

Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen

REVISION & RÅDGIVNING

Årsregnskab for 2013

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf: 33 11 78 00

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen
c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Bestyrelse:

Jørgen Hansen
Boy Christensen
Frands Larsen
Anita Møller
Leif Nymann

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Revision:

Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4 C, 2. th.
2605 Brøndby

Godkendt på generalforsamlingen, den 17 / 3 2014


.....

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2013 for Tyreengen.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2014

Administrator



Sven Westergaards

Ejendomsadministration A/S

Korsør, den 20. februar 2014

Bestyrelsen



Formand



Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Brøndby, den 20. februar 2014

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen er aflagt i overensstemmelse med god regnskabs-
skik for ejerforeninger samt foreningens vedtægter.

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:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Opkrævede a conto fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.
Vaskeriindtægter består af salg af vaskekort. Salget afregnes månedsvis ved indsætning på
foreningens bankkonto.

Fællesomkostninger

Fællesomkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af foreningens ejendom (grundareal) måles til kostpris, og der foretages ikke afskrivninger.

Andre anlæg

Afholdte omkostninger til vand- og varmemålere bliver nedskrevet med afdrag på fælleslån fra medlemmer.
Afholdte omkostninger til affaldsstationer bliver afskrevet over forventet brugstid (7 år).

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til
imødegåelse af forventede tab.

Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægternes § 6, stk. 5.

Fælleslån

Hele lånets restgæld er indregnet som kortfristet gæld, selv om lånet først udløber i 2028.

**Resultatopgørelse
for 2013**

	Note	2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)
Indtægter			
A conto indbetalinger fra ejerne		5.550.324	5.550.000
Lejeindtægter, kælder og gildesal		84.868	65.000
Vaskeriindtægter		95.250	80.000
Renter, netto		4.983	0
Andre indtægter		11.234	0
Reguleringer, tidligere år		36.113	0
Mellemregning medlemmer 31/12 2012, modregnet		-12.295	-12.292
Indtægter i alt		<u>5.770.477</u>	<u>5.682.708</u>
Omkostninger			
Ejendomsomkostninger			
Vedligeholdelse	2	849.537	1.201.907
Forbrugsafgifter	3	906.100	1.085.000
Ejendomsskat, forsikringer m.v.	4	689.620	719.000
Renholdelse og fællesarealer	5	478.780	450.000
Lønninger og pensioner	6	1.415.299	1.400.000
Afskrivning, affaldsstationer		104.800	104.801
		<u>4.444.136</u>	<u>4.960.708</u>
Foreningsomkostninger	7	<u>657.896</u>	<u>722.000</u>
Omkostninger i alt		<u>5.102.032</u>	<u>5.682.708</u>
Årets resultat		<u>668.445</u>	<u>0</u>

Mellemregning medlemmer foreslås overført
til næste år.

Balance
pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver, ejendom			
Ubebygget grund, matr. nr. 168 f, Korsør Markjorder, ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012, kr. 959.900, købesum		<u>271.667</u>	<u>271.667</u>
Materielle anlægsaktiver, ejendom i alt		<u>271.667</u>	<u>271.667</u>
Andre anlæg			
Affaldsstationer	9	104.800	209.601
Vand- og varmemålere	10	<u>3.808.523</u>	<u>3.957.981</u>
		<u>3.913.323</u>	<u>4.167.582</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.184.990</u>	<u>4.439.249</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Mellemregning medlemmer	1	0	12.292
Restancer	11	43.774	11.906
Periodeafgrænsningsposter, el og vand		119.763	104.979
Forudbetalt energimærkning		0	13.125
Andre tilgodehavender		5.849	4.741
Mellemregning, administrator		433	86
Tilgodehavender i alt		<u>169.819</u>	<u>147.129</u>
Likvide midler			
Kasse, bestyrelse		18.247	4.040
Danske Bank, konto 4950 138092		<u>2.744.103</u>	<u>3.057.939</u>
Likvide midler i alt		<u>2.762.350</u>	<u>3.061.979</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.932.169</u>	<u>3.209.108</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.117.159</u></u>	<u><u>7.648.357</u></u>

