

E/F Ibstrupparken III

Smakkegårdsvej 155 m.fl., 2820 Gentofte,

(Matr.nr. 5 i Vangede)

CVR nr. 32 25 59 30

Årsrapport for 2018

Fordelingsregnskabet er fremlagt og godkendt på

foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2019

dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors erklæring	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Noter til årsregnskabet	11

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ibstrupparken III
CVR nr. 32 25 59 30

Adresse

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

Bestyrelse

Per Deleuran
Jørgen Eriksen
Mogens Pedersen
Niels Gram Jeppesen
Ena Kaas

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

Årsregnskabs godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 7. marts 2019

Bestyrelsen

Per Deleuran

Jørgen Eriksen

Mogens Pedersen

Niels Gram Jeppesen

Ena Kaas

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i E/F Ibstrupparken III.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Ibstrupparken III for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerforeningen for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabskik for ejerforeninger.

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 regnskabskik for ejerforeninger. 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

E/F Ibstrupparken III har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2018 – 31. december 2018. I note 21 er der medtaget resultatbudget for 2019. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Den uafhængige revisors erklæring

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger 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 erklæring

- 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 7. marts 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 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 2018.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2018.

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 2018. Gælden modsvares af en mellemregning med ejere, som nedskrives i takt med ejernes indbetaling.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018

Note	Ejerboligforeningens fællesudgifter	Ikke revideret		
		budget		
		2018	2018	2017
	Renovation	205.500	205.320	215.760
1	Vandforbrug	615.000	598.420	625.699
2	Forsikringer	125.000	187.278	141.295
3	Viceværtomkostninger	511.700	511.863	503.392
4	Renholdelse	207.000	193.923	187.851
	El-forbrug	120.000	86.602	86.249
5	Administration og revisor	268.500	268.120	263.695
6	Antenneregnskab	0	-134	358
7	Andre driftsudgifter	132.400	124.303	125.499
8	Vedligeholdelse	748.600	497.983	769.139
		<u>2.933.700</u>	<u>2.673.678</u>	<u>2.918.937</u>
	Afskrivning driftsmidler	7.500	11.202	7.540
9	Andre indtægter	-198.000	-211.883	-204.522
	Finansielle udgifter	0	19	
		<u>2.743.200</u>	<u>2.473.016</u>	<u>2.721.956</u>
	Indbetalte fællesbidrag	<u>3.443.200</u>	<u>3.443.220</u>	<u>3.443.220</u>
	Årets resultat	<u>700.000</u>	<u>970.204</u>	<u>721.264</u>
Forslag til resultatdisponering:				
	Henlagt til teknisk afskrivningsfond	700.000	700.000	700.000
	Henlagt til endegavle	0	200.000	0
	Overført restandel af årets resultat	0	70.204	21.264
	Disponeret i alt	<u>700.000</u>	<u>970.204</u>	<u>721.264</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	Aktiver	2018	2017
	Anlægsaktiver		
	12 garager, købesum (Den off. ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016, kr. 0)	144.000	144.000
	Vaskemaskiner	85.733	60.314
	Anlægsaktiver i alt	229.733	204.314
	Finansielle anlægsaktiver		
10	Tilgodehavende hos ejere vedrørende faldstammer	640.691	814.733
11	Tilgodehavende hos ejere vedrørende renoveringsprojekt	197.273	548.900
	Finansielle anlægsaktiver i alt	837.964	1.363.633
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Bidragsrestancer	3.353	2.620
12	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vand- og varmeledninger	1.143.246	1.493.246
13	Tilgodehavender	254.028	142.541
	Tilgodehavender i alt	1.400.627	1.638.406
14	Likvide midler	3.375.502	2.390.850
	Omsætningsaktiver i alt	4.776.129	4.029.256
	Aktiver i alt	5.843.826	5.597.203

