

Til medlemmerne af  
E/F Ibstrupparken III

Den 21. marts 2016  
1702/JAH/hb

# INDKALDELSE

På bestyrelsens vegne indkaldes herved til ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Ibstrupparken III til afholdelse

**Tirsdag den 5. april 2016, kl. 19.00**

på Gentofte Hotel, Gentoftegade 29, 2820 Gentofte.

Der serveres frugt, øl, vand, te og kaffe.

## Dagsorden er følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år (**bilag 1**).
- 3) Fremlæggelse af fordelingsregnskabet (årsregnskab) for det forløbne år til godkendelse (**bilag 2**).
- 4)
  - 4a. Fremlæggelse af bestyrelsens vedligeholdelsesplan.
  - 4b. Fremlæggelse af budget til godkendelse (**bilag 3**).
- 5) Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.  
  
Forslag fra medlemmerne:  
5.1 Forslag fra Smakkegårdsvej 155, 2. tv. (**bilag 4**)
- 6) Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år samt valg af 1 medlem for 1 år, samt valg af indtil 2 suppleanter for 1 år.

På valg er:

Niels Gram Jeppesen og Ena Kaas, der begge er villige til genvalg.

7) Valg af revisor.

8) Eventuelt.

Med venlig hilsen  
Qvortrup Administration A/S

v/ Jens Anker Hansen  
advokat



**BILAG:**

1. Bestyrelsens beretning.
2. Årsrapport for 2015
3. Budget 2016
4. Forslag fra Smakkegårdsvej 155, 2. tv.
5. Ejerfortegnelse
6. Fuldmagt

# E/F Ibstrupparken III

## Bestyrelsens beretning 2016

Fremlagt til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 5. april 2016 på Gentofte Hotel.



### Grønne områder og forskønnelse

I efteråret 2015 blev hækkene foran alle blokke udskiftet med nye bøgehække. Samtidig blev der plantet 4 nye træer rundt om på ejendommen. Muren langs vejen ned mod stationen blev udskiftet, og der er ligeledes plantet en ny bøgehæk her. Senest er der her også etableret hegn, der skal forhindre gennemgang.

Hækkene forventes om 3 til 5 år at være ca. 1 meter høje, og vil i løbet af en årrække vokse sig tætte. Der er gennemgang for evt. døde eller skævt placerede planter til foråret.

### Sydgavle

Vi oplever fortsat vandindtrængning igennem enkelte sydgavle i forbindelse med længere perioder med hård blæst og kraftig regn.

Der er i tre af de udsatte blokke gjort et forsøg med installation af en indvendig tagrende samt forbedrede fuger mellem murstenene indvendigt i gavltrekanten, hvor muren er tyndere end resten af gavlmuren (1-stens væg) og viser tydelige tegn på løbende vand på indersiden af muren.

### Rørbrud v. nr. 167

I oktober måned var der et brud på et af de rør, der fører koldt brugsvand ind til ejendommen ved nr. 167.

Vores ejendomsinspektør Flemming Larsen fra Egedal Ejendomsservice samt 3 bestyrelsesmedlemmer kæmpede for at få lukket for vandet, da Nordvand i første omgang nægtede at gøre det. Skadeservice blev tilkaldt og ankom i løbet af få timer. Både medlemmer af bestyrelsen og hjælpsomme beboere hjalp med at tømme kælderrum samt feje vand væk. Trods meget vand i kælderen slap bygningen for varige skader.

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for at relinse disse rør indvendigt tilsvarende det, vi fik udført med vore faldstammer. Relining har desværre vist sig ikke at være muligt, da rørene ligger ubeskyttet i jorden og tærer både indvendig og udvendig.

Bestyrelsen vil indhente tilbud på udskiftning af vore brugsvandsrør, men umiddelbart ikke igangsætte arbejdet før om 5 til 10 år, med mindre flere rørbrud skulle opstå.

Bestyrelsen har sammen med foreningens ejendomsinspektør indkøbt nødvendigt værktøj, således at vicevært, ejendomsinspektør eller et medlem af bestyrelse hurtigt vil kunne lukke for vandet, hvis der skulle opstå nye tilsvarende rørbrud.

