

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

**Årsrapport for 2014**

**Fordelingsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den / 2015**

---

**dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014	6
Balance pr. 31. december 2014	7 - 8
Noter til årsregnskabet	9

## Foreningsoplysninger

**Ejerlejlighedsforeningen**

Ibstrupparken III  
CVR nr. 38 38 37 28

**Adresse**

Smakkegårdsvej 155 m.fl.  
2820 Gentofte

**Bestyrelse**

Niels Gram Jeppesen  
Ena Kaas  
Andreas Deltorp  
Henrik Hundebøl  
Johannes C. Deltorp

**Administrator**

Qvortrup Administration A/S  
Sortedam Dossering 43  
2200 København N  
Tlf. 35 35 43 00

**Revisor**

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

## Årsregnskabs godkendelse

### Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato afflagt årsregnskabet for 2014 for ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III.

Årsrapporten er afflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik efter Lov om ejerlejligheder samt foreningens vedtægter.

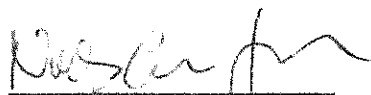
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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 18. marts 2015

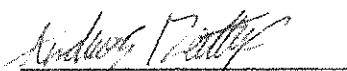
### Bestyrelsen



Niels Gram Jeppesen



Ena Kaas



Andreas Deltorp



Henrik Hundebøl

---

Johannes C. Deltorp

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III

Vi har revideret årsregnskabet, for ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, 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

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 2014 samt af resultatet af ejerlejlighedsforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og ejerforeningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet - fortsat

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Foreningens mellemregning / tilgodehavende hos ejere, som ikke er dækket af fælles lån udgør netto kr. 5.289.353. Beløbet afvikles dels ved opkrævning via varmeregnskabet med i alt kr. 3.500.000 over en 10-årig periode samt via den årlige henlæggelse til teknisk afskrivningsfond, som pr. 31. december 2014 udgør kr. 3.705.315.

København, den 18. marts 2015

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Holmgaard Christiansen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven tillemptet 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 2014.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2014.

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

### Balance

#### Aktiver

##### Garager

Garager er optaget til anskaffelseskursværdien. Der afskrives ikke herpå. Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2013 er kr. 0.

##### Tilgodehavender og mellemregning med ejere

Foreningen har igangsat diverse byggesager til vedligeholdelse af ejendommen, som dækkes ved enten optagelse af fælleslån eller foreningens positive egenkapital og likviditet samt fremtidige overskud af ordinær drift.

#### Passiver

##### Fælleslån

Lånet er medtaget til restgælden pr. 31. december 2014. Gælden modsvares af en mellemregning med ejere, som nedskrives i takt med ejernes indbetaling.

**Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014**

Note	Ejerforeningens fællesudgifter	Ikke revideret		
		budget		
		2014	2014	2013
	Renovation	235.000	233.160	233.160
1	Vandforbrug	500.000	520.183	508.386
2	Forsikringer	120.300	120.209	125.109
3	Viceværtomkostninger	497.700	485.819	477.930
4	Renholdelse	179.000	152.239	175.713
	El-forbrug	150.000	168.261	173.694
5	Administration og revisor	258.900	257.815	255.565
6	Antenneregnskab	0	3.181	6.140
7	Andre driftsudgifter	149.900	157.567	137.633
8	Vedligeholdelse	651.800	543.004	256.769
	Henlagt til teknisk afskrivningsfond	700.000	700.000	700.000
		<u>3.442.600</u>	<u>3.341.438</u>	<u>3.050.099</u>
9	Andre indtægter	-160.000	-185.644	-172.856
10	Finansielle indtægter	-3.900	-1.850	-7.602
	Finansielle udgifter	<u>18.000</u>	<u>43.243</u>	<u>4.070</u>
		<u>3.296.700</u>	<u>3.197.187</u>	<u>2.873.711</u>
	Indbetalte fællesbidrag	<u>3.296.700</u>	<u>3.296.700</u>	<u>3.296.700</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>99.513</u>	<u>422.989</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Overført restandel af årets resultat	<u>0</u>	<u>99.513</u>	<u>422.989</u>
	Disponeret i alt	<u>0</u>	<u>99.513</u>	<u>422.989</u>