Balance pr. 31. december 2018

Note	Passiver	2018	2017
15	Egenkapital	<u>4.000.662</u>	<u>3.030.458</u>
	Langfristet gældsforpligtelser		
	Nykredit bank 5470 0921185, fælleslån	196.524	548.150
	Nykredit bank 5470 1138956, fælleslån	639.941	813.983
	Depositum	<u>36.465</u>	<u>35.546</u>
	Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>872.930</u>	<u>1.397.679</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bidragsrestancer	0	1.796
16	Varmeregnskab	776.924	823.424
17	Anden gæld	<u>193.310</u>	<u>343.846</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>970.234</u>	<u>1.169.066</u>
	Passiver ialt	<u>5.843.826</u>	<u>5.597.203</u>
18	Eventualforpligtelse		

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
1.	Vandforbrug	2018	2018	2017
	Vandafgifter, aconto 1/1 - 31/12 2018	645.000	613.799	662.468
	Refusion vaskeri, erhvervslejemål 50 %	-30.000	-15.379	-36.769
		<u>615.000</u>	<u>598.420</u>	<u>625.699</u>
2.	Forsikringer			
	Ejendomsforsikring	125.000	187.278	126.482
	Policeforhøjelse	0	0	14.813
		<u>125.000</u>	<u>187.278</u>	<u>141.295</u>
3.	Viceværtomkostninger			
	Viceværtbureau	409.000	414.081	409.170
	Viceværtbureau, ekstraarbejder	15.000	0	12.436
	Ejendomsinspektør	20.000	12.500	12.500
	Ejendomsinspektør ekstern	65.000	82.007	66.191
	Arbejdsskadeforsikring	2.700	3.275	3.095
		<u>511.700</u>	<u>511.863</u>	<u>503.392</u>
4.	Renholdelse			
	Renholdningsselskab	125.000	123.000	120.540
	Snerydning	25.000	43.797	24.975
	Rengøringsartikler, salt vaskeri	5.000	1.028	1.100
	Kørsel af affald	5.000	3.368	3.121
	Rensning af container	20.000	12.948	19.168
	Skadedyrsbekæmpelse	5.000	9.782	2.000
	Rensning af affaldsskater	20.000	0	15.338
	Afrensning, graffiti	2.000	0	1.610
		<u>207.000</u>	<u>193.923</u>	<u>187.851</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
5.	Administration og revisor	2018	2018	2017
	Administrationshonorar	235.500	235.120	231.445
	Revisionshonorar	33.000	33.000	32.250
		<u>268.500</u>	<u>268.120</u>	<u>263.695</u>
6.	Antenneregnskab			
	Antennebidrag	255.300	255.312	243.646
		<u>255.300</u>	<u>255.312</u>	<u>243.646</u>
	Copydan	76.300	76.196	73.380
	YOUSEE	179.000	178.982	169.908
		<u>0</u>	<u>134</u>	<u>-358</u>
7.	Andre driftsudgifter	0		
	Varmeregnskabshonorar	55.900	54.164	53.628
	Abonnementer	0	18.170	0
	Service ABV anlæg	20.000	0	12.304
	Vedligeholdelse af kontrolmanual	5.100	5.109	4.959
	Generalforsamling, bestyrelsesmøder	21.000	17.139	17.965
	Øl, vand, tilskud beboerfest	2.500	0	0
	Kontorartikler m.v.	3.000	1.195	891
	Bredbånd, internet, hjemmesider m.v.	3.500	2.835	2.591
	EDB-udgifter	0	558	0
	Gebyrer m.v.	12.500	12.606	15.048
	Gaver	1.500	420	3.591
	Provision, Nykredit	5.000	12.107	14.370
	Diverse	2.400	0	154
		<u>132.400</u>	<u>124.303</u>	<u>125.499</u>