## Nye vaskerier

Der er, jf. sidste års godkendte vedligeholdelsesplan, indkøbt to nye vaskemaskiner til vores vaskerier samtidig med, at vaskerierne er blevet udstyret med digitalt betalingssystem samt et online reservationssystem.

Generelt er systemet brugervenligt og bestyrelsen har modtaget positiv feedback fra mange beboer.

Systemet har dog også vist sig at have en række børnesygdomme til stor irritation for mange af brugerne. Bestyrelsen er i løbende dialog med Miele, der lover at de indrapporterede fejl og problemer løses hurtigst muligt i det omfang, det lader sig gøre.

## Parkering

Bestyrelsen modtager løbende mundtlige og skriftlige klager samt bemærkninger vedrørende parkering på vores areal.

Klager og bemærkninger omhandler dels udefrakommende, der parkerer på vores grund, og dels folk, der parkerer uden for p-båsene. Det er primært ved depotet til affaldscontainerne, at udefrakommende parkerer.

Der har tidligere været indført forsøg med parkeringstilladelser til beboerne. Det har dog vist sig at være for krævende at skulle kontrollere og forny tilladelserne. Hertil kommer, at bestyrelsen hverken har lyst til at lege politi eller har beføjelser til at udstede bøder, og ordningen har derfor ikke haft den ønskede effekt. Det står derfor beboere frit for at bortskaffe eksisterende parkeringstilladelser.

Angående parkering foretaget af udefrakommende vurderes problemet at være meget lille. Samtidig er der for det meste altid ledige p-pladser ved affaldsdepotet. Bestyrelsen vil derfor ikke gøre mere ved dette. Forhåbentligt bliver problemet mindre, når vore nye hække skjuler p-pladserne.

Der er enkelte beboere, der parkerer både 2 og 3 biler direkte foran opgangene. Bestyrelsen vil gerne minde om, at det kun er tilladt at parkere en bil pr. lejlighed på ejendommens areal.

Andre beboere bruger deres bil meget sjældent, og bestyrelsen vil opfordre disse beboere til at være flinke at parkere deres bil på den kommunale parkeringsplads ved Lions Club eller på Smakkegårdsvej til gavn for andre beboere.

Bestyrelsen holder et vågent øje med parkeringssituationen på ejendommens areal. Såfremt problemerne bliver større, og det bliver nødvendigt at gøre noget effektivt for at afhjælpe dem, kan en løsning være, at Europark eller tilsvarende firma får lov til at håndhæve parkeringsreglerne på ejendommens areal. Dette vil betyde, at der udstedes bøder til biler uden gyldig parkeringstilladelse samt til biler, der er parkeret uretmæssigt uden for opmærkede båse. Dette vil højst sandsynligt medføre, at mange uskyldige beboere ville modtage bøder. Der vil kun blive udstedt én parkeringstilladelse pr. ejerlejlighed. Det er bestyrelsens vurdering, at det vil være i alles interesse at undgå en situation, hvor det bliver nødvendigt med professionel håndhævelse af parkeringsreglerne.

De fleste klager omhandler parkering foretaget af andre beboere. Bestyrelsen opfordrer derfor alle til at parkere ordentligt og i øvrigt køre pænt på vores areal. Fra 1. maj vil bestyrelsen dog begynde at klistre mærker med information om uhensigtsmæssig parkering på vinduerne af biler, der holder uden for de opmærkede parkeringsbåse og/eller er til gene for andre.

## Depot med affaldscontainere

I lighed med henvendelser angående parkering modtager bestyrelsen også henvendelser angående vores affaldsdepot og det svineri, der opleves der. Som sidste år er der fortsat problemer med beboere, der ikke kan finde ud af at bruge vores affaldsdepot korrekt, og det koster foreningen mange penge at rydde op rundt om containerne.

Alt affald skal enten i den store container (småt brændbart) eller i de mindre containere til elektronik, metal og andre former for genanvendelse. Intet affald må under nogen omstændigheder stilles ved siden af containerne. Er man ikke selv i stand til at løfte sit affald op i containeren, må man bede om hjælp af venner eller familie.

Byggeaffald må aldrig deponeres ved containeren.

Der er flere gange observeret udefrakommende, der tvinger sig adgang til containerne, gennemroder indholdet og efterlader en masse rod.

