

Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen

REVISION & RÅDGIVNING

Årsregnskab for 2016

Cvr.nr. 83 41 25 18

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1254 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen

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

Bestyrelse:

Rune Ram-Pedersen
Leif Nymann
Thom Høyer Petersen
Boy Christensen
Frands Larsen

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.: 33 13 78 00

Revision:

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4 C, 2. th.
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2017

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2016 for Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis 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 17. februar 2017

Administrator



Sven Westergaards

Ejendomsadministration A/S

Korsør, den 17. februar 2017

Bestyrelsen



Rune Ram-Pedersen

Formand



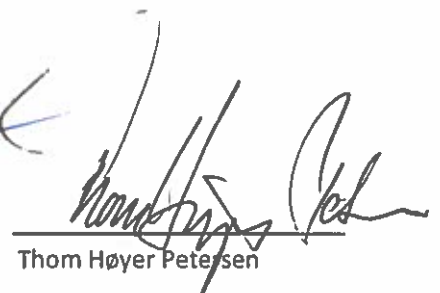
Boy Christensen



Leif Wymann



Frands Larsen



Thom Høyer Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

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

Ejerforeningen har i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter. 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 foreningens 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, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 17. februar 2017

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen er aflagt i overensstemmelse med god regnskabs-
skik for ejerforeninger , den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for
regnskabsperioden, og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesydelse
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.

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.

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 2016**

	Note	2016 kr.	Budget 2016 kr. (ej revideret)
Indtægter			
A conto indbetalinger fra ejerne		5.799.264	5.800.000
Lejeindtægter, kælder og gildesal		77.914	75.000
Garageleje		4.200	0
Vaskeriindtægter		133.747	90.000
Andre indtægter		6.000	0
Mellemregning medlemmer 31/12 2015		20.029	20.029
Indtægter i alt		<u>6.041.154</u>	<u>5.985.029</u>
Omkostninger			
Ejendomsomkostninger			
Vedligeholdelse	2	1.266.933	1.447.029
Forbrugsafgifter	3	886.246	950.000
Ejendomsskat, forsikringer m.v.	4	714.043	766.000
Renholdelse og fællesarealer	5	686.581	550.000
Lønninger og pensioner	6	1.538.159	1.540.000
		<u>5.091.962</u>	<u>5.253.029</u>
Foreningsomkostninger	7	<u>665.571</u>	<u>732.000</u>
Omkostninger i alt		<u>5.757.533</u>	<u>5.985.029</u>
Årets resultat		<u>283.621</u>	<u>0</u>

Mellemregning medlemmer foreslås overført til næste år.

Balance

pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver, ejendom			
Ubebygget grund, matr. nr. 168 f, Korsør Markjorder, ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015, 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			
Vand- og varmemålere	10	<u>3.267.038</u>	<u>3.471.174</u>
		<u>3.267.038</u>	<u>3.471.174</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.538.705</u>	<u>3.742.841</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Mellemregning medlemmer	1	0	0
Restancer	11	32.874	15.397
Periodeafgrænsningsposter		7.225	94.341
Forsikringsager		47.029	0
Andre tilgodehavender		<u>24.051</u>	<u>20.758</u>
Tilgodehavender i alt		<u>111.179</u>	<u>130.496</u>
Likvide midler			
Kasse, bestyrelse		982	11.406
Danske Bank, konto 4950 138092		<u>3.841.223</u>	<u>3.121.138</u>
Likvide midler i alt		<u>3.842.205</u>	<u>3.132.544</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.953.384</u>	<u>3.263.040</u>
Aktiver i alt		<u>7.492.089</u>	<u>7.005.881</u>

Balance

pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 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	700.000	500.000
Hensættelse til vand- og varmemålere	9	<u>500.000</u>	<u>300.000</u>
Hensættelser i alt		<u>1.200.000</u>	<u>800.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Mellemregning medlemmer	1	283.621	20.029
Danske Bank, lån	12	3.623.043	3.828.592
Forudbetalt fællesbidrag m.v.		24.401	13.104
Skyldige omkostninger	13	1.269.255	683.907
Varmeregnskab 2016	14	583.585	1.076.930
Vandregnskab 2016	15	99.909	156.016
Beregnete skyldige feriepenge		126.826	151.689
Mellemregning, administrator		4.382	197
Deposita, kældre		<u>5.400</u>	<u>3.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.020.422</u>	<u>5.934.214</u>
Passiver i alt		<u>7.492.089</u>	<u>7.005.881</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		

Noter

Note 1. Fordelingsregnskab

	Fællesom- kostninger	A conto opkrævet	Saldo i medlemmer- nes favør
Type 64 m ²	14.635	15.384	749
Type 78 m ²	17.837	18.756	919
Type 80 m ²	18.294	19.236	942
Type 110 m ²	25.154	26.448	1.294
Type 112 m ²	25.612	26.928	1.316

