

Revisionsfirmaet

# TORBEN HULT ApS

Dronningens Tværgade 36, st. - 1302 København K - Telefon 33 32 36 20, fra kl. 8-12 - Telefax 33 15 24 66

EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN GAMMEL KØGELANDEVEJ 233-235.  
(matr. nr. 17 px og 92 af Hvidovre)

---

Regnskab for året 2011  
og  
Budgetforslag for året 2012.

---

ADMINISTRATOR:

Jimmy Sinkjær Petersen  
Gl. Køgelandevej 235 2. C  
2650 Hvidovre

Tlf. 36494888

CVR-nr. 10934591

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING.  
-----

Til Ejerlejlighedsforeningen Gammel Køgelandsvej 233-235.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Gammel Køgelandsvej 233-235 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende administrators og bestyrelsens påtegning, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter vedtægterne og årsregnskabsloven.

BESTYRELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET:

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

REVISORS ANSVAR FOR DEN UDFØRTE REVISION:

Revisors ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende ef-

ter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

FORBEHOLD:

Som tidligere år bemærkes det at der foreligger en slutregning fra hovedentreprenøren på istandgørelse af altangange og tag, på kr. 2.023.959 fra 30/6 2008. Heraf er betalt kr. 298.916, medens der ikke foreligger nogen kreditnota på restbeløbet, hvorfor udgifter der er aktiveret i regnskabet samlet har kunnet stige med kr. 1.725.043, hvis entreprenøren får ret i at slutregningen skal betales. Heraf er dog i indeværende år medtaget, som ikke anerkendt udgift, både som aktiv på byggesagen og som gæld i regnskabet kr. 1.614.640, hvis der tages hensyn til at foreningen mangler af modtage en kreditnota på kr. 517.476. Der er herudover mulighed for større rentepålæg på både den accepterede og ikke accepterede gæld. Ligeledes vil der komme yderligere sagsomkostninger til foreningens repræsentanter.

Sagen er indbragt for Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed. Det er for nærværende ikke muligt at opgøre den endelige samlede udgift.

Som følge af det lange tidsforløb på afklaringen af denne sag, og som følge af at hverken administrator, bestyrelsen eller undertegnede har viden om det endelige resultat af voldgiftssagen, tager revisionen forbehold for den indvirkning som udfaldet af voldgiftssagen kan få, på den i regnskabet opgjorte samlede byggeudgift og gælden til entreprenøren.

KONKLUSION:

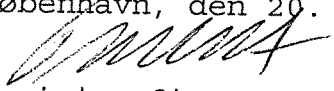
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra virkningerne af det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -

31. december 2011 i overensstemmelse med vedtægter og årsregnskabsloven.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER:

Salg af el-mønter kr. 11.363, er opført ifølge meddelte oplysninger. Revisionen har herudover ikke nærmere kontrolleret dette beløb. I henhold til vedtægternes § 18 skal regnskabet revideres af en statsautoriseret revisor. Der henvises til beslutning på foreningens sidste ordinære generalforsamling, hvor dette krav indtil videre berostilles, hvorefter undertegnede blev valgt.

København, den 20. april 2012

  
Revisionsfirmaet Torben Hult ApS.  
Torben Hult

Vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2012.

Dirigent:

ADMINISTRATORS ERKLÆRING.  
-----

Jeg har som administrator stået for foreningens løbende bogføring og opstilling af årsrapport for 2012.

Jeg kan oplyse, at jeg mener, at samtlige oplysninger til bedømmelse af foreningens økonomiske stilling er kommet til revisors kendskab. Møntindtægten kr. 11.363 er medtaget i henhold til meddelte oplysninger og er ikke yderligere kontrolleret.

Jeg kan endvidere oplyse, at jeg ikke har nogle bemærkninger til det opstillede regnskab.

