

Ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III
Smakkegårdsvej 155 m.fl., 2820 Gentofte,
(Matr.nr. 5 i Vangede)

Årsrapport for 2011

Fordelingsregnskabet er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2012

dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet's godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Fordelingsregnskab for tiden 1. januar - 31. december 2011	5
Balance pr. 31. december 2011	6 - 7
Noter til årsregnskabet	8

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen	Ibstrupparken III CVR nr. 38 38 37 28
Adresse	Smakkegårdsvej 155 m.fl. 2820 Gentofte
Bestyrelse	Niels Gram Jeppesen Merete Rander Buch Per Deleuran Charlotte Folchmar Hansen Jesper Niros
Administrator	Qvortrup Administration A/S Sortedam Dossering 43 2200 København N Tlf. 35 35 43 00
Revisor	AP Statsautoriserede Revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf. 70 15 78 11

Årsregnskabs godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2011 for ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21. marts 2012

Bestyrelsen

Niels Gram Jeppesen
(Formand)

Merete Rander Buch

Per Deleuran

Charlotte Folchmar Hansen

Jesper Niros

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III

Vi har revideret årsregnskabet, for ejerlejlighedsforeningen **Ibstrupparken III** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerlejlighedsforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af ejerlejlighedsforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og ejerforeningens vedtægter.

København, den 21. marts 2012
AP | Statsautoriserede Revisorer

Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i ejerlejlighedsforeningen og dens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2011.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige.

Balance

Aktiver

Garager er optaget til anskaffelsesværdien. Der afskrives ikke herpå. Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010 er kr. 0.

Passiver

Fælleslån er medtaget til restgælden pr. 31. december 2011. Gælden modsvares af en mellemregning med ejere, som nedskrives i takt med ejernes indbetaling.

Årsregnskab for tiden 1. januar - 31. december 2011

Ikke revideret

budget

Note	Ejerforeningens fællesudgifter	2011	2011	2010
	Renovation	181.000	180.960	205.320
1	Vandforbrug	690.000	627.230	639.768
2	Forsikringer	107.000	107.000	106.396
3	Viceværtomkostninger	451.500	443.976	370.640
4	Renholdelse	247.500	183.942	228.024
	El-forbrug	101.700	152.940	130.788
5	Administration og revisor	242.500	244.310	240.323
6	Antenneregnskab	0	890	6.636
7	Andre driftsudgifter	142.500	134.650	192.377
8	Vedligeholdelse	650.000	600.952	768.243
		<u>2.813.700</u>	<u>2.676.850</u>	<u>2.888.515</u>
9	Andre indtægter	-191.500	-178.189	-183.751
10	Finansielle poster	-25.500	-11.570	-48.725
		<u>2.596.700</u>	<u>2.487.091</u>	<u>2.656.039</u>
	Indbetalte fællesbidrag	<u>3.296.700</u>	<u>3.296.700</u>	<u>3.296.700</u>
	Årets resultat	<u><u>700.000</u></u>	<u><u>809.609</u></u>	<u><u>640.661</u></u>
 Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til teknisk afskrivningsfond	700.000	700.000	700.000
	Overført restandel af årets resultat	<u>0</u>	<u>109.609</u>	<u>-59.339</u>
	Disponeret i alt	<u><u>700.000</u></u>	<u><u>809.609</u></u>	<u><u>640.661</u></u>

Balance pr. 31. december 2011

Note	Aktiver	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Anlægsaktiver		
	12 garager, købesum	144.000	144.000
	(Den off. ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 0)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>144.000</u>	<u>144.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vinduer	6	37.292
12	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vejprojekt	350.920	439.841
13	Tilgodehavende hos ejere vedrørende renoveringsprojekt	<u>5.991.079</u>	<u>7.471.177</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.342.005</u>	<u>7.948.310</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Bidragsrestancer	10.642	3.337
14	Tilgodehavende	<u>41.130</u>	<u>19.212</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>51.772</u>	<u>22.549</u>
15	Likvide midler	<u>4.948.482</u>	<u>18.029.489</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.000.254</u>	<u>18.052.038</u>
	Aktiver ialt	<u><u>11.486.259</u></u>	<u><u>26.144.348</u></u>

