....	1,1
63	Claus Borg.....	2,0
64	Gerda Ipsen.....	1,1
65	Peter Odorico.....	2,0
66	Lars Brandi Christensen .....	2,0
67	Kathrine Heilsen og Thomas Thue Hansen.....	1,4
68	Svend Wiisbye.....	0,6
70	Asger Reidar Jørgensen .....	0,2
	Ejere i alt.....	76,2
	Restejendom (2008: 24,5 - salg 2009 0,8).....	23,7
		99,9
71	Ejerforeningen - garage.....	0,1
		<u>100,0</u>