Hvidovre, den 20. april 2012

Jimmy Sinkjær Petersen

I bestyrelsen:

Axel Valentin Petersen  
(formand)

Helle Hallum

Hanne Nielsen

Revisionsfirmaet  
TORBEN HULT ApS

5

NOTE	BUDGET	REGNSKAB
-----	2011	2011
-----	-----	-----
<u>FÆLLESUDGIFTER:</u>		
1		
Reparationer og vedligeholdelse	217.147	25.681
Vicevært og gårdmand (H. Hallum)	120.000	114.395
Snerydning	0	4.672
Renovation	42.000	52.440
Vandafgifter (2009/10 - 2.710 m <sup>3</sup> , 2010/11 2.348 m <sup>3</sup> )	130.000	106.986
Elektricitet (- elmønter <u>kr. 11.363</u> )	15.000	19.578
2		
Forsikringer og abonnementer	70.000	66.434
Kontingent grundejerforening	500	489
Administrationshonorar (incl. moms)	104.000	101.000
3		
Andre administrationsudgifter	14.000	10.823
Revision (regulering (minus) <u>kr. 2.500</u> afsat 2010)	13.000	10.500
Advokatudgift (generalforsamling)	15.000	17.625
Brunata (varmeregnskab og vandspilds- registrering)	17.000	12.783
ATP og lønsumsafgift	8.000	6.619
Kælderlokaler (fællesudgifter og ejendomsskat)	7.000	7.071
Renter kassekredit	6.000	4.061
<u>Andre udgifter</u>	<u>1.000</u>	<u>0</u>
SAMLEDE UDGIFTER	779.647	561.157
	-----	-----
<u>INDTÆGTER:</u>		
Renteindtægter	1.000	565
Afskrevet gamle varmerefusioner	0	7.701
<u>Opkrævet hos ejerne</u>	<u>700.392</u>	<u>700.392</u>
SAMLEDE INDTÆGTER	701.392	708.658
	-----	-----
ÅRETS RESULTAT	-78.255	147.501
<u>Overført resultat fra sidste år</u>	<u>78.255</u>	<u>78.255</u>
RESULTAT OVERFØRT TIL NÆSTE ÅR	0	225.756
	==	=====

A/conto opkrævninger 2011 svarer til kr. 22 pr. måned pr. fordelingstal, eller kr. 264 pr. år pr. fordelingstal.

Revisionsfirmaet  
TORBEN HULT ApS

6

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011.  
-----

AKTIVER

NOTE

-----		
	Danske Bank 697-1016 (giro)	452.194
	Jyske Bank, konto 103253-8	83.229
	Jyske Bank, konto 250191-1	39.706
	Kælderejerlejlighederne 3, 4 og 5:	
	Kostpris pr. 1. januar 2010	37.840
	(Ejendomsværdi <u>kr. 134.000</u> )	
	Varmeafregninger 2010/11	1.172
4	Tilgodehavende fællesudgifter (heraf indgået <u>kr. 45.571</u> efter 31/12 2011)	93.081
	Forudbetalt forsikring for 2012	62.786
	A/conto betalte udgifter på tagrenovering, altangange m.v.:	
	Hovedentreprenør x)	2.618.656
	Hovedentreprenør x) (ej anerkendt)	1.614.640
	Modregnet dagbøder	-70.950
	Broconsult	287.681
	Forsikringer	24.310
	Udeføler	5.782
	Elreparation	1.477
	Honorar formand byggesag	178.036
	Honorar advokat byggesag	302.221
	Voldgiftsnævnet	129.000
	Syn og skøn	30.000
	Gebyrer, byggelån	5.000
	Renter, byggelån	<u>157.279</u>
		5.283.132
	Hensat pr. 31. december 2006	<u>-1.006.843</u> 4.276.289
	(Overført rest til betaling, enten kontant eller via fælles lån, når byggesagen er <u>færdig</u> ).	
		<u>5.046.297</u> =====

x) Der er modtaget faktura på	4.750.772
Umiddelbart mangler der en kreditnota på	<u>-517.476</u>
	4.233.296
<u>Opgørelse af netto anerkendte udgifter</u>	<u>2.618.656</u>
FORSKEL (IKKE ANERKENDT KRAV)	1.614.640
	=====



