



Grant Thornton

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

E/F Ibstrupparken III

**Smakkegårdsvej 155 m.fl., 2820 Gentofte,
(Matr.nr. 5 i Vangede)
CVR nr. 38 38 37 28**

Årsrapport for 2017

**Fordelingsregnskabet er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2018**

dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsregnskabet	11

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ibstrupparken III
CVR nr. 38 38 37 28

Adresse

Smakkegårdsvej 155 m.fl.
(Matr.nr. 5 i Vangede)
2820 Gentofte

Bestyrelse

Niels Gram Jeppesen
Ena Kaas
Tony L. Bøgh
Per Deleuran
Mogens Pedersen

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

Årsregnskabet godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2017 for E/F Ibstrupparken III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 16. marts 2018

Bestyrelsen

Niels Gram Jeppesen

Ena Kaas

Tony L. Bøgh

Per Deleuran

Mogens Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Ibstrupparken III.

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Ibstrupparken III for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerforeningen for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder.

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 erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen 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 i årsregnskabet - anvendt regnskabspraksis og begrænsning i distribution og anvendelse

Vi henleder opmærksomheden på, at regnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen Ibstrupparken III har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2017 – 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder som præciseret i afsnittet om anvendt regnskabspraksis. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisorerklæring 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. Fejlinformationer 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 indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 revisorerklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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 revisorerklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

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.

København, den 16. marts 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR: 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik samt foreningens 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 2017.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2017.

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 2016 er kr. 0.

Vaskemaskiner

Vaskemaskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Vaskemaskiner

10 år

Tilgodehavender og mellemregning med ejere

Foreningen har igangsat diverse byggesager til vedligeholdelse af ejendommen, som dækkes ved optagelse af fælleslån.

Anvendt regnskabspraksis

Passiver

Fælleslån

Lånet er medtaget til restgælden pr. 31. december 2017. Gælden modsvares af en mellemregning med ejere, som nedskrives i takt med ejernes indbetaling.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2017

		Ikke revideret		
		budget		
Note	Ejerboligforeningens fællesudgifter	2017	2017	2016
	Renovation	216.000	215.760	233.160
1	Vandforbrug	565.000	625.699	558.329
2	Forsikringer	126.500	141.295	124.737
3	Viceværtomkostninger	496.700	503.392	478.956
4	Renholdelse	207.000	187.851	188.872
	El-forbrug	120.000	86.249	78.575
5	Administration og revisor	264.500	263.695	262.248
6	Antenneregnskab	0	358	272
7	Andre driftsudgifter	134.400	125.499	155.840
8	Vedligeholdelse	796.100	769.139	462.323
		2.926.200	2.918.938	2.543.312
	Afskrivning driftsmidler	8.000	7.540	7.540
9	Andre indtægter	-191.000	-204.522	-191.170
10	Finansielle indtægter	0	0	-12
	Finansielle udgifter	0	0	3.492
		2.743.200	2.721.956	2.363.162
	Indbetalte fællesbidrag	3.443.200	3.443.220	3.296.700
	Årets resultat	700.000	721.264	933.538
Forslag til resultatdisponering:				
	Henlagt til teknisk afskrivningsfond	700.000	700.000	700.000
	Henlagt til trappeopgangsmaling	0	0	175.000
	Overført restandel af årets resultat	0	21.264	58.538
	Disponeret i alt	700.000	721.264	933.538

Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	2017	2016
	Anlægsaktiver		
	12 garager, købesum (Den off. ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016, kr. 0)	144.000	144.000
	Vaskemaskiner	60.314	67.853
	Anlægsaktiver i alt	204.314	211.853
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Tilgodehavende hos ejere vedrørende faldstammer	814.733	1.089.881
12	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vejprojekt	0	0
13	Tilgodehavende hos ejere vedrørende renoveringsprojekt	548.900	1.194.371
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.363.633	2.284.252
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Mellemregning med administrator	0	4.467
	Bidragsrestancer	2.620	2.870
14	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vand- og varmeledninger	1.493.246	1.843.246
15	Tilgodehavender	142.541	61.703
	Tilgodehavender i alt	1.638.406	1.912.286
16	Likvide midler	2.390.850	1.855.214
	Omsætningsaktiver i alt	4.029.256	3.767.500
	Aktiver i alt	5.597.203	6.263.605