Balance pr. 31. december 2011

Note	Passiver	<u>2011</u>	<u>2010</u>
16	Egenkapital	1.716.904	1.396.823
	Langfristet gældsforpligtelser		
	Nordea 7555 498149	0	37.292
	Nordea 6268 374831	350.922	439.841
	Nykredit bank 5470 0921185	5.988.379	7.465.777
	Depositum	<u>22.216</u>	<u>22.451</u>
	Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>6.361.517</u>	<u>7.965.361</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Mellemregning ejere vedrørende byggesag	2.566.386	15.885.574
18	Varmeregnskab	583.321	728.841
19	Anden gæld	<u>258.132</u>	<u>167.749</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.407.839</u>	<u>16.782.164</u>
	Passiver ialt	<u><u>11.486.260</u></u>	<u><u>26.144.348</u></u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
1.	Vandforbrug	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Vandafgifter, aconto 1/1 - 31/12 2011	690.000	540.636	658.537
	Vandafgifter, rest 2010	20.000	113.384	-1.641
	Refusion vaskeri, erhvervslejemål 50 %	-20.000	-26.790	-17.128
		<u>690.000</u>	<u>627.230</u>	<u>639.768</u>
2.	Forsikringer			
	Ejendomsforsikring incl. bestyrelsesansvarsforsikring	107.000	107.000	106.396
		<u>107.000</u>	<u>107.000</u>	<u>106.396</u>
3.	Viceværtomkostninger			
	Viceværtbureau	390.000	390.000	315.150
	Viceværtbureau, ekstraarbejder	0	4.863	16.557
	Ejendomsinspektør	57.000	46.650	35.544
	Arbejdsskadeforsikring	2.500	2.463	2.422
	Telefongodtgørelse	2.000	0	967
		<u>451.500</u>	<u>443.976</u>	<u>370.640</u>
4.	Renholdelse			
	Renholdningsselskab	107.500	107.100	94.750
	Snerydning	80.000	18.863	76.338
	Kørsel af affald	47.000	35.705	44.131
	Rensning af affaldsskakte	8.000	7.383	7.453
	Skadedyrsbekæmpelse	0	13.672	4.828
	Afrensning, graffiti	0	1.219	0
	Rengøringsartikler m.m.	5.000	0	524
		<u>247.500</u>	<u>183.942</u>	<u>228.024</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
5.	Administration og revisor	2011	2011	2010
	Administrationshonorar	215.000	216.310	213.200
	Revisionshonorar	27.500	27.500	27.000
	Revisionshonorar, rest tidligere år	0	500	123
		<u>242.500</u>	<u>244.310</u>	<u>240.323</u>
6.	Antenneregnskab			
	Antennebidrag	-150.600	-150.750	-97.200
		-150.600	-150.750	-97.200
	Kabel-Tv, fuld programforsyning	115.600	115.560	69.323
	Copy-Dan	35.000	36.080	34.513
		<u>0</u>	<u>890</u>	<u>6.636</u>
7.	Andre driftsudgifter			
	Varmeregnskabshonorar	55.000	55.755	53.766
	Abonnement, rensning beholdere	18.000	15.758	30.058
	Service ABV anlæg	17.400	11.371	35.747
	Vedligeholdelse af kontrolmanual	5.200	5.252	5.064
	Øl, vand, tilskud beboerfest m.v.	7.500	1.565	17.215
	Generalforsamling	20.000	26.386	17.353
	Kontorartikler m.v.	2.500	1.116	1.314
	EDB-udgifter	3.500	3.570	5.674
	Gebyrer m.v.	10.000	8.910	10.640
	Gaver	1.000	1.986	480
	Kassebeholdning, afskrevet	0	0	-1.623
	Abonnement, Det Danske Haveselskab	600	0	495
	Afskrevne tilgodehavender	0	2.981	16.194
	Diverse	1.800	0	0
		<u>142.500</u>	<u>134.650</u>	<u>192.377</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
8. Reparation og vedligeholdelse	2011	2011	2010	
Smed og blikkenslager	0	249.793	177.173	
Selvrisiko, forsikringskader	0	14.585	0	
Reparation af varmeanlæg	0	49.315	69.369	
El-artikler	0	12.225	4.313	
Murer	0	0	115.319	
Tømrer og snedker	0	54.034	107.525	
Kloakreparation	0	54.498	17.723	
Maler	0	18.911	1.561	
Elektriker	0	16.094	110.812	
Reparation vaskeri	0	8.580	44.478	
Glarmester	0	0	12.435	
Teknikerhonorar	0	23.685	14.500	
Asfalt veje	0	0	5.300	
Beskæring/klipning af træer/hæk	0	93.429	28.075	
Låseservice	0	451	480	
Diverse materialer, nøgleskilte m.v.	0	5.352	7.367	
Selvrisiko forsikring	0	0	51.813	
Reparation og vedligeholdelse ifølge budget	<u>650.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
	<u>650.000</u>	<u>600.952</u>	<u>768.243</u>	