**Balance pr. 31. december 2014**

Note	Aktiver	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	12 garager, købesum	144.000	144.000
	(Den off. ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013, kr. 0)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>144.000</u>	<u>144.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
11	Tilgodehavende hos ejere vedrørende faldstammer	1.854.763	2.328.413
12	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vejprojekt	88.507	159.234
13	Tilgodehavende hos ejere vedrørende renoveringsprojekt	3.124.478	4.053.852
14	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vand- og varmeledninger	<u>2.543.246</u>	<u>2.800.146</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.610.994</u>	<u>9.341.645</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Bidragsrestancer	22.968	11.384
	Mellemregning ejere byggesag faldstammer	3.692.608	3.144.824
	Mellemregning ejere byggesag vandinstallationer	1.377.538	1.217.829
15	Tilgodehavender	<u>72.250</u>	<u>14.987</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>5.165.364</u>	<u>4.389.024</u>
16	Likvide midler	<u>701.458</u>	<u>2.084.434</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.866.822</u>	<u>6.473.458</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>13.621.816</u>	<u>15.959.103</u>

**Balance pr. 31. december 2014**

<b>Note</b>	<b>Passiver</b>	<u><b>2014</b></u>	<u><b>2013</b></u>
<b>17</b>	<b>Egenkapital</b>	<u>4.473.728</u>	<u>3.674.215</u>
	<b>Langfristet gældsforpligtelser</b>		
	Nordea 6268 374831	88.507	159.234
	Nykredit bank 5470 0921185	3.123.728	4.048.752
	Nykredit bank 5470 1138956	1.854.014	2.363.727
	Nykredit Bank 5470 1138891	670.095	0
	Depositum	<u>28.671</u>	<u>23.016</u>
	<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.765.015</u>	<u>6.594.729</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>18</b>	Mellemregning ejere byggesag reovering ejendom	2.324.039	2.448.614
<b>19</b>	Varmeregnskab	613.646	644.154
<b>20</b>	Anden gæld	<u>445.388</u>	<u>2.597.391</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.383.073</u>	<u>5.690.159</u>
	<b>Passiver ialt</b>	<u>13.621.816</u>	<u>15.959.103</u>
<b>21</b>	<b>Eventualforpligtelse</b>		

**Noter til årsregnskabet**

		Ikke revideret		
		budget		
1.	<b>Vandforbrug</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vandafgifter, aconto 1/1 - 31/12 2014	500.000	525.329	507.974
	Vandafgifter, rest 2013	20.000	13.403	9.820
	Refusion vaskeri, erhvervslejemål 50 %	-20.000	-18.549	-9.408
		<u>500.000</u>	<u>520.183</u>	<u>508.386</u>
2.	<b>Forsikringer</b>			
	Ejendomsforsikring incl. bestyrelsesansvarsforsikring	120.300	120.209	125.109
		<u>120.300</u>	<u>120.209</u>	<u>125.109</u>
3.	<b>Viceværtomkostninger</b>			
	Viceværtbureau	409.000	397.253	397.253
	Viceværtbureau, ekstraarbejder	15.000	5.216	9.563
	Ejendomsinspektør	25.000	12.500	12.500
	Ejendomsinspektør ekstern	46.000	68.115	55.965
	Arbejdsskadeforsikring	2.700	2.735	2.649
		<u>497.700</u>	<u>485.819</u>	<u>477.930</u>
4.	<b>Renholdelse</b>			
	Renholdningsselskab	112.000	113.616	111.396
	Snerydning	40.000	22.486	37.544
	Kørsel af affald	20.000	16.137	16.858
	Skadedyrsbekæmpelse	5.000	0	4.297
	Afrensning, graffiti	2.000	0	5.618
		<u>179.000</u>	<u>152.239</u>	<u>175.713</u>

