

Ejerforeningen Taarbækhave

Årsregnskab for 2016

Administrator:

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31. december 2016	6 - 7
Noter	8 - 11
Beboerliste for 2016	12 - 14

UDKAST

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for perioden 1/1 – 31/12 2016 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 6. februar 2017

I bestyrelsen:

Peter Odorico

formand

Anne Dueholm

Carsten Hviid-Nielsen

Jesper Pedersen

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 6. februar 2017

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris svarende til nominal værdi på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

		Budget	Realiseret	Realiseret
	Note	(Ej revideret)	2016	2015
		2016	2016	2015
Afgifter.....	1	350.000	348.464	374.910
Forsikring.....	2	54.852	54.852	53.539
Elforbrug		40.000	25.192	42.170
Vicevært og afløser.....	3	310.000	306.473	305.448
Renholdelse.....	4	108.000	106.250	106.429
Administration og revision.....	5	117.400	113.518	113.211
Andre driftsudgifter.....	6	45.000	41.506	40.455
Antenneanlæg.....	7	0	0	128.465
Vedligeholdelse, løbende.....	8	125.000	181.498	178.256
Projekter og planlagt vedligeholdelse.....	9	350.000	315.417	512.066
DRIFTSUDGIFTER I ALT		1.500.252	1.493.170	1.854.949
Andre indtægter.....	10	- 57.220	- 90.082	- 55.150
Finansielle poster.....	11	0	32	- 144
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTØ ..		1.443.032	1.403.120	1.799.655
Indbetalte fællesbidrag.....		1.599.748	1.599.911	1.644.308
ÅRETS RESULTAT.....		156.716	196.791	- 155.347

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Garage, anskaffelsessum 1998.....		48.000	48.000
(Ejendomsværdi pr. 1/10 2015 kr. 34.000)			
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Bankbeholdning.....		203.643	105.779
Kassebeholdning, vicevært		0	656
Tilgodehavende forsikringssag		13.675	900
Tilgodehavende vandafregning.....		13.853	0
Tilgodehavende varmeafregning.....		0	10.168
Tilgodehavende beboer		0	1.421
Forudbetalte omkostninger		3.750	3.700
Varmeudgifter indeværende år.....		279.197	251.724
Mellemregning fælleslån til facaderenovering		0	8.672
AKTIVER I ALT		562.118	431.020

UDKAST

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
EGENKAPITAL	12	<u>203.468</u>	<u>6.677</u>
<u>GÆLD</u>			
Varmeindtægter indeværende år		265.280	319.420
Forudbetalte fællesbidrag.....		830	6.074
Skyldig varmeafregning.....		2.356	0
Skyldig kildeskat m.v.....		9.845	10.471
Skyldig lønsumsafgift ATP og feriegiro m.m.....		13.038	12.930
Skyldige omkostninger.....	13	<u>67.301</u>	<u>75.448</u>
GÆLD I ALT		<u>358.650</u>	<u>424.343</u>
GÆLD		<u>358.650</u>	<u>424.343</u>
PASSIVER I ALT.....		<u><u>562.118</u></u>	<u><u>431.020</u></u>
Eventualforpligtelse.....	14		

NOTER

	Budget	Realiseret	Realiseret
<u>Note 1 - Afgifter</u>	<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vandafgifter.....	215.000	203.705	230.927
Renovation.....	135.000	141.575	140.910
Vejafgift, Kommunen.....	0	2.772	2.728
Ejendomsskat garage	0	412	345
	<u>350.000</u>	<u>348.464</u>	<u>374.910</u>
<u>Note 2 - Forsikringer</u>			
Ejendom.....	54.852	54.852	53.539
	<u>54.852</u>	<u>54.852</u>	<u>53.539</u>
<u>Note 3 - Vicevært og afløser</u>			
Løn til vicevært		258.443	257.520
Afløser vicevært		18.000	18.000
Telefon/ISDN		3.600	3.600
ATP, AES og barselsfond m.m.		3.355	3.342
Lønsumsafgift		23.075	22.986
	<u>310.000</u>	<u>306.473</u>	<u>305.448</u>
<u>Note 4 - Renholdelse</u>			
Trappevask.....	108.000	103.800	103.320
Renholdsartikler	0	2.450	3.109
	<u>108.000</u>	<u>106.250</u>	<u>106.429</u>