Balance
pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Reservefond vedr. køb af grund		<u>271.667</u>	<u>271.667</u>
Egenkapital i alt		<u>271.667</u>	<u>271.667</u>
Hensættelser			
Hensættelse til vedligeholdelse	8	<u>25.000</u>	<u>900.000</u>
Hensættelser i alt		<u>25.000</u>	<u>900.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Mellemregning medlemmer	1	668.445	0
Danske Bank, lån	12	4.168.770	4.319.644
Forudbetalt fællesudgifter		3.224	3.524
Skyldige omkostninger	13	768.276	911.774
Varmeregnskab 2013	14	976.822	791.095
Vandregnskab 2013	15	70.176	294.478
Beregnete skyldige feriepenge		160.579	151.975
Deposita, kældre		<u>4.200</u>	<u>4.200</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.820.492</u>	<u>6.476.690</u>
Passiver i alt		<u>7.117.159</u>	<u>7.648.357</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		

Noter

Note 1. Fordelingsregnskab

	Fællesom- kostninger	A conto opkrævet	Saldo i medlemmer- nes favør
Type 64 m ²	12.954	14.724	1.770
Type 78 m ²	15.787	17.952	2.165
Type 80 m ²	16.192	18.408	2.216
Type 110 m ²	22.264	25.308	3.044
Type 112 m ²	22.669	25.776	3.107

	2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)
--	-------------	---

Note 2. Vedligeholdelse

Maler		7.125	
Glarmester		6.278	
Værktøj og inventar		1.447	
Murer		1.013	
Snedker og tømrer		5.975	
Blikkenslager		61.896	
Varmeanlæg		31.492	
Elektriker		66.108	
Nyanskaffelser		247.572	
Reparation vaskeri		14.625	
Låsesmed, nøgler og skilte		317.290	
		<u>760.821</u>	<u>1.176.907</u>
Malerarbejde, blok 1-2,4	494.000		
Udskiftning tagrender	380.550		
Nedtagning og opsætning stolper	89.166		
	<u>963.716</u>		
Anvendt hensættelse til malerarbejde blok 1-2-4	-900.000	63.716	0
Hensat til vedligeholdelse		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
		<u>849.537</u>	<u>1.201.907</u>

Noter

		2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)
Note 3. Forbrugsafgifter			
Elektricitet	276.247		335.000
Anvendt hensættelse 31/12 2012	<u>-100.000</u>	176.247	
Renovation		<u>729.853</u>	<u>750.000</u>
		<u>906.100</u>	<u>1.085.000</u>
Note 4. Ejendomsskat, forsikringer m.v.			
Ejendomsskat, ubebygget grund		9.228	9.000
Ejendomsforsikringer		343.852	415.000
Andre forsikringer		58.562	
Abonnementer		<u>277.978</u>	<u>295.000</u>
		<u>689.620</u>	<u>719.000</u>
Note 5. Renholdelse og fællesarealer			
Trappevask		315.294	
Kloakrensning		17.045	
Vicevært- og rengøringsartikler		3.101	
Arbejdsbeklædning/sikkerhedsudstyr		5.812	
Maskindrift og -vedligeholdelse		64.027	
Snerydning og vejsalt		8.500	
Haveanlæg/fællesareal		50.239	
Ejendomskontor og telefon		<u>14.762</u>	
		<u>478.780</u>	<u>450.000</u>
Note 6. Lønninger og pensioner			
Lønninger		1.277.138	
Pensioner		16.116	
ATP		9.720	
Regulering, beregnede skyldige feriepenge		8.605	
Sociale bidrag m.v.		14.152	
Lønsumsafgift og datalongebyr		<u>89.568</u>	
		<u>1.415.299</u>	<u>1.400.000</u>