	2016 kr.	Budget 2016 kr. (ej revideret)
--	-------------	---

Note 2. Vedligeholdelse

Maler	17.287	
Værktøj og inventar	11.233	
Murer	38.250	
Snedker og tømrer	25.902	
Blikkenslager	169.288	
Faldstammer og stigstreng	4.060	
Varmeanlæg	162.528	
Ventilationsanlæg	73.619	
Elektriker	69.103	
Diverse indkøb	176.038	
Reparation vaskeri	65.530	
Låsesmed, nøgler og skilte	30.361	
Glarmester	8.734	
Gulve	6.152	
Stilladser og liftleje	8.848	
	<u>866.933</u>	<u>1.047.029</u>
Hensat til vedligeholdelse	200.000	200.000
Hensat til vand- og varmemålere	200.000	200.000
	<u>1.266.933</u>	<u>1.447.029</u>

Noter

	2016 kr.	Budget 2016 kr. (ej revideret)
Note 3. Forbrugsafgifter		
Elektricitet	321.050	330.000
Renovation	565.196	620.000
	<u>886.246</u>	<u>950.000</u>
Note 4. Ejendomsskat, forsikringer m.v.		
Ejendomsskat, ubebygget grund	10.888	11.000
Ejendomsforsikring	343.693	420.000
Andre forsikringer	47.404	
Abonnementer	312.058	335.000
	<u>714.043</u>	<u>766.000</u>
Note 5. Renholdeise og fællesarealer		
Trappevask	348.608	
Kloakrensning	36.715	
Arbejdsbeklædning/sikkerhedsudstyr	18.914	
Maskindrift og -vedligeholdelse	64.747	
Haveanlæg/fællesareal	196.633	
Ejendomskontor og telefon	12.152	
Snerydning/vejsalt	8.812	
	<u>686.581</u>	<u>550.000</u>
Note 6. Lønninger og pensioner		
Lønninger	1.373.559	
Pensioner	68.900	
ATP	10.508	
Regulering, beregnede skyldige feriepenge	-24.863	
Sociale bidrag m.v.	12.489	
Lønsumsafgift og dataløngebyr	97.566	
	<u>1.538.159</u>	<u>1.540.000</u>

Noter

	2016	Budget
	kr.	2016
		kr.
		(ej revideret)
Note 7. Foreningsomkostninger		
Administrationshonorar, incl. WEB-adgang	428.000	425.000
Revision inkl. tryk af regnskaber	51.750	52.000
Kontorartikler, gebyrer, telefon m.v.	93.451	75.000
Vand- og varmeregnskab m.v.	85.429	95.000
Foreningsomkostninger	13.199	20.000
Fælleslokaler og faciliteter	3.685	20.000
Advokatomkostninger	-10.000	25.000
Tab/vind på fraflyttere m.v.	57	20.000
	<u>665.571</u>	<u>732.000</u>
	2016	2015
	kr.	kr.
Note 8. Hensættelse til vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. januar 2016	500.000	300.000
Hensat i året	200.000	200.000
Anvendt i året	0	0
Saldo pr. 31. december 2016	<u>700.000</u>	<u>500.000</u>
Note 9. Hensættelse til vand- og varmemålere		
Saldo pr. 1. januar 2016	300.000	0
Hensat i året	200.000	300.000
Anvendt i året	0	0
Saldo pr. 31. december 2016	<u>500.000</u>	<u>300.000</u>

Noter

	2016 kr.	2015 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	-317.886
Ydelser 2008-2015 fra medlemmer (ingen tilskrevne renter i 2008)	-3.607.606	-3.158.038
Tilskrevne renter 2009-2015	2.162.985	1.887.974
Ydelser 2016 fra medlemmer	-449.022	-449.568
Tilskrevne renter 2016	268.762	275.011
Indfriet lån fra medlem	-23.876	0
	<u>-1.966.643</u>	<u>0</u>
	<u>3.267.038</u>	<u>3.471.174</u>

Note 11. Restancer

Restancer, nuværende beboere	<u>32.874</u>	<u>15.397</u>
	<u>32.874</u>	<u>15.397</u>

Note 12. Danske Bank, valutalån i DKK

Langfristet lån - gæld kr. 3.623.043 Fastforrentet med 7% pr. år, uopsigeligt med udløb i 2028.

Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for lånet.

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
Note 13. Skyldige omkostninger		
Varmeomkostninger	444.069	424.318
Vandomkostninger	414.814	0
Elomkostninger	55.000	0
Revision inkl. tryk af regnskaber	51.750	51.750
Advokat	25.000	35.000
A-skat m.v.	39.825	40.687
Skyldige feriepenge	0	26.619
Lønsum	23.472	35.343
Renholdelse, trappevask	34.000	32.441
Øvrige kreditorer	181.325	37.749
	<u>1.269.255</u>	<u>683.907</u>

Note 14. Varmeregnskab 2016

Afholdte omkostninger	2.116.655	2.119.552
Energimærkning	66.875	0
Opkrævet a conto bidrag	2.767.115	3.196.482
	<u>583.585</u>	<u>1.076.930</u>

Note 15. Vandregnskab 2016

Afholdte omkostninger	1.230.005	1.181.303
Opkrævet a conto bidrag	1.329.914	1.337.319
	<u>99.909</u>	<u>156.016</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. Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for det optagne fælleslån, jf. note 13.