Er situationen angående udefrakommende samt beboeres brug af containeren uændret ved næste generalforsamling, anbefales den kommende bestyrelse, at affaldsdepotet og genbrugsordningen afskaffes.

## Problemer med vand ned igennem udluftningskanalerne

Bestyrelsen har i december/januar modtaget flere henvendelser om vand, der er løbet ned i lejlighederne gennem udluftningskanalerne i køkkenet eller på badeværelset.

Problemet formodes at skyldes smeltende fygese i udluftningskanalerne eller kondens, der dannes i kanalerne.

Der har været en ventilatør ude for at undersøge problemet og konklusionen er, at udluftningskanalerne er i god stand, godt isoleret og så gode som nye. Udluftningskanalerne er konstrueret uden fald, hvilket teoretisk kan resultere i, at f.eks. smeltet fygese kan løbe baglæns ned i udluftningskanalerne frem for ud på taget.

Den bedste løsning vil øjensynligt være at ombygge udluftningskanalerne, således at de får et fald ud mod taget. Dette er desværre en meget stor og dyr ændring af konstruktionen, og omkostningen vil slet ikke stå i et fornuftigt forhold til problemets omfang.

Bestyrelsen har modtaget et tilbud på ændring af kanalerne, så evt. smeltesne opsamles inden det løber ned i lejlighederne og i stedet ledes til nærmeste faldstamme. Bestyrelsen har ikke været tilfreds med løsningsforslaget, og er i tvivl om, hvor vidt forslaget løser problemet, og om det eventuelt vil introducere andre problemer. F.eks. at smeltevandet i stedet for at løbe ned i lejlighederne gennem ventilationskanalerne, løber ud på loftet og giver anledning til vandskade på lofterne. Effekten af sådan en løsning kan desuden være svær at måle, da problemet kun opstår under bestemte forhold, som ikke er fuldt afdækket, og foreningen kan derfor vente flere år før problemet opstår igen, og ikke vide om løsningen har haft den forventede effekt.

Bestyrelsen arbejder på at indhente endnu en vurdering af problemet samt tilbud på udbedring hos anden ventilatør. Samtidig ønsker bestyrelsen at undersøge samt indsamle data, om hvor og hvornår problemet opstår. Beboere, der har oplevet problemer med vand, der løber ud af ventilationskanalerne, bedes derfor henvende sig skriftligt til bestyrelsen. Information om dato, mængde af vand samt vejrlig i perioden op til hændelsen vil være til stor hjælp.

Da problemet ikke skyldes en forsømmelse af ejerforeningens vedligeholdelsespligt, er det op til de enkelte berørte beboere og deres indboforsikring at bekoste samt udbedre eventuelle skader.

De eksisterende ventilationskanaler er lavet ved tagudskiftningen i begyndelsen 90'erne. Vedligeholdelsesplanen budgetterer med reovering af tagpap omkring år 2020, og bestyrelsen foreslår derfor med at vente med udbedring af kanalerne til det tidspunkt, med mindre problemet forværres eller en bedre løsning til en bedre pris findes inden.

Bestyrelsen

Ibstrupparken III, 16. marts 2016

**E/F Ibstrupparken III  
Budget 2016**

Fordelingstal = 1221

Note	Budget 2015	Arsregnskab 2015	Budget 2016	Budget 2017
<b>Udgifter:</b>				
1. Afgifter	753.500	620.307	<b>733.200</b>	
2. Forsikringer	122.000	121.804	<b>124.800</b>	
3. Ejendomsparning	497.700	480.668	<b>496.700</b>	
4. Renholdelse	183.000	192.824	<b>202.000</b>	
Elforbrug	150.000	95.068	<b>120.000</b>	
5. Administration og revisor	259.600	260.617	<b>261.800</b>	
6. Antenneregnskab	0	72	<b>0</b>	
7. Andre driftsudgifter	168.900	140.741	<b>150.600</b>	
8. Reparation/vedligehold.	640.900	931.942	<b>689.700</b>	
Hensættelse til større vedligeholdelse	700.000	700.000	<b>700.000</b>	
Finansielle udgifter	0	3.431	<b>0</b>	
<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.475.600</b>	<b>3.547.474</b>	<b>3.478.800</b>	<b>3.628.400</b>
<b>Indtægter:</b>				
9. Andre indtægter	175.000	185.630	<b>182.000</b>	
10. Finansielle indtægter	3.900	276	<b>100</b>	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>178.900</b>	<b>185.906</b>	<b>182.100</b>	<b>185.000</b>
<b>NETTO UDGIFTER I ALT</b>	<b>3.296.700</b>	<b>3.361.568</b>	<b>3.296.700</b>	<b>3.443.400</b>
<b>Optrækninger</b>				
Ordinære opkrævninger	3.296.700	3.296.700	<b>3.296.700</b>	
<b>Optrævet i alt</b>	<b>3.296.700</b>	<b>3.296.700</b>	<b>3.296.700</b>	<b>3.443.400</b>
<b>+/- Likviditet</b>	<b>0</b>	<b>64.868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Optrækning pr. fordelingstal pr. md.:</b>	<b>225,00</b>		<b>225,00</b>	<b>235,00</b>