Noter

	2013 kr.	Budget 2013 kr. (ej revideret)
Note 7. Foreningsomkostninger		
Administrationshonorar	390.000	390.000
Revision inkl. tryk af regnskaber	50.250	52.000
Kontorartikler, gebyrer, telefon m.v.	70.449	80.000
Vand- og varmeregnskab m.v.	90.546	95.000
Foreningsudgifter	13.655	20.000
Fælleslokaler og faciliteter	9.084	20.000
Advokatudgifter	35.025	35.000
Tab/vind på fraflyttere m.v.	-1.113	30.000
	<u>657.896</u>	<u>722.000</u>
	2013 kr.	2012 kr.
Note 8. Hensættelse til vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. januar 2013	900.000	500.000
Hensat i året	25.000	400.000
Anvendt i året	-900.000	0
Saldo pr. 31. december 2013	<u>25.000</u>	<u>900.000</u>
	2013 kr.	2012 kr.
Note 9. Affaldsstationer		
Anskaffelsessum affaldsstationer	733.604	733.604
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar 2013	-524.004	-419.203
Afskrivninger 6. år af 7	<u>-104.800</u>	<u>-104.800</u>
	<u>104.800</u>	<u>209.601</u>

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
Note 10. Vand- og varmemålere		
Installation af vand- og varmemålere m.v.	5.233.681	5.233.681
Kontante indbetalinger fra medlemmer	-317.886	-296.289
Ydelser 2008-2012 fra medlemmer (ingen tilskrevne renter i 2008)	-2.258.902	-1.808.424
Tilskrevne renter 2009-2012	1.301.088	991.654
Ydelser 2012 fra medlemmer	-449.568	-450.478
Tilskrevne renter 2012	300.110	309.434
Indfriet lån fra medlem	0	-21.597
	<u>-1.425.158</u>	<u>-21.597</u>
	<u>3.808.523</u>	<u>3.957.981</u>
 Note 11. Restancer		
Restancer, nuværende beboere	42.103	0
Ejerl. 100-6, fraflytter, incassosag/afdragsordning	0	1.259
Ejerl. 153-8	0	2.624
Ejerl. 294-16, fraflytter/afdragsordning	1.671	8.023
	<u>1.671</u>	<u>8.023</u>
	<u>43.774</u>	<u>11.906</u>

Note 12. Danske Bank, valutalån i DKK

Langfristet lån hovedstol kr. 4.168.769 Fastforrentet med 7% pr. år, uopsigeligt med udlob i 2028.

De deltagende medlemmer hæfter personligt og pro rata.

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
Note 13. Skyldige omkostninger		
Varmeomkostninger	398.054	469.965
Afsat til tinglysning af vedtægter i h. til generalforsamlingsbeslutning	167.350	167.350
Afsat til el, ifølge aftale med formand	0	100.000
Revision inkl. tryk af regnskaber	50.250	50.250
A-skat m.v.	41.646	39.077
Lønsumsafgift	19.950	13.979
Mellemregning fraflytter	0	9.798
Renholdelse	0	29.688
Fraflyttere vedr. afsluttet varmeregnskab m.v.	0	25.638
Øvrige kreditorer	91.026	6.029
	<u>768.276</u>	<u>911.774</u>

Note 14. Varmeregnskab 2013

Afholdte omkostninger	2.253.270	2.406.862
Energimærkning	13.125	0
Opkrævet a conto bidrag	3.243.217	3.197.957
	<u>976.822</u>	<u>791.095</u>

Note 15. Vandregnskab 2013

Afholdte omkostninger	1.289.460	1.059.724
Opkrævet a conto bidrag	1.359.636	1.354.202
	<u>70.176</u>	<u>294.478</u>

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Medlemmernes sikkerhedsstillelser

Vedtægterne er lyst pantstiftende for kr. 45.000 pr. lejlighed.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med den enkeltes andel af foreningens formue. De deltagende medlemmer hæfter personligt og pro rata for det optagne fælleslån, jf. note 12.