Balance pr. 31. december 2017

Note	Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
17	Egenkapital	<u>3.030.458</u>	<u>2.975.729</u>
	Langfristet gældsforpligtelser		
	Nykredit bank 5470 0921185	548.150	1.244.789
	Nykredit bank 5470 1138956	813.983	1.089.131
	Depositum	<u>35.546</u>	<u>33.315</u>
	Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>1.397.679</u>	<u>2.367.235</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bidragsrestancer	1.796	7.791
18	Varmeregnskab	823.424	777.558
19	Anden gæld	<u>343.846</u>	<u>135.292</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.169.066</u>	<u>920.641</u>
	Passiver ialt	<u>5.597.203</u>	<u>6.263.605</u>
20	Eventualforpligtelse		

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
1.	Vandforbrug	2017	2017	2016
	Vandafgifter, aconto 1/1 - 31/12 2017	565.000	662.468	577.544
	Vandafgifter, rest 2015	20.000	0	23.316
	Refusion vaskeri, erhvervslejemål 50 %	-20.000	-36.769	-42.531
		<u>565.000</u>	<u>625.699</u>	<u>558.329</u>
2.	Forsikringer			
	Ejendomsforsikring	126.500	126.482	124.737
	Policeforhøjelse	0	14.813	0
	Selvrisiko	0	0	0
		<u>126.500</u>	<u>141.295</u>	<u>124.737</u>
3.	Viceværtomkostninger			
	Viceværtbureau	409.000	409.170	397.253
	Viceværtbureau, ekstraarbejder	10.000	12.436	1.488
	Ejendomsinspektør	15.000	12.500	12.500
	Ejendomsinspektør ekstern	60.000	66.191	64.815
	Arbejdsskadeforsikring	2.700	3.095	2.900
		<u>496.700</u>	<u>503.392</u>	<u>478.956</u>
4.	Renholdelse			
	Renholdningsselskab	125.000	120.540	118.200
	Snerydning	25.000	24.975	22.682
	Rengøringsartikler, salt vaskeri	5.000	1.100	0
	Kørsel af affald	12.500	3.121	22.571
	Rensning af container	12.500	19.168	0
	Skadedyrsbekæmpelse	5.000	2.000	14.250
	Rensning af affaldsskater	20.000	15.338	0
	Afrensning, graffiti	2.000	1.610	11.169
		<u>207.000</u>	<u>187.851</u>	<u>188.872</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
5.	Administration og revisor	2017	2017	2016
	Administrationshonorar	232.000	231.445	230.295
	Revisionshonorar	32.500	32.250	31.953
		<u>264.500</u>	<u>263.695</u>	<u>262.248</u>
6.	Antenneregnskab			
	Antennebidrag	249.500	243.646	233.480
		<u>249.500</u>	<u>243.646</u>	<u>233.480</u>
	Copydan	65.500	73.380	65.418
	YOUSEE	184.000	169.908	168.334
		<u>0</u>	<u>358</u>	<u>272</u>
7.	Andre driftsudgifter			
	Varmeregnskabshonorar	54.000	53.628	53.096
	Abonnementer	0	0	17.577
	Service ABV anlæg	20.000	12.304	15.802
	Vedligeholdelse af kontrolmanual	6.000	4.959	4.798
	Øl, vand, kaffe m.v.	5.000	0	708
	Generalforsamling, bestyrelsesmøder	22.000	17.965	20.008
	Kontorartikler m.v.	3.000	891	3.632
	Bredbånd, internet, hjemmesider m.v.	3.500	2.591	3.140
	EDB-udgifter	0	0	1.010
	Gebyrer m.v.	12.500	15.048	14.771
	Gaver	1.000	3.591	3.011
	Provision, Nykredit	5.000	14.370	18.287
	Diverse	2.400	154	0
		<u>134.400</u>	<u>125.499</u>	<u>155.840</u>