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011.  
-----

PASSIVER

NOTE

-----

	Danske Bank, byggelån 3010-003636	667.458	
	Varmeregnskab 2011/12:		
	Indgået a/conto fra beboerne	179.760	
	- Afholdte udgifter	<u>111.460</u>	68.300
	A/conto indbetalt for 2012		9.030
	Anerkendt gæld til hovedleverandør		496.464
	Hovedentreprenørs yderligere krav (ikke anerkendt)		1.614.640
5	Skyldige udgifter		213.175
	Ej afregnede varmerefusioner 2010/11		57.084
	10 ejerlejligheder har hver indbetalt a/conto <u>kr. 70.000</u> vedrørende deres andel af tag- og altangangerenovering (svarende til 599 fordelingstal)	700.000	
	36 ejere svarende til 2.030 fordelingstal har betalt <u>kr. 432</u> pr. fordelingstal som a/conto ydelse på deres andel af tag- og altangangerenovering	<u>876.960</u>	<u>1.576.960</u>
	<b>GÆLD IALT</b>		<b>4.703.111</b>
	Foreningens formue:		
	Grundfond (til imødegåelse af ekstraordinære udgifter)	79.590	
	Kostpris kelderlokaler	37.840	
	Overført resultat fra sidste år	78.255	
	<u>Årets resultat</u>	<u>147.501</u>	<u>225.756</u>
			<u>343.186</u>
			5.046.297
			=====

N O T E R TIL REGNSKABET:

	2011	2010
	-----	-----
<b>1) <u>REPARATIONER OG VEDLIGEHOLDELSE:</u></b>		
Tagvindue	2.000	0
Elektriker og elpærer	0	4.791
Småanskaffelser	839	2.128
Smed/VVS-arbejde	11.270	1.389
Postkasseanlæg	0	52.563
Informationsskab	0	9.992
Reparation af fejmaskine	3.783	15.447
Kloakrensning	13.058	8.867
Julelys til ejendom	3.049	0
Andre småudgifter	1.682	4.716
<u>Indtægtsført afsat til pumpebrønde</u>	<u>-10.000</u>	<u>0</u>
	25.681	99.893
	=====	=====
<b>2) <u>FORSIKRINGER OG ABONNEMENTER:</u></b>		
Arbejdsskadeforsikringer	2.617	2.477
Bygningsforsikring (samlet)	57.173	62.511
HOH Water abonnement	994	0
<u>Abonnement elektrolyse</u>	<u>5.650</u>	<u>3.803</u>
	66.434	68.791
	=====	=====
<b>3) <u>ANDRE ADMINISTRATIONSUDGIFTER:</u></b>		
Telefontilskud (formand)	2.000	2.000
Telefontilskud (administrator)	1.600	1.600
Telefontilskud (vicevært)	1.600	1.600
Multi-Data (løn)	2.392	2.447
Repræsentation (gårdmand)	1.833	0
Generalforsamlingsafholdelse	1.426	1.364
Bestyrelsesmøder	1.100	0
Frimærker, gebyrer og girokort	2.940	1.542
Brevpapir, kuverter (til husorden)	750	440
Provision forlængelse kassekredit	1.200	0
Boksleje	430	430
<u>Nettoindtægt incassosager</u>	<u>-6.448</u>	<u>-2.116</u>
	10.823	9.307
	=====	=====

2011

-----

4) <u>TILGODEHAVENDER HOS EJERNE:</u>	
Lejlighed 02	12.780
Lejlighed 06	15.707
Lejlighed 07	5.240
Lejlighed 10	2.470
Lejlighed 11	5.020
Lejlighed 19	2.550
Lejlighed 23	1.050
Lejlighed 26	2.768
Lejlighed 30	6.054
DK ApS.	9.978
<u>Lejlighederne 37, 38 og 39</u>	<u>29.464</u>
	93.081
	=====
5) <u>SKYLDIGE UDGIFTER:</u>	
Administrator	41.000
Broconsult	56.250
Rest vandafgift	21.046
Revisor	13.000
A-skat og Am-bidrag	132
ATP	0
Feriegiro	0
Lønsumsafgift	1.012
Telefontilskud	4.812
Skyldig løn	27.215
Advokat vedrørende byggesag	36.375
Varmeafregninger ej hævet	10.187
Fog, reparation af fejmaskine	119
Benzin/fejmaskine	329
<u>Miele</u>	<u>1.698</u>
	213.175
	=====