**Noter til årsregnskabet**

		Ikke revideret		
		budget		
5.	<b>Administration og revisor</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Administrationshonorar	229.000	227.540	225.815
	Revisionshonorar	29.900	29.900	29.000
	Revisionshonorar, rest tidligere år	0	375	750
		<u>258.900</u>	<u>257.815</u>	<u>255.565</u>
6.	<b>Antenneregnskab</b>			
	Antennebidrag	-198.500	-198.450	-179.100
		<u>-198.500</u>	<u>-198.450</u>	<u>-179.100</u>
	Kabel-TV, fuld programforsyning	151.700	151.665	138.983
	Verdens TV	46.800	49.966	46.257
		<u>0</u>	<u>3.181</u>	<u>6.140</u>
7.	<b>Andre driftsudgifter</b>			
	Varmeregnskabshonorar	61.000	61.637	59.668
	Abonnementer	25.600	26.137	0
	Service ABV anlæg	15.000	20.852	16.187
	Vedligeholdelse af kontrolmanual	5.800	5.817	5.589
	Øl, vand, kaffe m.v.	5.000	600	0
	Generalforsamling	20.000	26.320	29.962
	Kontorartikler m.v.	3.000	0	1.069
	Brebånd, internet, hjemmesider m.v.	3.500	3.435	3.438
	EDB-udgifter	0	170	360
	Gebyrer m.v.	10.000	9.720	9.752
	Gaver	1.000	740	1.496
	Tinglysning	0	2.139	10.037
	Afskrevne tilgodehavender	0	0	75
		<u>149.900</u>	<u>157.567</u>	<u>137.633</u>

**Noter til årsregnskabet**

8. <b>Reparation og vedligeholdelse</b>	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Smed og blikkenslager		69.413	33.439
Selvrisiko, forsikringskader		81.630	5.000
Reparation af varme anlæg		3.068	24.022
El-artikler		12.366	2.197
Murer		9.275	7.593
Tømrer og snedker		25.145	6.133
Kloakreparation		121.434	33.735
Oprydning efter vandskade		3.588	0
Maler		7.699	19.631
Elektriker		34.884	43.407
Vinduer og døre		37.400	0
Befæstede arealer		60.844	0
Vaskeri		35.492	22.050
Beskæring/klipning af træer/hæk		14.795	41.438
Låseservice, inkl nyt låsesystem		3.496	2.347
Glarmester		5.745	5.758
Diverse materialer, nøgleskilte m.v.		16.730	10.019
	<u>651.800</u>	<u>543.004</u>	<u>256.769</u>

**Noter til årsregnskabet**

		ikke revideret		
		budget		
		<u>2014</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>9.</b>	<b>Andre indtægter</b>			
	Vaskemønter	40.000	60.047	55.306
	Lejeindtægt, garager	65.000	67.546	63.580
	Lejeindtægt, kældre	55.000	58.051	53.970
		<u>160.000</u>	<u>185.644</u>	<u>172.856</u>
<b>10.</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
	Nordea 8030 050 372	3.900	1.850	7.602
		<u>3.900</u>	<u>1.850</u>	<u>7.602</u>