Noter til årsregnskabet

8.	Reparation og vedligeholdelse	Ikke revideret		
		budget		
		<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Smed og blikkenslager		32.201	22.988
	Selvrisiko, forsikringskader		29.810	11.078
	Reparation af varmeanlæg		148.809	36.461
	El-artikler		8.449	18.656
	Murer		53.715	80.833
	Tømrer og snedker		299.990	165.336
	Vinduesmontering		198.000	0
	Kloakreparation		22.225	20.382
	Maler		48.393	19.056
	Maler trappeopgang		468.535	314.046
	Elektriker		43.041	17.633
	Befæstede arealer		67.459	2.350
	Vaskeri		5.334	27.072
	Låseservice, inkl nyt låsesystem		0	473
	Glarmester		2.865	8.575
	Teknikerhonorarer		5.538	42.015
	Diverse materialer, nøgleskilte m.v.		1.311	12.937
	Regulering byggesag tidligere år		0	-23.522
	Anvendt hensættelse vinduesmontering		-198.000	0
	Anvendt hensættelse maler trappeopgang		-468.535	-314.046
			<u>796.100</u>	<u>462.323</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
9.	Andre indtægter	2017	2017	2016
	Vaskeri	48.000	49.420	43.285
	Lejeindtægt, garager	78.000	81.600	81.600
	Lejeindtægt, kældre	65.000	73.502	66.285
		<u>191.000</u>	<u>204.522</u>	<u>191.170</u>
10.	Finansielle indtægter			
	Nordea 8030 050 372	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
11. Tilgodehavende (faldstammer) - fælleslån		
Saldo pr. 1. januar 2017	1.089.881	1.417.238
Administration af fælleslån	4.031	5.582
Indbetalt af medlemmer i 2017	-325.465	-394.581
Tilskrevne renter i 2017	46.286	61.642
	<u>814.733</u>	<u>1.089.881</u>
12. Tilgodehavende (vejprojekt) - fælleslån		
Saldo pr. 1. januar 2017	0	23.723
Indbetalt af medlemmer i 2017	0	-24.512
Tilskrevne renter i 2017	0	788
	<u>0</u>	<u>0</u>
13. Tilgodehavende (renovering) - fælleslån		
Saldo pr. 1. januar 2017	1.194.371	2.022.632
Administration af fælleslån	1.650	5.799
Indbetalt af medlemmer i 2017	-685.093	-901.606
Tilskrevne renter i 2017	37.972	67.546
	<u>548.900</u>	<u>1.194.371</u>
14. Tilgodehavende (vand- og varmemeledninger)		
Saldo pr. 1. januar 2017	1.843.246	2.193.246
Indbetalt 2017	-350.000	-350.000
	<u>1.493.246</u>	<u>1.843.246</u>

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

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
15. Tilgodehavende		
Vaskeri	8.413	7.877
Tilgodehavende hos beboere	19.950	0
Forsikringsager	23.009	0
Vandafregning	36.769	0
Forudbetalte omkostninger	54.400	53.826
	<u>142.541</u>	<u>61.703</u>
16. Likvide midler		
Nordea 8030 050372	793	53.414
Nykredit Bank 5470 0921207	346.853	346.853
Nykredit Bank 5470 1138891	2.043.204	1.454.947
	<u>2.390.850</u>	<u>1.855.214</u>
17. Egenkapital		
Henlæggelse til teknisk afskrivningsfond		
Saldo pr. 1. januar 2017	2.213.646	1.652.692
Anvendt hensættelse	-666.535	-314.046
Henlæggelse til trappeopgangsmaling	0	175.000
Henlæggelse 2017	700.000	700.000
	<u>2.247.111</u>	<u>2.213.646</u>
Overførsel til næste år		
Saldo pr. 1. januar 2017	762.083	703.545
Årets resultat	21.264	58.538
	<u>783.347</u>	<u>762.083</u>
Egenkapital i alt	<u>3.030.458</u>	<u>2.975.729</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
18. Varmeregnskab		
Aconto varmebidrag	1.829.104	1.826.724
Aconto varmekonsum	<u>-1.005.680</u>	<u>-1.049.166</u>
	<u>823.424</u>	<u>777.558</u>
19. Anden gæld		
Grant Thornton	32.500	31.500
Mellemregning med administrator	10.255	0
Kreditorer	<u>301.091</u>	<u>103.792</u>
	<u>343.846</u>	<u>135.292</u>
20. Eventualforpligtelse		
Nuværende og kommende ejere hæfter solidarisk for tilgodehavende ejere vedrørende vedligeholdelsesprojekter, hvor der ikke er optaget fælleslån.		