NOTER - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
	2016	2016	2015
<u>Note 5 - Administration og revision</u>			
Administrationshonorar.....	100.000	96.118	97.136
Revisor	17.400	17.400	17.200
Revisor reg. tidligere år	0	0	-1.125
	<u>117.400</u>	<u>113.518</u>	<u>113.211</u>
<u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u>			
Varmeregnskab.....	14.000	12.984	10.783
Porto, gebyrer og fotokopiering.....	6.500	7.611	6.375
Generalforsamling og møder.....	5.500	3.251	3.230
Juletræ m.m.....	9.000	6.559	5.024
Rådgivningshonorar.....	0	0	3.398
Telefongodtgørelse formand	0	3.700	3.700
Gaver og blomster.....	0	1.744	1.100
EDB omkostninger.....	0	157	45
Kontingent.....	0	5.000	6.000
Kontorartikler.....	0	500	800
Budget ufordelt	10.000	0	0
	<u>45.000</u>	<u>41.506</u>	<u>40.455</u>
<u>Note 7 - Antenneanlæg</u>			
CopyDan, Stofa m.m.....	0	0	47.471
Montering af ny antenne, yousee.....	0	0	80.994
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>128.465</u>
<u>Note 8 - Vedligeholdelse, løbende</u>			
Vandskade		4.364	0
Blikkenslager.....		49.410	113.862
Varmeanlæg		0	1.863
Elektriker.....		9.624	20.922
Maler.....		3.562	7.909
transport	0	66.960	144.556

NOTER - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
Note 8 - Vedligeholdelse- fortsat	2016	2016	2015
transport	0	66.960	144.556
Vaskeri.....		1.725	1.359
Nøgler m.v.		0	35
Gård, vej og have		0	4.780
Varmeanlæg		9.065	0
Glarmester		2.898	12.356
Kloak		39.100	3.100
Tømrer/snedker		51.025	0
Murer		5.607	8.165
Småanskaffelser		5.118	3.905
Budget ufordelt	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>125.000</u>	<u>181.498</u>	<u>178.256</u>
<u>Note 9 - Projekter og planlagt vedligeholdelse</u>			
Varmecentral	0	0	440.941
Renovering altaner	50.000	109.650	0
Energibesparende projekter	50.000	50.881	0
Facader	50.000	0	0
Renovering kælder	100.000	65.417	0
Diverse malerarbejder.....	100.000	89.469	0
Kælderhalsrenovering.....	0	0	71.125
	<u>350.000</u>	<u>315.417</u>	<u>512.066</u>
<u>Note 10 - Andre indtægter</u>			
Vaskeri.....	25.000	25.050	26.350
Leje af kælderrum	32.220	32.220	28.800
Forlig Viessmann A/S	0	20.000	0
Regulering administrationshonorar 2011-2016	0	12.812	0
	<u>57.220</u>	<u>90.082</u>	<u>55.150</u>

NOTER - fortsat

	Budget	Realiseret	Realiseret
Note 11 - Finansielle poster	2016	2016	2015
Renteindtægter bank	0	0	153
Renteomkostninger bank	0	32	9
	0	32	144

Note 12 - Egenkapital

	2016	2015
Overførsel til næste år:		
Saldo primo.....	6.677	162.024
Årets resultat.....	196.791	- 155.347
	203.468	6.677

Note 13 - Skyldige omkostninger

Revision, regnskab og fotokopiering.....	17.400	17.200
Årsopgørelse vand	0	5.729
Dong Energy.....	46.134	43.175
Gebyr indfrielse fælleslån	2.000	0
Udlæg vicevært.....	1.767	0
Vedligeholdelse.....	0	9.344
	67.301	75.448

Note 14 - Eventualforpligtelse

Et medlem har udtaget stævning imod foreningen med krav om at foreningen betaler 62.000 kr. med tillæg af sagsomkostninger for udgifter på udbedring af skader på etageadskillelse. Foreningens juridiske rådgiver vurderer, at sagsøger ikke vil få medhold i sin påstand.

BEBOERLISTE PR. 13/2 2017

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Ejere</u>	<u>Andel %</u>
1	Susan og Ulrik Spork.....	3,8
2	Susanne Sannemand Kjøller	1,5
3	Povl Martin Melchior.....	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	Inge With og Kurt Burmeister Eriksen.....	1,4
18	Klaus Gøthgen Petersen.....	1,0
20	Birgitta Knutsson Hane	1,4
21	Britt Herløv og John Ib Knudsen.....	1,0
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 Torke Hartz.....	1,0
36	Klaus Bo Jensen.....	0,8
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:	44,1

BEBOERLISTE PR. 13/2 2017 - fortsat

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Ejere</u>	<u>Andel %</u>
	Transport:	44,1
43	Henriette Klein-Ipsen 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	Peter Henrik Nørgaard og Marianne Westendorff.....	2,5
52	Carl Erik Boje.....	1,6
53	Ole Jungshoved.....	1,3
54	Nønne Gry Christensen.....	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.....	80,5
	Restejendom	* 19,4
		99,9
71	Ejerforeningen - garage.....	0,1
		<u>100,0</u>

* Heraf 10,8 uden stemmeret repræsenterende genudlejede lejligheder.