Optrækningen til kabel-TV reguleres pr. 1. januar 2016 fra kr. 121,00 til kr. 130,00 pr. måned.

**NOTER TIL BUDGETTET**

	<b>Budget 2015</b>	<b>Årsregnskab 2015</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>1. Afgifter</b>			
Renovation	233.500	233.160	<b>233.200</b>
Vandudgift, a'conto	520.000	423.327	<b>500.000</b>
Vandudgift, regul. tidl. år	20.000	-36.180	<b>20.000</b>
Refusion vaskeri, erhverv	-20.000	0	<b>-20.000</b>
	<b>753.500</b>	<b>620.307</b>	<b>733.200</b>
<b>2. Forsikringer:</b>			
Ejendomsforsikring	122.000	121.804	<b>124.800</b>
	<b>122.000</b>	<b>121.804</b>	<b>124.800</b>
<b>3. Ejendomspasning</b>			
Vicevært, bureau	409.000	397.252	<b>409.000</b>
Vicevært, bureau - ekstraarbejder	15.000	6.747	<b>10.000</b>
Ejendomsinspektør I	25.000	12.500	<b>25.000</b>
Ejendomsinspektør II	46.000	61.366	<b>50.000</b>
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	2.700	2.803	<b>2.700</b>
Diverse	0	0	<b>0</b>
	<b>497.700</b>	<b>480.668</b>	<b>496.700</b>
<b>4. Renholdelse:</b>			
Trappevask	116.000	134.009	<b>135.000</b>
Rengøringsart., salt	5.000	0	<b>5.000</b>
Kørsel med affald	10.000	15.832	<b>12.500</b>
Rensning af affaldskakker, container	10.000	14.750	<b>12.500</b>
Skadedyrsbekæmpelse	5.000	4.788	<b>5.000</b>
Snerydning	35.000	23.445	<b>30.000</b>
20 skraldespande	0	0	<b>0</b>
Afrensning af graffiti	2.000	0	<b>2.000</b>
	<b>183.000</b>	<b>192.824</b>	<b>202.000</b>
<b>5. Administration og revisor</b>		0	
Administrationshonorar	229.100	229.095	<b>230.300</b>
Revision	30.500	31.522	<b>31.500</b>
	<b>259.600</b>	<b>260.617</b>	<b>261.800</b>



	<b>Budget 2015</b>	<b>Årsregnskab 2015</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>6. Antenneregnskab/EDB udgifter:</b>			
Antennebidrag	-217.800	-217.800	<b>-234.000</b>
Copy-Dan	52.800	53.778	<b>65.500</b>
Kabel-Tv fuld programforsyning	165.000	164.094	<b>168.500</b>
	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>0</b>
<b>7. Andre Driftsudgifter:</b>			
Varmeregnskab	63.000	52.570	<b>54.000</b>
Kontrolmanual	6.000	4.553	<b>4.700</b>
Abonnement, rensning beholdere	25.000	16.821	<b>20.000</b>
Service ABV anlæg	20.000	16.453	<b>20.000</b>
Diverse gaver m.v	1.000	0	<b>1.000</b>
Gebyrer m.v	10.000	10.510	<b>10.000</b>
Kontorartikler m.v	3.000	0	<b>3.000</b>
Øl, vand, tilskud beboerfest m.v.	5.000	0	<b>5.000</b>
Generalforsamling, mødeudgifter	25.000	17.504	<b>22.000</b>
Bredbånd, internet, hjemmesider m.v.	3.500	3.435	<b>3.500</b>
Tinglysning	5.000	18.895	<b>5.000</b>
Diverse	2.400	0	<b>2.400</b>
	<b>168.900</b>	<b>140.741</b>	<b>150.600</b>