Noter til årsregnskabet

8.	Reparation og vedligeholdelse	Ikke revideret		
		budget		
		<u>2018</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Smed og blikkenslager		28.500	32.201
	Nye tagrender vedr. garager		123.627	0
	Selvrisiko, forsikringsskader		26.487	29.810
	Reparation af varmeanlæg		37.215	148.809
	El-artikler		12.536	8.449
	Murer		2.031	53.715
	Tømrer og snedker		28.874	299.990
	Vinduesmontering		0	198.000
	Kloakreparation		60.566	22.225
	Maler		48.249	48.393
	Maler trappeopgang		0	468.535
	Elektriker		17.144	43.041
	Befæstede arealer		53.476	67.459
	Reparation af vinduesautomatik		11.628	0
	Vaskeri		4.894	5.334
	Låseservice, inkl nyt låsesystem		2.268	0
	Glarmester		0	2.865
	Teknikerhonorarer		40.488	5.538
	Diverse materialer, nøgleskilte m.v.		0	1.311
	Anvendt hensættelse vinduesmontering		0	-198.000
	Anvendt hensættelse maler trappeopgang		0	-468.535
		<u>748.600</u>	<u>497.983</u>	<u>769.139</u>

Noter til årsregnskabet

9.	Andre indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2018	2018	2017
	Vaskeri	48.000	46.474	49.420
	Lejeindtægt, garager	80.000	88.874	81.600
	Lejeindtægt, kældre	70.000	76.535	73.502
		<u>198.000</u>	<u>211.883</u>	<u>204.522</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
10. Tilgodehavende (faldstammer) - fælleslån		
Saldo pr. 1. januar 2018	814.733	760.973
Administration af fælleslån	3.844	4.031
Indbetalt af medlemmer i 2018	-205.690	3.442
Tilskrevne renter i 2018	27.804	46.286
	<u>640.691</u>	<u>814.733</u>
11. Tilgodehavende (renovering) - fælleslån		
Saldo pr. 1. januar 2018	548.900	1.194.371
Administration af fælleslån	1.425	1.650
Indbetalt af medlemmer i 2018	-367.845	-685.093
Tilskrevne renter i 2018	14.793	37.972
	<u>197.273</u>	<u>548.900</u>
12. Tilgodehavende (vand- og varmemeledninger)		
Saldo pr. 1. januar 2018	1.493.246	1.843.246
Indbetalt 2018	-350.000	-350.000
	<u>1.143.246</u>	<u>1.493.246</u>

Der er ikke optaget fælleslån til dækning af omkostninger vedr. vand og varmeledninger. Der modregnes årligt et beløb i varmeregnskabet på kr. 350.000.

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
13. Tilgodehavende		
Vaskeri	7.907	8.413
Tilgodehavende hos beboere	0	19.950
Forudbetalt antenne	46.926	0
Forudbetalt varmemonorar	54.923	0
Forsikringssager	124.841	23.009
Vandafregning	15.379	36.769
Forudbetalte omkostninger	4.052	54.400
	<u>254.028</u>	<u>142.541</u>
14. Likvide midler		
Nordea 8030 050372	0	793
Nykredit Bank 5470 0921207	347.646	346.853
Nykredit Bank 5470 1138891	3.027.856	2.043.204
	<u>3.375.502</u>	<u>2.390.850</u>
15. Egenkapital		
Henlæggelse til teknisk afskrivningsfond og gavle		
Saldo pr. 1. januar 2018	2.247.111	2.213.646
Anvendt hensættelse	0	-666.535
Henlæggelse 2018	900.000	700.000
	<u>3.147.111</u>	<u>2.247.111</u>
Overførsel til næste år		
Saldo pr. 1. januar 2018	783.347	762.083
Årets resultat	70.204	21.264
	<u>853.551</u>	<u>783.347</u>
Egenkapital i alt	<u>4.000.662</u>	<u>3.030.458</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
16. Varmeregnskab		
Aconto varmebidrag	1.832.444	1.829.104
Aconto varmeforbrug	<u>-1.055.520</u>	<u>-1.005.680</u>
	<u>776.924</u>	<u>823.424</u>
17. Anden gæld		
Grant Thornton	33.000	32.500
Mellemregning med administrator	7.799	10.255
Kreditorer	<u>152.511</u>	<u>301.091</u>
	<u>193.310</u>	<u>343.846</u>
18. Eventualforpligtelse		
Nuværende og kommende ejere hæfter solidarisk for tilgodehavende ejere vedrørende vedligeholdelsesprojekter, hvor der ikke er optaget fælleslån.		