BUDGETFORSLAG 2012:

-----

FÆLLESUDGIFTER:

Reparationer og vedligeholdelse (løbende udgifter)	357.148
Vicevært og gårdmand	120.000
Renovation	59.000
Vandafgifter (svarende til a/conto opkrævninger)	112.000
Elektricitet (- elmønter)	20.000
Forsikringer og abonnementer	70.000
Kontingent til grundejerforening	500
Administrationshonorar (inkl. moms)	104.000
Andre administrationsudgifter	16.000
Revision	13.000
Advokatudgifter	18.000
Brunata (varmeregnskab)	15.000
ATP og lønsumsafgift	8.000
Kælderlokaler	7.500
Renter kassekredit	6.000
<u>Diverse</u>	<u>1.000</u>
SAMLEDE UDGIFTER	927.148
	-----

INDTÆGTER:

Renteindtægter	1.000
<u>Opkrævet a/conto hos ejerne</u>	<u>700.392</u>
SAMLEDE INDTÆGTER	701.392
	-----

ÅRETS RESULTAT	-225.756
<u>Overført resultat fra sidste år</u>	<u>225.756</u>
RESULTAT OVERFØRT TIL NÆSTE ÅR	0
	==

A/conto opkrævninger svarer pr. år, til fordelingstal  
(kr. 22 pr. fordelingstal pr. måned).

(Herudover betaler deltagere i fælleslånet vedrørende tag- og altan-  
gange en ydelse på kr. 9 pr. fordelingstal pr. måned).

Budgettet for 2012 jvfr. foranstående budgetforslag svarer til for den enkelte lejlighedstype pr. år:

	<u>2012</u>
3/2653	792
6/2653	1.584
24/2653	6.336
34/2653	8.976
56/2653	14.784
57/2653	15.048
58/2653	15.312
60/2653	15.840
61/2653	16.104
62/2653	16.368
63/2653	16.632
68/2653	17.952

Som det fremgår af budgetforslaget er der ikke afsat noget i 2012 til altangangenes og tagets reovering.

Merudgiften finansieres ved optagelse af et fælles lån i foreningen, som vedtaget på foreningens generalforsamling i 2006, eller ved a/con-to indbetaling af ca. kr. 70.000 pr. lejlighed ved kontant betaling. Udover det beløb som hovedentreprenørens krav overstiger de af foreningens repræsentanter godkendte udgifter, kan der yderligere komme konsulent- og advokatudgifter oven i udgifterne i forbindelse med forhandlinger om den endelige betaling.

Den samlede udgift fordeles mellem 2.629 fordelingstal idet foreningens kælderrum med 24 fordelingstal er udeladt af fordelingen, da kælderrummenes andel alligevel skal betales af de andre ejere.

Det bemærkes at der ikke foreligger nogen afgørelse endnu på Voldgiftssagen vedrørende opgørelsen af den endelige udgift for reoveringen af taget og altangangene.

Således som udgifterne er opgjort nu under status til kr. 4.276.289 med den ikke anerkendte restfaktura fra hovedentreprenøren svarer en lejligheds andel af udgiften (f.eks. 60 fordelingstal) til kr. 97.595, d.v.s. at dem der har betalt kr. 70.000 ikke har betalt hele deres andel af udgifterne, såfremt der ikke ændres på udgifterne. De der betaler låneydelser har for 60 fordelingstal betalt kr. 25.920, og skylder

jevfr. ovenfor indtil videre kr. 71.675.

En ændring af den løbende ydelse er afhængig af den samlede udgift og låneperiodens længde på lånet i Danske Bank.

Til udgifterne kan komme yderligere renter af gæld og honorar til assistance i forbindelse med Voldgiftssagen.