	<b>Budget 2015</b>	<b>Årsregnskab 2015</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>8. Rep. Og vedligeholdelse:</b>			
Murer		10.059	
Smed og blikkenslager		26.988	
Centralvarmeanlæg		53.904	
Tømrer og snedker		13.678	
Elektriker		47.229	
Glarmester		32.865	
Maler		0	
Gård vej og have		572.362	
Oprydning efter vandskade		0	
Vinduer og døre		0	
Kloakarbejde		5.294	
Selvrisko forsikringsskader		57.444	
Reparation vaskeri		90.364	
Låsesmed		1.010	
Teknikerhonorar		20.697	
Nilfisk støvsuger		0	
Diverse materialer m.v.		48	
	<b>640.900</b>	<b>931.942</b>	<b>689.700</b>
<b>9. Andre indtægter</b>			
Vaskemønter	55.000	49.775	<b>55.000</b>
Lejeindtægt, garager	65.000	76.302	<b>70.000</b>
Lejeindtægt, kældre	55.000	59.553	<b>57.000</b>
	<b>175.000</b>	<b>185.630</b>	<b>182.000</b>
<b>10. Finansielle poster</b>			
Renteindtægter	3.900	276	<b>100</b>
	<b>3.900</b>	<b>276</b>	<b>100</b>

Til bestyrelsen Ibstrupparken 3

Jeg vil gerne have følgende punkt bragt op på den kommende generalforsamling.

- Sikring mod at der trænger vand ind i lejligheder gennem aftrækskanaler til eksempelvis emhætte.

Uddybende begrundelse af punktet:

Flere af lejlighederne på 2 sal, får vand ind via aftræk på taget. Vandet løber bl.a. ind via emhætte og ned bag køkkenskabe, hvor der findes el installationer. Vandet ødelægger køkkenskabe, maling og vægge, og for vores vedkommende løb der for nyligt vand ned af væggene i 4 dage.

Jeg vil bede bestyrelsen sikre, at de berørte aftrækskanaler repareres/ændres så snart som muligt, og før vinteren 2016, så der ikke fremover kommer vand ind i lejlighederne. Jeg har fået oplyst, at en analyse viser, at et manglende fald gør, at vandet ikke ledes væk, men i stedet løber ind i lejlighederne.

Jeg vil desuden bede Bestyrelsen sikre, at berørte ejere for godtgjort udgift til reparation af ødelæggelserne, som vandet fra aftrækket har forårsaget.

Med venlig hilsen/Best Regards

**Susanne Ehlert Hagemann & Jes Hagemann**  
**Smakkegårdsvej 155, 2 tv**  
**2820 Gentofte**  
M +45 21154361

# **E/F IBSTRUPPARKEN III**

## **Fuldmagt**

Undertegnede ejerlejlighedshaver af lejlighed nr. \_\_\_\_\_

(BEDES UDFYLDT MED BLOKBOGSTAVER)

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr. og by: \_\_\_\_\_

Giver herved

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr. og by: \_\_\_\_\_

fuldmagt til på mine vegne at stemme på ejerlejlighedsforeningens ordinære generalforsamling, der afholdes 5. april 2016

Den            /            2016

\_\_\_\_\_  
Underskrift

# Ejerboligforeningen Ibstrupparken III

Smakkegårdsvej 155 m.fl., 2820 Gentofte,

(Matr.nr. 5 i Vangede)

CVR nr. 38 38 37 28

## Årsrapport for 2015

Fordelingsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2016

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015	6
Balance pr. 31. december 2015	7 - 8
Noter til årsregnskabet	9

## Foreningsoplysninger

**Ejerboligforeningen**

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  
CVR: 34 20 99 36  
Tlf.nr. 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

## Årsregnskabs godkendelse

### Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2015 for ejeboligforeningen Ibstrupparken III.

