

E/F Ibstrupparken III

**Smakkegårdsvej 155 m.fl., 2820 Gentofte,
(Matr.nr. 5 i Vangede)
CVR nr. 32 25 59 30**

Årsrapport for 2019

**Fordelingsregnskabet er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2020**

dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabets godkendelse	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	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
Thomas Schougaard
Poul Wammen
Niels Gram Jeppesen
Ena Kaas

Administrator

Qvortrup Administration A/S
Lyngbyvej 28, 2. sal
2100 København Ø
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 2019 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 9. marts 2020

Bestyrelsen

Per Deleuran

Thomas Schougaard

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 2019 – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerforeningen for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik 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 regnskabsskik 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 2019 – 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2019 – 31. december 2019. Resultatbudgettet 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 9. marts 2020

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 regnskabskik 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 2019.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2019.

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

Balance

Aktiver

Garager

Garager er optaget til anskaffelsværdien. Der afskrives ikke herpå. Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2018 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 2019. Gælden modsvares af en mellemregning med ejere, som nedskrives i takt med ejernes indbetaling.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019

Note	Ejerboligforeningens fællesudgifter	Ikke revideret		
		budget		
		2019	2019	2018
	Renovation	199.000	198.360	205.320
1	Vandforbrug	600.000	489.710	598.420
2	Forsikringer	190.000	189.649	187.278
3	Viceværtomkostninger	532.500	528.990	511.863
4	Renholdelse	210.000	189.109	193.923
	El-forbrug	110.000	88.813	86.602
5	Administration og revisor	271.500	269.960	268.120
6	Antenneregnskab	0	3.749	-134
7	Andre driftsudgifter	146.200	123.981	124.303
8	Vedligeholdelse	638.000	389.779	497.983
9	Vedligeholdelsesplan	6.100.000	492.529	0
		8.997.200	2.964.629	2.673.678
	Afskrivning driftsmidler	8.000	11.202	11.202
10	Andre indtægter	-209.000	-213.515	-211.883
	Finansielle udgifter	37.000	0	19
		8.833.200	2.762.316	2.473.016
	Indbetalte fællesbidrag	3.553.100	3.553.110	3.443.220
	Årets resultat	-5.280.100	790.794	970.204
Forslag til resultatdisponering:				
	Henlagt til teknisk afskrivningsfond	700.000	700.000	700.000
	Henlagt til endegavle	0	0	200.000
	Overført restandel af årets resultat	-5.980.100	90.794	70.204
	Disponeret i alt	-5.280.100	790.794	970.204

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	2019	2018
	Anlægsaktiver		
	12 garager, købesum (Den off. ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018, kr. 0)	144.000	144.000
	Vaskemaskiner	74.531	85.733
	Anlægsaktiver i alt	218.531	229.733
	Finansielle anlægsaktiver		
11	Tilgodehavende hos ejere vedrørende faldstammer	489.181	640.691
12	Tilgodehavende hos ejere vedrørende renoveringsprojekt	0	197.273
	Finansielle anlægsaktiver i alt	489.181	837.964
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Bidragsrestancer	12.887	3.353
13	Tilgodehavende hos ejere vedrørende vand- og varmeledninger	793.246	1.143.246
14	Tilgodehavender	260.014	254.028
	Tilgodehavender i alt	1.066.147	1.400.627
15	Likvide midler	4.483.509	3.375.502
	Omsætningsaktiver i alt	5.549.656	4.776.129
	Aktiver i alt	6.257.368	5.843.826

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
16	Egenkapital	<u>4.791.456</u>	<u>4.000.662</u>
	Langfristet gældsforpligtelser		
	Nykredit bank 5470 0921185, fælleslån	0	196.524
	Nykredit bank 5470 1138956, fælleslån	489.235	639.941
	Depositum	<u>38.145</u>	<u>36.465</u>
	Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>527.380</u>	<u>872.930</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
17	Varmeregnskab	670.621	776.924
18	Anden gæld	<u>267.911</u>	<u>193.310</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>938.532</u>	<u>970.234</u>
	Passiver ialt	<u>6.257.368</u>	<u>5.843.826</u>
19	Eventualforpligtelse		

