

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORØVEJ 32, DK-2000 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA ■ ■ ■
REVISION

Ejerforeningen Taarbækhave

Årsregnskab for 2018

Administrator:
DEAS A/S,
Dirch Passers Allé 76,
2000 Frederiksberg.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31. december 2018	6 - 7
Noter	8 - 11
Ejerliste for 2018	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for perioden 1/1 – 31/12 2018 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 4. marts 2019

I bestyrelsen:

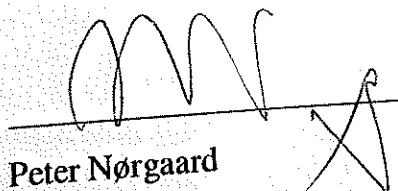


Peter Odorico

formand



Glen Volkens



Peter Nørgaard



Carsten Hviid-Nielsen



Birgitta Harne

Administrator:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Ejerforeningen Taarbækhave

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Taarbækhave 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 4. marts 2019

BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-nr. 18 96 79 01


Henrik Bojer
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for ejerforeningen Taarbækhave 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

Anlægsaktiver

Garagen måles til anskaffelsessum.

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.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

		Budget		
	Note	(Ej revideret) 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
Afgifter.....	1	355.000	365.195	351.821
Forsikring.....	2	58.215	58.698	57.722
Elforbrug		27.000	27.805	26.445
Vicevært og afløser.....	3	312.000	296.770	310.403
Renholdelse.....	4	108.000	105.265	104.400
Administration og revision.....	5	117.800	118.723	120.300
Andre driftsudgifter.....	6	37.000	53.840	55.517
Vedligeholdelse, løbende.....	7	137.500	98.586	36.121
Projekter og planlagt vedligeholdelse.....	8	765.625	798.031	124.665
DRIFTSUDGIFTER I ALT		1.918.140	1.922.913	1.187.394
Andre indtægter.....	9	- 52.220	- 52.006	- 54.690
Finansielle poster.....	10	2.500	3.067	1.105
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		1.868.420	1.873.974	1.133.809
Indbetalte fællesbidrag.....		1.599.911	1.599.911	1.599.911
ÅRETS RESULTAT.....		- 268.509	- 274.063	466.102

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Garage, anskaffelsessum 1998.....		48.000	48.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2017 kr. 34.000)			
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Bankbeholdning.....		459.601	718.982
Kassebeholdning, vicevært		7.081	3.941
Tilgodehavende forsikringssag		0	8.535
Forudbetalte omkostninger		3.700	3.750
Varmeudgifter indeværende år.....		278.085	206.504
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u>796.467</u>	<u>989.712</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
EGENKAPITAL	11	<u>395.507</u>	<u>669.570</u>
<u>GÆLD</u>			
Varmeindtægter indeværende år		274.290	263.320
Forudbetalte fællesbidrag.....		0	4.371
Skyldig kildeskat m.v.....		9.780	10.821
Skyldig lønsumsafgift ATP og feriegiro m.m.....		14.332	13.048
Skyldige omkostninger.....	12	<u>102.558</u>	<u>28.582</u>
GÆLD I ALT		<u>400.960</u>	<u>320.142</u>
GÆLD		<u>400.960</u>	<u>320.142</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>796.467</u>	<u>989.712</u>
Eventualforpligtelse.....	13		

NOTER

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2018	2018	2017
<u>Note 1 - Afgifter</u>			
Vandafgifter.....	200.000	225.345	199.433
Renovation.....	155.000	136.587	149.169
Vejafgift, Kommunen.....	0	2.860	2.816
Ejendomsskat garage	0	403	403
	<u>355.000</u>	<u>365.195</u>	<u>351.821</u>
<u>Note 2 - Forsikringer</u>			
Ejendom.....	58.215	58.698	57.722
	<u>58.215</u>	<u>58.698</u>	<u>57.722</u>
<u>Note 3 - Vicevært og afløser</u>			
Løn til vicevært	312.000	245.903	260.363
Afløser vicevært	0	13.500	20.000
Telefon/ISDN	0	5.198	3.600
ATP, AES og barselsfond m.m.	0	3.112	3.060
Juelgave	0	1.764	0
Lønsumsafgift	0	27.293	23.380
	<u>312.000</u>	<u>296.770</u>	<u>310.403</u>
<u>Note 4 - Renholdelse</u>			
Trappevask.....	108.000	104.604	104.400
Renholdsartikler	0	661	0
	<u>108.000</u>	<u>105.265</u>	<u>104.400</u>

NOTE R - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
Note 5 - Administration og revision	2018	2018	2017
Administrationshonorar.....	100.000	100.923	102.700
Revisor	17.800	17.800	17.600
	<u>117.800</u>	<u>118.723</u>	<u>120.300</u>

Note 6 - Andre driftsudgifter

Varmeregnskab.....	13.800	13.713	13.322
Porto, gebyrer og fotokopiering.....	8.200	8.100	7.422
Generalforsamling og møder.....	5.000	6.450	4.106
Juletræ m.m.....	0	4.638	6.540
Energimærkning.....	0	0	14.500
Telefongodtgørelse formand	0	3.750	3.750
Gaver og blomster.....	0	1.400	250
EDB omkostninger.....	0	274	45
Kontingent.....	0	5.500	5.500
Kontorartikler	0	0	82
Retssag Helle Popp, Taarbækdalsvej 1 D, 2.	0	10.015	0
Budget ufordelt	10.000	0	0
	<u>37.000</u>	<u>53.840</u>	<u>55.517</u>