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

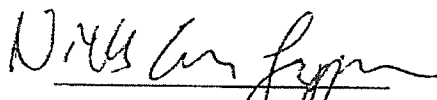
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

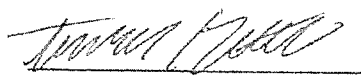
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Gentofte, den 11. marts 2016


### Bestyrelsen

  
Niels Gram Jessen

  
Ena Kaas

  
Andreas Deltorp

  
Henrik Hundebøl

  
Johannes C. Deltorp



## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Til medlemmerne i Ejerboligforeningen Ibstrupparken III**

Vi har revideret årsregnskabet, for ejerboligforeningen Ibstrupparken III for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af ejerboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og ejerforeningens vedtægter.

København, den 11. marts 2016

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR: 34 20 99 36



Anders Holmgård Christiansen

statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i ejerboligforeningen 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 2015.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2015.

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

### **Balance**

#### **Aktiver**

##### **Garager**

Garager er optaget til anskaffelsesværdien. Der afskrives ikke herpå. Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014 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 2015. Gælden modsvarer af en mellemregning med ejere, som nedskrives i takt med ejernes indbetaling.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Note	Ejerboligforeningens fællesudgifter	Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
	Renovation	233.500	233.160	233.160
1	Vandforbrug	520.000	387.147	520.183
2	Forsikringer	122.000	121.804	120.209
3	Viceværtomkostninger	497.700	480.668	485.819
4	Renholdelse	183.000	192.824	152.239
	El-forbrug	150.000	95.068	168.261
5	Administration og revisor	259.600	260.617	257.815
6	Antenneregnskab	0	72	3.181
7	Andre driftsudgifter	168.900	140.741	157.567
8	Vedligeholdelse	640.900	931.942	543.004
		2.775.600	2.844.043	2.641.438
9	Andre indtægter	-175.000	-185.630	-185.644
10	Finansielle indtægter	-3.900	-276	-1.850
	Finansielle udgifter	0	3.431	43.243
		2.596.700	2.661.568	2.497.187
	Indbetalte fællesbidrag	3.296.700	3.296.700	3.296.700
	<b>Årets resultat</b>	<b>700.000</b>	<b>635.132</b>	<b>799.513</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Henlagt til teknisk afskrivningsfond	700.000	700.000	700.000
	Overført restandel af årets resultat	0	-64.868	99.513
	Disponeret i alt	700.000	635.132	799.513

## Balance pr. 31. december 2015

Note	Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	12 garager, købesum (Den off. ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014, kr. 0)	144.000	144.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>144.000</u>	<u>144.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
11	Tilgodehavende hos ejere vedrørende faldstammer	1.417.238	1.854.763
12	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vejprojekt	23.723	88.507
13	Tilgodehavende hos ejere vedrørende renoveringsprojekt	2.022.632	3.124.478
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.463.593</u>	<u>5.067.748</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Bidragsrestancer	25.647	22.968
14	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vand- og varmeledninger	2.193.246	2.543.246
	Mellemregning ejere byggesag faldstammer	0	3.692.608
	Mellemregning ejere byggesag vandinstallationer	0	1.377.538
15	Tilgodehavender	63.413	72.250
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>2.282.306</u>	<u>7.708.610</u>
16	Likvide midler	1.123.656	701.458
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.405.962</u>	<u>8.410.068</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>7.013.555</u>	<u>13.621.816</u>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
17	<b>Egenkapital</b>	<u>2.356.237</u>	<u>4.473.728</u>
	<b>Langfristet gældsforpligtelser</b>		
	Nordea 6268 374831	23.771	88.507
	Nykredit bank 5470 0921185	2.022.631	3.123.728
	Nykredit bank 5470 1138956	1.405.062	1.854.014
	Nykredit Bank 5470 1138891	0	670.095
	Depositum	<u>29.888</u>	<u>28.671</u>
	<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.481.352</u>	<u>5.765.015</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
18	Mellemregning ejere byggesag renovering ejendom	0	2.324.039
19	Varmeregnskab	805.794	613.646
20	Anden gæld	<u>370.172</u>	<u>445.388</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.175.966</u>	<u>3.383.073</u>
	<b>Passiver ialt</b>	<u>7.013.555</u>	<u>13.621.816</u>
21	Eventualforpligtelse		

## Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
1.	Vandforbrug	2015	2015	2014
	Vandafgifter, aconto 1/1 - 31/12 2015	520.000	423.327	525.329
	Vandafgifter, rest 2014	20.000	-36.180	13.403
	Refusion vaskeri, erhvervslejemål 50 %	-20.000	0	-18.549
		<u>520.000</u>	<u>387.147</u>	<u>520.183</u>
2.	<b>Forsikringer</b>			
	Ejendomsforsikring incl. bestyrelsesansvarsforsikring	122.000	121.804	120.209
		<u>122.000</u>	<u>121.804</u>	<u>120.209</u>
3.	<b>Viceværtomkostninger</b>			
	Viceværtbureau	409.000	397.252	397.253
	Viceværtbureau, ekstraarbejder	15.000	6.747	5.216
	Ejendomsinspektør	25.000	12.500	12.500
	Ejendomsinspektør eksternt	46.000	61.366	68.115
	Arbejdsskadeforsikring	2.700	2.803	2.735
		<u>497.700</u>	<u>480.668</u>	<u>485.819</u>
4.	<b>Renholdelse</b>			
	Renholdningsselskab	116.000	134.009	113.616
	Snerydning	40.000	23.445	22.486
	Kørsel af affald	10.000	15.832	16.137
	Skadedyrsbekæmpelse	5.000	4.788	0
	Rensning af affaldsskater	10.000	14.750	0
	Afrensning, graffiti	2.000	0	0
		<u>183.000</u>	<u>192.824</u>	<u>152.239</u>

## Noter til årsregnskabet

		<b>Ikke revideret</b>		
		<b>budget</b>		
<b>5.</b>	<b>Administration og revisor</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Administrationshonorar	229.100	229.095	227.540
	Revisionshonorar	30.500	30.797	29.900
	Revisionshonorar, rest tidligere år	0	725	375
		<u>259.600</u>	<u>260.617</u>	<u>257.815</u>
<b>6.</b>	<b>Antenneregnskab</b>			
	Antennebidrag	217.800	217.800	-198.450
		217.800	217.800	-198.450
	Copydan	52.800	53.778	151.665
	YOUSEE	165.000	164.094	49.966
		<u>0</u>	<u>72</u>	<u>3.181</u>
<b>7.</b>	<b>Andre driftsudgifter</b>			
	Varmeregnskabshonorar	63.000	52.570	61.637
	Abonnementer	25.600	16.821	26.137
	Service ABV anlæg	20.000	16.453	20.852
	Vedligeholdelse af kontrolmanual	6.000	4.553	5.817
	Øl, vand, kaffe m.v.	5.000	0	600
	Generalforsamling	25.000	17.504	26.320
	Kontorartikler m.v.	3.000	0	0
	Brebånd, internet, hjemmesider m.v.	3.500	3.435	3.435
	EDB-udgifter	1.800	0	170
	Gebyrer m.v.	10.000	10.510	9.720
	Gaver	1.000	0	740
	Tinglysning	5.000	18.895	2.139
		<u>168.900</u>	<u>140.741</u>	<u>157.567</u>



## Noter til årsregnskabet

8.	Reparation og vedligeholdelse	Ikke revideret		
		budget		
		2015	2015	2014
	Smed og blikkenslager		26.988	69.413
	Selvrisiko, forsikringskader		57.444	81.630
	Reparation af varmeanlæg		53.904	3.068
	El-artikler		9.344	12.366
	Murer		10.059	9.275
	Tømrer og snedker		13.678	25.145
	Kloakreparation		5.294	121.434
	Oprydning efter vandskade		0	3.588
	Maler		0	7.699
	Elektriker		37.885	34.884
	Vinduer og døre		0	37.400
	Befæstede arealer		572.362	60.844
	Vaskeri		90.364	35.492
	Beskæring/klipping af træer/hæk		0	14.795
	Låseservice, inkl nyt låsesystem		1.010	3.496
	Glarmester		32.865	5.745
	Teknikerhonorarer		20.697	0
	Diverse materialer, nøgleskilte m.v.		48	16.730
		<u>640.900</u>	<u>931.942</u>	<u>543.004</u>

## Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
9.	Andre indtægter	2015	2015	2014
	Vaskemønter	55.000	49.775	60.047
	Lejeindtægt, garager	65.000	76.302	67.546
	Lejeindtægt, kældre	55.000	59.553	58.051
		<u>175.000</u>	<u>185.630</u>	<u>185.644</u>
10.	Finansielle indtægter			
	Nordea 8030 050 372	3.900	276	1.850
		<u>3.900</u>	<u>276</u>	<u>1.850</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>11. Tilgodehavende (faldstammer) - fælleslån</b>		
Saldo pr. 1. januar 2015	1.854.763	2.328.413
Administration af fælleslån	5.344	6.375
Indbetalt af medlemmer i 2015	-522.300	-592.156
Tilskrevne renter i 2015	79.431	112.131
	<u>1.417.238</u>	<u>1.854.763</u>
<b>12. Tilgodehavende (vejprojekt) - fælleslån</b>		
Saldo pr. 1. januar 2015	88.507	159.234
Indbetalt af medlemmer i 2015	-68.796	-79.054
Tilskrevne renter i 2015	4.012	8.327
	<u>23.723</u>	<u>88.507</u>
<b>13. Tilgodehavende (renovering) - fælleslån</b>		
Saldo pr. 1. januar 2015	3.124.478	4.053.852
Administration af fælleslån	2.775	3.375
Indbetalt af medlemmer i 2015	-1.214.533	-1.091.213
Tilskrevne renter i 2015	109.912	158.464
	<u>2.022.632</u>	<u>3.124.478</u>
<b>14. Tilgodehavende (vand- og varmemeledninger)</b>		
Saldo pr. 1. januar 2015	2.543.246	2.800.146
Udgifter afholdt i 2015	0	93.100
Indbetalt 2015	-350.000	-350.000
	<u>2.193.246</u>	<u>2.543.246</u>

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

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>15. Tilgodehavende</b>		
Forsikringstilgodehavender	0	4.171
Årsregninger DONG	0	223
Andre tilgodehavender	30	0
Vaskemønter	10.000	15.000
Forudbetalte omkostninger	53.383	52.856
	<u>63.413</u>	<u>72.250</u>
<b>16. Likvide midler</b>		
Kassebeholdning	4.000	0
Nordea 8030 050372	19.583	110.491
Nykredit Bank 5470 0921207	346.853	346.579
Nykredit Bank 5470 1138891	508.833	0
Sydbank 6748 1082104	244.387	244.388
	<u>1.123.656</u>	<u>701.458</u>
<b>17. Egenkapital</b>		
<b>Henlæggelse til teknisk afskrivningsfond</b>		
Saldo pr. 1. januar 2015	3.705.315	3.005.315
Overførelse af mellemregning ejere byggesag faldstammer	-3.692.608	0
Overførelse af mellemregning ejere byggesag vandinstallationer	-1.378.538	0
Overførelse af mellemregning ejere byggesag renovering ejendom	2.318.523	0
Henlæggelse 2015	700.000	700.000
	<u>1.652.692</u>	<u>3.705.315</u>
<b>Overførsel til næste år</b>		
Saldo pr. 1. januar 2015	768.413	668.900
Årets resultat	-64.868	99.513
	<u>703.545</u>	<u>768.413</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.356.237</u>	<u>4.473.728</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>18. Mellemregning ejere vedr. byggesag</b>		
Indbetalt ejere	22.871.250	22.871.250
Byggeomkostninger primo	-20.547.211	-20.422.636
Byggeomkostninger i året	-5.516	-124.575
Overførelse til egenkapital	<u>-2.318.523</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>2.324.039</u>
<b>19. Varmeregnskab</b>		
Aconto varmebidrag	1.820.754	1.809.062
Aconto varmeforbrug	-1.014.960	-1.188.541
EMO-mærkning	<u>0</u>	<u>-6.875</u>
	<u>805.794</u>	<u>613.646</u>
<b>20. Anden gæld</b>		
Grant Thornton	30.797	29.900
Tilbageholdt vedrørende byggesag	257.993	257.993
Mellemregning med administrator	7.487	9.150
Udlæg bestyrelsen	0	289
Kreditorer	<u>73.895</u>	<u>148.056</u>
	<u>370.172</u>	<u>445.388</u>
<b>21. Eventualforpligtelse</b>		
Nuværende og kommende ejere hæfter solidarisk for tilgodehavende ejere vedrørende vedligeholdelsesprojekter, hvor der ikke er optaget fælleslån.		