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
1.	Vandforbrug	2019	2019	2018
	Vandafgifter, aconto 1/1 - 31/12 2019	620.000	509.852	613.799
	Refusion vaskeri, erhvervslejemål 50 %	-20.000	-20.142	-15.379
		<u>600.000</u>	<u>489.710</u>	<u>598.420</u>
2.	Forsikringer			
	Ejendomsforsikring	190.000	189.649	187.278
		<u>190.000</u>	<u>189.649</u>	<u>187.278</u>
3.	Viceværtomkostninger			
	Viceværtbureau	418.000	432.400	414.081
	Viceværtbureau, ekstraarbejder	15.000	80.510	0
	Ejendomsinspektør	13.000	12.500	12.500
	Ejendomsinspektør eksternt	83.000	0	82.007
	Arbejdsskadeforsikring	3.500	3.580	3.275
		<u>532.500</u>	<u>528.990</u>	<u>511.863</u>
4.	Renholdelse			
	Renholdningsselskab	125.000	125.460	123.000
	Snerydning	50.000	16.114	43.797
	Rengøringsartikler, salt vaskeri	3.000	0	1.028
	Kørsel af affald	5.000	3.813	3.368
	Rensning af container	15.000	41.574	12.948
	Skadedyrsbekæmpelse	10.000	2.148	9.782
	Afrensning, graffiti	2.000	0	0
		<u>210.000</u>	<u>189.109</u>	<u>193.923</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
5.	Administration og revisor	2019	2019	2018
	Administrationshonorar	238.000	236.960	235.120
	Revisionshonorar	33.500	33.000	33.000
		<u>271.500</u>	<u>269.960</u>	<u>268.120</u>
6.	Antenneregnskab			
	Antennebidrag	270.400	269.024	255.312
		<u>270.400</u>	<u>269.024</u>	<u>255.312</u>
	Copydan	82.700	82.684	76.196
	YOUSEE	187.700	186.727	178.982
	Reparation	0	3.362	0
		<u>0</u>	<u>-3.749</u>	<u>134</u>
7.	Andre driftsudgifter			
	Varmeregnskabshonorar	56.400	54.923	54.164
	Abonnementer	20.000	12.861	18.170
	Vedligeholdelse af kontrolmanual	5.200	5.401	5.109
	Generalforsamling, bestyrelsesmøder	22.000	21.576	17.139
	Øl, vand, tilskud beboerfest	2.500	0	0
	Kontorartikler m.v.	3.000	568	1.195
	Bredbånd, internet, hjemmesider m.v.	4.000	3.171	2.835
	EDB-udgifter	0	228	558
	Gebyrer m.v.	15.000	14.272	12.606
	Gaver	1.600	799	420
	Provision, Nykredit	14.000	10.182	12.107
	Diverse	2.500	0	0
		<u>146.200</u>	<u>123.981</u>	<u>124.303</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
8.	Reparation og vedligeholdelse	2019	2019	2018
	Smed og blikkenslager		32.817	28.500
	Nye tagrender vedr. garager		0	123.627
	Selvrisiko, forsikringsskader		16.724	26.487
	Reparation af varmeanlæg		27.816	37.215
	El-artikler		8.878	12.536
	Murer		48.508	2.031
	Tømrer og snedker		61.263	28.874
	Kloakreparation		32.136	60.566
	Maler		8.375	48.249
	Elektriker		19.885	17.144
	Befæstede arealer		98.454	53.476
	Reparation af vinduesautomatik		0	11.628
	Vaskeri		14.993	4.894
	Låseservice, inkl nyt låsesystem		1.661	2.268
	Teknikerhonorarer		0	40.488
	Diverse småanskaffelser og værktøj		18.269	0
	Anvendt hensættelse vinduesmontering		0	0
	Anvendt hensættelse maler trappeopgang		0	0
		<u>638.000</u>	<u>389.779</u>	<u>497.983</u>
9.	Vedligeholdelsesplan			
	Tagkonstruktion		13.837	0
	Facader og sokkel		123.375	0
	Varmeanlæg		179.210	0
	Kloak		129.701	0
	Ventilation		15.156	0
	Eftersyn af kold gavl		31.250	0
		<u>6.100.000</u>	<u>492.529</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

10. Andre indtægter	Ikke revideret budget		
	2019	2019	2018
Vaskeri	49.000	50.130	46.474
Lejeindtægt, garager	85.000	88.790	88.874
Lejeindtægt, kældre	75.000	75.978	76.535
Afskrevede restancer	0	-1.383	0
	<u>209.000</u>	<u>213.515</u>	<u>211.883</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
11. Tilgodehavende (faldstammer) - fælleslån		
Saldo pr. 1. januar 2019	640.691	814.733
Administration af fælleslån	3.750	3.844
Indbetalt af medlemmer i 2019	-176.615	-205.690
Tilskrevne renter i 2019	21.355	27.804
	<u>489.181</u>	<u>640.691</u>
12. Tilgodehavende (renovering) - fælleslån		
Saldo pr. 1. januar 2019	197.273	548.900
Administration af fælleslån	1.275	1.425
Indbetalt af medlemmer i 2019	-201.883	-367.845
Tilskrevne renter i 2019	3.335	14.793
	<u>0</u>	<u>197.273</u>
13. Tilgodehavende (vand- og varmemeledninger)		
Saldo pr. 1. januar 2019	1.143.246	1.493.246
Indbetalt 2019	-350.000	-350.000
	<u>793.246</u>	<u>1.143.246</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>2019</u>	<u>2018</u>
14. Tilgodehavende		
Vaskeri	8.000	7.907
Forudbetalt antenne	46.600	46.926
Forudbetalt varmemonorar	55.416	54.923
Forsikringsager	129.613	124.841
Vandafregning	20.142	15.379
Forudbetalte omkostninger	243	4.052
	<u>260.014</u>	<u>254.028</u>
15. Likvide midler		
Nykredit Bank 5470 0921207	347.646	347.646
Nykredit Bank 5470 1138891	4.135.863	3.027.856
	<u>4.483.509</u>	<u>3.375.502</u>
16. Egenkapital		
Henlæggelse til teknisk afskrivningsfond og gavle		
Saldo pr. 1. januar 2019	3.147.111	2.247.111
Anvendt hensættelse	0	0
Henlæggelse 2019	700.000	900.000
	<u>3.847.111</u>	<u>3.147.111</u>
Overførsel til næste år		
Saldo pr. 1. januar 2019	853.551	783.347
Årets resultat	90.794	70.204
	<u>944.345</u>	<u>853.551</u>
Egenkapital i alt	<u>4.791.456</u>	<u>4.000.662</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
17. Varmeregnskab		
Aconto varmebidrag	1.837.094	1.832.444
Aconto varmeforbrug	<u>-1.166.473</u>	<u>-1.055.520</u>
	<u>670.621</u>	<u>776.924</u>
18. Anden gæld		
Grant Thornton	33.000	33.000
Mellemregning med administrator	1.699	7.799
Kreditorer	<u>233.212</u>	<u>152.511</u>
	<u>267.911</u>	<u>193.310</u>
19. Eventualforpligtelse		
Nuværende og kommende ejere hæfter solidarisk for tilgodehavende ejere vedrørende vedligeholdelsesprojekter, hvor der ikke er optaget fælleslån.		