**Noter til årsregnskabet**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>11. Fælleslån (faldstammer) kan specificeres således</b>		
Saldo pr. 1. januar 2014	2.328.413	0
Lån pr. 1. november 2013	0	4.800.000
Administration af fælleslån	6.375	7.219
Indbetalt af medlemmer i 2014	-592.156	-2.530.100
Tilskrevne renter i 2014	112.131	51.294
	<u>1.854.763</u>	<u>2.328.413</u>
<b>12. Fælleslån (vejprojekt) kan specificeres således</b>		
Saldo pr. 1. januar 2014	159.234	250.277
Indbetalt af medlemmer i 2014	-79.054	-104.488
Tilskrevne renter i 2014	8.327	13.445
	<u>88.507</u>	<u>159.234</u>
<b>13. Fælleslån (renovering) kan specificeres således</b>		
Saldo pr. 1. januar 2014	4.053.852	4.983.974
Administration af fælleslån	3.375	3.675
Indbetalt af medlemmer i 2014	-1.091.213	-1.127.966
Tilskrevne renter i 2014	158.464	194.169
	<u>3.124.478</u>	<u>4.053.852</u>
<b>14. Fælleslån (vand- og varmemeledninger) kan specificeres således</b>		
Saldo pr. 1. januar 2014	2.800.146	2.479.508
Udgifter afholdt i 2014	93.100	320.638
Indbetalt 2014	-350.000	
Tilskrevne renter i 2014	0	0
	<u>2.543.246</u>	<u>2.800.146</u>

Der er ikke optaget fælleslån til dækning af omkostninger vedr. vand og varmeledninger.

**Noter til årsregnskabet**
**15. Tilgodehavende**

Forsikringstilgodehavender	4.171	12.243
Årsregninger DONG	223	0
Andre tilgodehavender	0	2.458
Vaskemønter	15.000	0
Forudbetalte omkostninger	52.856	286
	<u>72.250</u>	<u>14.987</u>

**16. Likvide midler**

Kassebeholdning	0	2.000
Nordea 8030 050372	110.491	23.764
Nykredit Bank 5470 0921207	346.579	344.827
Nykredit Bank 5470 1138891	0	634.128
Sydbank 6748 1082104	244.388	244.388
Nykredit 5470 1139405	0	835.327
	<u>701.458</u>	<u>2.084.434</u>



**Noter til årsregnskabet**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>17. Egenkapital</b>		
<b>Henlæggelse til teknisk afskrivningsfond</b>		
Saldo pr. 1. januar 2014	3.005.315	2.305.315
Henlæggelse 2014	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
	<u>3.705.315</u>	<u>3.005.315</u>
<b>Overførsel til næste år</b>		
Saldo pr. 1. januar 2014	668.900	245.911
Årets resultat	<u>99.513</u>	<u>422.989</u>
	<u>768.413</u>	<u>668.900</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.473.728</u>	<u>3.674.215</u>
<b>18. Mellemlægning ejere vedr. byggesag</b>		
Indbetalt ejere	22.871.250	22.871.250
Byggeomkostninger primo	-20.422.636	-20.272.193
Byggeomkostninger i året	<u>-124.575</u>	<u>-150.443</u>
	<u>2.324.039</u>	<u>2.448.614</u>
<b>19. Varmeregnskab</b>		
Aconto varmebidrag	1.809.062	1.776.097
Aconto varmeforbrug	-1.188.541	-1.118.193
EMO-mærkning	<u>-6.875</u>	<u>-13.750</u>
	<u>613.646</u>	<u>644.154</u>

**Noter til årsregnskabet**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>20. Anden gæld</b>		
Grant Thornton	29.900	29.000
Tilbageholdt vedrørende byggesag	257.993	257.993
Mellemregning med administrator	9.150	11.234
Udlæg bestyrelsen	289	0
Kreditorer	148.056	118.956
Andersen & Heegård	0	508.181
Proline	<u>0</u>	<u>1.672.027</u>
	<u>445.388</u>	<u>2.597.391</u>

**21. Eventualforpligtelse**

Nuværende og kommende ejere hæfter solidarisk for tilgodehavende ejere vedrørende vedligeholdelsesprojekter, hvor der ikke er optaget fælleslån.

Ejerforeningen har iværksat flere vedligeholdelsesprojekter, som endnu ikke er afsluttet pr. 31. december 2014. Forpligtelsen er ikke opgjort.