Note 7 - Vedligeholdelse, løbende

Blikkenslager.....	0	14.206	8.725
Faldstamme kælder	0	0	3.013
Varmeanlæg	0	24.178	3.306
Elektriker.....	0	12.191	0
Maler.....	0	11.532	8.670
transport	0	62.107	23.714

NOTER - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
<u>Note 7 - Vedligeholdelse- fortsat</u>	2018	2018	2017
transport	0	62.107	23.714
Vaskeri.....	0	3.021	3.468
Nøgler og låsesmed.	2.500	-50	199
Glarmester	0	12.874	0
Tømrer/snedker	0	3.388	400
Murer	0	6.800	0
Småanskaffelser - fællesarealer, haveanlæg mv.	10.000	10.446	8.340
Budget ufordelt	125.000	0	0
	<u>137.500</u>	<u>98.586</u>	<u>36.121</u>
<u>Note 8 - Projekter og planlagt vedligeholdelse</u>			
Cykelstativer	5.625	5.625	37.500
Tagterrasse	0	0	28.346
Skralderum	0	0	58.819
Låsesystem	375.000	404.968	0
Tagpap sydfløj	310.000	300.938	0
Diverse malerarbejder.....	75.000	86.500	0
	<u>765.625</u>	<u>798.031</u>	<u>124.665</u>
<u>Note 9 - Andre indtægter</u>			
Vaskeri.....	20.000	24.686	22.470
Leje af kælderrum	32.220	25.820	32.220
Andre indtægter	0	1.500	0
	<u>52.220</u>	<u>52.006</u>	<u>54.690</u>

NOTER - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2018	2018	2017
<u>Note 10 - Finansielle poster</u>			
Renteindtægter	0	0	15
Renteomkostninger	2.500	3.067	1.120
	<u>-2.500</u>	<u>-3.067</u>	<u>-1.105</u>
<u>Note 11 - Egenkapital</u>		2018	2017
Overførsel til næste år:			
Saldo primo.....		669.570	203.468
Årets resultat.....		- 274.063	466.102
		<u>395.507</u>	<u>669.570</u>
<u>Note 12 - Skyldige omkostninger</u>			
Revision og regnskab		17.800	17.600
Årsopgørelse vand		21.166	6.372
Ørsted - el.....		5.210	4.610
Ørsted - varme.....		51.482	0
Taarbækhave ApS		6.900	0
		<u>102.558</u>	<u>28.582</u>

EJERLISTE PR. 3/3 2019

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Ejere</u>	<u>Andel %</u>
1	Susan og Ulrik Spork.....	3,8
2	Lea Sophie Dissing	1,5
3	Povl Martin Melchior.....	1,8
5	Anne Dueholm.....	1,8
6	Glen Volkers.....	1,5
7	Marianne og Carsten Hviid-Nielsen.....	1,6
8	Jeff Loran.....	1,5
10	Lasse Lund Hansen.....	1,5
11	Peter Hjalb.....	1,4
12	Lars Skibsted.....	1,5
14	Heddi Loran og Jørgen Brygger.....	1,5
15	Lone Villefrance.....	1,4
16	Michael Jensen	3,3
17	Inge With og Kurt Burmeister Eriksen.....	1,4
18	Klaus Gøthgen Petersen.....	1,0
20	Birgitta Knutsson Harne	1,4
21	Britt Herløv og John Ib Knudsen.....	1,0
22	Iben og Tor Schmidt Nielsen.....	1,7
24	Lise Hviid.....	1,0
25	Henriette Højmosse Laursen	1,7
26	Niels Dahl Sørensen	1,4
27	Rie Strand-Holm.....	1,0
28	Asger Reidar Jørgensen.....	0,8
29	Søren Dahlberg-Garde.....	1,0
30	Anne Kristensen.....	0,7
31	Kurt Skjøtt Sørensen.....	1,0
33	Ingrid Buch Pedersen og Per Pedersen.....	1,0
35	Vithus Toke Hartz.....	1,0
39	Jette Dresler	1,0
40	Christine Margareta Ohlsson.....	0,8
41	Nini Jensen.....	1,0
42	Ulla Hørding og Henrik Daugaard.....	1,0
	Transport:	45,0

EJERLISTE PR. 3/3 2019 - fortsat

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Ejere</u>	<u>Andel %</u>
	Transport:	45,0
43	Henriette og Claus Klein-Ipsen.....	1,0
45	Pernille Hjulgaard og Jesper Pedersen.....	2,8
46	Helle Popp.....	2,8
47	Tim Hansen	1,6
48	Christine Øst Skov.....	1,6
49	Ulla Wittrup Willumsen.....	2,5
50	Connie B. og Heine J. Melgaard.....	1,6
51	Marianne Wetendorff og Peter Nørgaard	2,5
52	Carl Erik Boje.....	1,6
53	Ole Jungshoved.....	1,3
54	Per Mirazov Jensen.....	1,0
55	Birgit Thiele	1,3
56	Bente Christensen.....	1,0
57	Hans Henrik Quaade.....	1,3
58	Liselotte Folling.....	1,0
59	Charlotte Søndergaard Hansen	1,1
62	Jette Rentz-Petersen.....	1,1
63	Claus Borg.....	2,0
64	Jan Ipsen.....	1,1
65	Kristin Vibeke Bielke.....	2,0
66	Peter Odorico.....	2,0
67	Line Hadsbjerg.....	1,4
68	Asger Reidar Jørgensen.....	0,6
69	Jørgen Ring	0,2
	Ejere i alt.....	81,4
	Restejendom	* 18,5
		99,9
71	Ejerforeningen - garage.....	0,1
		<u>100,0</u>

* Heraf 10,8 uden stemmeret repræsenterende genudlejede lejligheder.