

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 Taarbækhave

Årsregnskab for 2013

Administrator:

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

INDEPENDENT MEMBER FIRM OF DFK INTERNATIONAL

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse for 2013	4
Balance pr. 31. december 2013	5 - 6
Noter	7 - 10
Beboerliste for 2013	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for perioden 1/1 – 31/12 2013 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 7. marts 2014

I bestyrelsen:

Peter Odorico

formand

Anne Dueholm

Carsten Hviid-Nielsen

Jesper Pedersen

Birgitta Harne

Administrator:

UAFHÆNGIG REVISORS ERKLÆRING

Til medlemmerne af Ejerforeningen Taarbækhave

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Taarbækhave for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter foreningens vedtægter og beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis. Revisionen omfatter ikke de i årsregnskabet anførte budgettal.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ejerforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssig skøn, som er rimelig efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med dansk revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etisk krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for ejerforeningens udarbejdelse og aflægges at et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis.

Hellerup, den 7. marts 2014

BHA Statsautoriseret Revision A/S



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 2013

Ikke revideret				
	Note	Budget 2013	Realiseret 2013	Realiseret 2012
Afgifter.....	1	435.000	395.143	451.182
Forsikring.....	2	51.574	51.573	50.271
Elforbrug		45.000	44.257	43.304
Vicevært og afløser.....	3	295.000	302.023	285.406
Renholdelse.....	4	109.000	104.278	105.633
Administration og revision.....	5	112.000	113.342	109.700
Andre driftsudgifter.....	6	55.000	48.499	43.873
Antenneanlæg.....	7	115.000	128.717	108.819
Vedligeholdelse, løbende.....	8	100.000	113.300	98.527
Projekter og planlagt vedligeholdelse.....	9	183.000	188.981	117.117
DRIFTSUDGIFTER I ALT		1.500.574	1.490.113	1.413.832
Andre indtægter.....	10	- 51.000	- 70.066	- 50.622
Finansielle poster.....	11	15.000	10.550	26.345
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		1.464.574	1.430.597	1.389.555
Indbetalte fællesbidrag.....		1.734.251	1.734.144	1.691.952
ÅRETS RESULTAT.....		269.677	303.547	302.397

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Garage, anskaffelsessum 1998.....		48.000	48.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2012 kr. 34.000)			
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Bankbeholdning.....		63.050	12.735
Kassebeholdning, vicevært		1.070	1.866
Restancer.....		1.839	13.448
Mellemregning med administrator.....		0	6.396
Tilgodehavende vandafregning.....		31.346	3.359
Tilgodehavende varmeafregning.....		1.333	0
Tilgodehavende beboer		3.506	0
Forudbetalte omkostninger		36.226	7.700
Varmeudgifter indeværende år.....		334.045	334.591
Mellemregning fælleslån til facaderenovering		8.671	8.478
AKTIVER I ALT		529.086	436.573

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EGENKAPITAL	12	34.308	-269.239
 <u>GÆLD</u>			
Bankgæld		0	405.401
Varmeindtægter indeværende år		391.480	196.450
Forudbetalte fællesbidrag.....		0	4.025
Varmeafregning sidste år.....		0	15.834
Skyldig kildeskat m.v.....		9.349	9.675
Skyldig lønsumsafgift ATP og feriegiro m.m.....		13.220	11.922
Skyldige omkostninger.....	13	80.729	62.505
GÆLD I ALT		494.778	705.812
 GÆLD		494.778	705.812
 PASSIVER I ALT.....		529.086	436.573

NOTER

	Budget 2013	Realiseret 2013	Realiseret 2012
<u>Note 1 - Afgifter</u>			
Vandafgifter.....	275.000	235.331	298.018
Renovation.....	160.000	156.861	150.281
Vejafgift, Kommunen.....	0	2.640	2.618
Ejendomsskat garage	0	311	265
	<u>435.000</u>	<u>395.143</u>	<u>451.182</u>
<u>Note 2 - Forsikringer</u>			
Ejendom.....		51.573	48.287
Arbejdsskade.....		0	1.984
	<u>51.574</u>	<u>51.573</u>	<u>50.271</u>
<u>Note 3 - Vicevært og afløser</u>			
Løn til vicevært		253.680	244.720
Afløser vicevært		18.550	14.000
Gaver.....		0	899
Telefon/ISDN		3.600	3.600
ATP, AES og barselsfond m.m.		3.364	3.486
Lønsumsafgift		22.829	18.701
	<u>295.000</u>	<u>302.023</u>	<u>285.406</u>
<u>Note 4 - Renholdelse</u>			
Trappevask.....		102.000	102.000
Renholdsartikler		2.278	3.633
	<u>109.000</u>	<u>104.278</u>	<u>105.633</u>

NOTE R - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
Note 5 - Administration og revision	2013	2013	2012
Administrationshonorar.....	96.000	96.967	93.700
Revisor	16.000	16.375	16.000
	<u>112.000</u>	<u>113.342</u>	<u>109.700</u>

Note 6 - Andre driftsudgifter

Varmeregnskabshonorar, incl. kontrolmanual.....	25.000	27.135	18.925
Porto, gebyrer og fotokopiering.....	8.000	6.465	7.539
Generalforsamling og møder.....	4.000	2.161	3.123
Juletræ m.m.....	8.000	2.500	5.331
Telefongodtgørelse formand		3.700	3.200
Gaver og blomster.....		660	1.500
EDB omkostninger.....		148	2.250
Kontingent.....	10.000	5.500	1.500
Kørselsgodtgørelse		230	304
Kontorartikler.....		0	201
	<u>55.000</u>	<u>48.499</u>	<u>43.873</u>