Noter til årsregnskabet

Ikke revideret

budget

		<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
9.	Andre indtægter			
	Vaskemønter	55.000	44.182	52.294
	Lejeindtægt, garager	81.500	81.400	79.200
	Lejeindtægt, kældre	<u>55.000</u>	<u>52.607</u>	<u>52.257</u>
		<u>191.500</u>	<u>178.189</u>	<u>183.751</u>
10.	Finansielle poster			
	Renteindtægter			
	Nordea 8030 050 372	-25.500	-11.570	-11.086
	Nykredit 8117 0238125	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-37.639</u>
		<u>-25.500</u>	<u>-11.570</u>	<u>-48.725</u>
	Renter, netto	<u>-25.500</u>	<u>-11.570</u>	<u>-48.725</u>
			<u>2011</u>	<u>2010</u>
11.	Fælleslån (vinduer) kan specificeres således:			
	Saldo pr. 1. januar 2011		37.292	113.466
	Indbetalt af medlemmer i 2011		-38.148	-81.355
	Tilskrevne renter i 2011		<u>862</u>	<u>5.181</u>
			<u>6</u>	<u>37.292</u>
12.	Fælleslån (vejprojekt) kan specificeres således:			
	Saldo pr. 1. januar 2011		439.841	566.635
	Indbetalt af medlemmer i 2011		-114.293	-156.509
	Tilskrevne renter i 2011		<u>25.372</u>	<u>29.715</u>
			<u>350.920</u>	<u>439.841</u>

Noter til årsregnskabet

	2011	2010
13. Fælleslån (renovering) kan specificeres således:		
Saldo pr. 1. januar 2011	7.471.177	0
Optaget lån Nykredit	0	8.140.000
Administration af fælleslån	4.125	0
Indbetalt af medlemmer i 2011	-1.778.761	-756.599
Tilskrevne renter i 2011	294.538	87.776
	5.991.079	7.471.177
 14. Tilgodehavende		
Mellemregning med administrator	0	760
Forsikringstilgodehavender	28.329	12.479
Tilgode hos beboer	0	1.687
Andre tilgodehavender	1.185	0
Vaskemønter	7.609	4.000
Forudbetalte omkostninger	4.007	286
	41.130	19.212
 15. Likvide midler		
Kassebeholdning	1.623	1.623
Nordea 8030 050372	2.448.201	1.846.272
Nykredit Bank 5470 0921207	2.498.658	16.181.594
	4.948.482	18.029.489

Noter til årsregnskabet

	2011	2010
16. Egenkapital		
Henlæggelse til teknisk afskrivningsfond		
Saldo pr. 1. januar 2011	1.394.843	694.843
Overført til byggesag	-489.528	0
Henlæggelse 2011	700.000	700.000
	1.605.315	1.394.843
Overførsel til næste år		
Saldo pr. 1. januar 2011	1.980	61.319
Årets resultat	109.609	-59.339
	111.589	1.980
Egenkapital i alt	1.716.904	1.396.823
17. Mellemregning ejere vedr. byggesag		
Indbetalt ejere	20.771.250	20.771.250
Overført fra henlæggelse tidligere år	1.610.472	1.610.472
Overført fra henlæggelse 2011	489.528	0
	22.871.250	22.381.722
Foreløbige byggeomkostninger	-20.304.864	-6.496.148
	2.566.386	15.885.574
18. Varmeregnskab		
Aconto varmebidrag	1.787.141	1.751.616
Aconto varmekonsum	-1.176.320	-988.400
EMO-mærkning	-27.500	-34.375
	583.321	728.841
19. Anden gæld		
AP Statsautoriserede revisorer	27.500	27.000
Tilbageholdt vedrørende byggesag	13.605	13.605
Mellemregning med administrator	100.568	0
Kreditorer	116.459	127.144
	258.132	167.749

Renovering af ejendommen i perioden 2009 - ultimo 2011

Byggeregnskab

	Realiseret 2009	Realiseret 2010	Realiseret 2011	Total 2009-2011	Budget 2009-2011
Døre og vinduer m.v.	1.386.552	128.605	0	1.515.157	
Facadearbejder, murer	0	2.073.604	9.234.457	11.308.061	
Indvendige arbejder fællesrum	0	4.366	11.059	15.425	
Altanarbejder	0	1.175	0	1.175	
Kældertrapper	0	628.414	3.011.947	3.640.360	
Tagarbejder	0	221.270	761.883	983.152	
Belægninger	0	0	0	0	
	<u>1.386.552</u>	<u>3.057.434</u>	<u>13.019.345</u>	<u>17.463.331</u>	<u>0</u>
Rådgiverhonorar	223.920	1.555.150	421.210	2.200.280	
Advokat	0	248.000	125.000	373.000	
Byggepladsstrøm	0	0	305.638	305.638	
Forsikring	0	0	16.943	16.943	
Finansomkostninger	0	25.000	-79.327	-54.327	
	<u>1.610.472</u>	<u>4.885.583</u>	<u>13.808.808</u>	<u>20.304.864</u>	<u>22.871.250</u>
Byggeri i alt					
Finansiering					
Optaget fælleslån		20.771.250		20.771.250	20.771.250
Ovf fra henlæggelser	1.610.472		489.528	2.100.000	2.100.000
	<u>1.610.472</u>	<u>20.771.250</u>	<u>489.528</u>	<u>22.871.250</u>	<u>22.871.250</u>
Netto				<u>-2.566.386</u>	