Note 7 - Antenneanlæg

CopyDan, Stofa m.m.....	115.000	117.285	98.553
Stofa, servicekontrakt.....		9.634	9.523
Montering af ny antenne		1.798	0
Opgradering til Mpeg4 (TV2).....		0	743
	<u>115.000</u>	<u>128.717</u>	<u>108.819</u>

Note 8 - Vedligeholdelse, løbende

Blikkenslager.....		48.610	24.458
Varmeanlæg		21.024	14.159
Elektriker.....		7.964	4.381
Maler.....		6.006	0
transport	0	83.604	42.998

NOTER - fortsat

<u>Note 8 - Vedligeholdelse- fortsat</u>	Budget 2013	Realiseret 2013	Realiseret 2012
transport	0	83.604	42.998
Vaskeri.....		0	12.649
Vaskemaskine, nøgler m.v.		400	0
Gård, vej og have		8.590	27.541
Kloak		1.500	11.798
Tømrer/snedker		3.544	0
Murer		10.155	2.410
Småanskaffelser		5.507	0
Låsesmed		0	1.131
Budget ufordelt	100.000	0	0
	<u>100.000</u>	<u>113.300</u>	<u>98.527</u>

Note 9 - Projekter og planlagt vedligeholdelse

Maling og linoleum opgange.....	115.000	130.351	71.272
Altan reparation	0	0	45.845
Maling vinduespartier	60.000	36.875	0
Tagterrasser	8.000	21.755	0
	<u>183.000</u>	<u>188.981</u>	<u>117.117</u>

Note 10 - Andre indtægter

Vaskeri.....	29.000	26.200	29.755
Leje af kælderrum	22.000	22.254	17.908
Regulering vedr. varmeregnskab tidligere år	0	15.834	2.959
Hensat skimmelsvampsag indtægtsført	0	5.778	0
	<u>51.000</u>	<u>70.066</u>	<u>50.622</u>

NOTE R - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
<u>Note 11 - Finansielle poster</u>	<u>2013</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Renteindtægter bank	0	13	2
Renteindtægter, inkasso	0	414	0
Renteomkostninger bank	15.000	10.977	26.347
	<u>-15.000</u>	<u>-10.550</u>	<u>-26.345</u>

Note 12 - Egenkapital

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Overførsel til næste år:		
Saldo primo.....	- 269.239	- 571.636
Årets resultat.....	303.547	302.397
	<u>34.308</u>	<u>- 269.239</u>

Note 13 - Skyldige omkostninger

Revision, regnskab og fotokopiering.....	16.375	16.000
Brunata	14.032	0
Skimmelsvampsag afsat	0	43.350
Dong Energy	50.322	0
Vedligeholdelse.....	0	3.155
	<u>80.729</u>	<u>62.505</u>

BEBOERLISTE PR. 10/3 2014

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Ejere</u>	<u>Andel %</u>
1	Ulrik Spork og Susan Spork.....	3,8
2	Susanne Sannemand Kjøller	1,5
3	Sand Adm A/S.....	1,8
5	Anne Dueholm.....	1,8
6	Glenn Volkers.....	1,5
7	Marianne og Carsten Hviid-Nielsen.....	1,6
8	Jeff Loran.....	1,5
10	Lasse Lund Hansen.....	1,5
11	Peter Hjalf.....	1,4
12	Lars Skibsted.....	1,5
14	Keld Bjerregaard.....	1,5
15	Betty Søndergaard Kristensen og Harry Jensen.....	1,4
16	Michael Jensen	3,3
17	Karsten Djarling.....	1,4
18	Klaus Gøthgen Petersen.....	1,0
20	Birgitta Knutsson Harne	1,4
21	Britt Herløv og John Ib Knudsen.....	1,0
24	Lise Hviid.....	1,0
25	Henriette Højmosen Laursen	1,7
26	Niels Dahl Sørensen	1,4
27	Rie Strand-Holm.....	1,0
28	Asger Reidar Jørgensen.....	0,8
29	Anne 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	Jette Dresler	1,0
40	Tina Rievers	0,8
41	Nini Jensen.....	1,0
42	Bjarne Piet Eilertsen.....	1,0
Transport:		44,1

BEBOERLISTE PR. 10/3 2014 - fortsat

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Ejere</u>	<u>Andel %</u>
	Transport:	44,1
43	Troels Munk.....	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 Willumsen.....	2,5
50	Suzanne 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	1,3
56	Bente Christensen.....	1,0
57	Hans Henrik Quaade.....	1,3
58	Liselotte Folling.....	1,0
59	Per Engstrup	1,1
62	Søren Feilberg Rasmussen	1,1
63	Claus Borg.....	2,0
64	Boet efter Gerda Ipsen.....	1,1
65	Kristin Vibeke Bielke.....	2,0
66	Peter Odorico.....	2,0
67	Kathrine Heilesen og Thomas Thue Hansen.....	1,4
68	Svend Wiisbye.....	0,6
69	Asger Reidar Jørgensen	0,2
	Ejere i alt.....	80,5
	Restejendom	* 19,4
		99,9
71	Ejerforeningen - garage.....	0,1
		<u>100,0</u>

* Heraf 10,7 uden stemmeret repræsenterende genudlejede lejligheder.

