

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 2012
og
Budgetforslag for året 2013.

ADMINISTRATOR:

Cubus Administration ApS.
Dr. Tværgade 30, 5.
1022 København K.
Tlf. 70269910

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING.

Til Ejerlejlighedsforeningen Gammel Køgelandevej 233-235.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Gammel Køgelandevej 233-235 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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-

TORBEN HULT ApS

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 sidste 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.

Der tages forbehold for yderligere krav fra afgået administrator, i forbindelse med administrationshonorar og herunder opsigelsesperiode. Der foreligger faktura på kr. 125.000 vedrørende "tag-sagen" fra afgået administrator, beløbet er ikke medtaget i regnskabet, da bestyrelsen afviser kravene, idet bestyrelsen mener at der er modkrav for de udgifter foreningen er blevet påført bl.a. som følge af manglende aflevering af regnskabsmateriale m.v. til den nuværende administrator.

TORBEN HULT ApS

Får den afgåede administrator ret helt eller delvist i sine krav kan det betyde yderligere udgifter for foreningen.

Endelig er der tilbageholdt A-skat og Am-bidrag i 4. kvartal 2012 på løn til vicevært. Beløbene var ikke indberettet eller betalt ved regnskabsårets afslutning, hvilket er en overtrædelse af kildeskattelovens regler, men i forbindelse med regnskabet's færdiggørelse bringes forholdet i orden.

KONKLUSION:

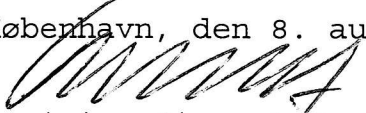
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra virkningerne af det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med vedtægter og årsregnskabsloven.

SUPPLERENDE OPLYSNINGER:

Salg af el-mønter kr. 11.426, 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 8. august 2013



Revisionsfirmaet Torben Hult ApS.
Torben Hult

Vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2013.

Dirigent:

ADMINISTRATORS ERKLÆRING.

Vi har som administrator stået for foreningens løbende bogføring fra 1. oktober 2012, og for opstilling af årsrapport for 2012.

Vi kan oplyse, at vi mener, at samtlige oplysninger til bedømmelse af foreningens økonomiske stilling er kommet til revisors kendskab. Møntindtægten kr. 11.426 er medtaget i henhold til meddelte oplysninger og er ikke yderligere kontrolleret.

Vi kan endvidere oplyse, at vi ikke har nogle bemærkninger til det opstillede regnskab.

København, den 8. august 2013

Cubus Administration ApS.

I bestyrelsen:

Axel Valentin Petersen
(formand)

Helle Hallum

Hanne Nielsen

NOTE	BUDGET	REGNSKAB
-----	2012	2012
-----	-----	-----
<u>FÆLLESUDGIFTER:</u>		
1	357.148	109.622
7	120.000	111.160
	Renovation	59.000
	59.000	58.440
	Vandafgifter (2010/11 - 2.348 m ³ , 2011/12 2.503 m ³)	112.000
	112.000	121.690
	Elektricitet (- elmønter <u>kr. 11.426</u>)	20.000
	20.000	-1.856
2	Forsikringer og abonnementer	70.000
	70.000	72.555
	Kontingent grundejerforening	500
	500	489
	Administrationshonorar (incl. moms)	104.000
	104.000	82.875
3	Andre administrationsudgifter	16.000
	16.000	16.620
	Revision	13.000
	13.000	15.750
	Advokatudgift (generalforsamling og rådgivning)	18.000
	18.000	58.297
	Brunata (varmeregnskab og vandspilds- registrering)	15.000
	15.000	14.554
	ATP og lønsumsafgift	8.000
	8.000	8.282
	Kælderlokaler (fællesudgifter og ejendomsskat)	7.500
	7.500	7.099
	Renter kassekredit	6.000
	6.000	2.515
	<u>Andre udgifter</u>	<u>1.000</u>
	1.000	236
	SAMLEDE UDGIFTER	927.148
	927.148	678.328
	-----	-----
<u>INDTÆGTER:</u>		
	Renteindtægter	1.000
	1.000	683
	<u>Opkrævet hos ejerne</u>	<u>700.392</u>
	700.392	700.392
	SAMLEDE INDTÆGTER	701.392
	701.392	701.075
	-----	-----
	ÅRETS RESULTAT	-225.756
	-225.756	22.747
	<u>Overført resultat fra sidste år</u>	<u>225.756</u>
	225.756	225.756
	RESULTAT OVERFØRT TIL NÆSTE ÅR	0
	0	248.503
	==	=====

A/conto opkrævninger 2012 svarer til kr. 22 pr. måned pr. fordelingstal, eller kr. 264 pr. år pr. fordelingstal.

Revisionsfirmaet
TORBEN HULT ApS

6

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012.

AKTIVER

NOTE

	Danske Bank 697-1016 (giro)	660.121	
	Jyske Bank, konto 103253-8	83.229	
	Jyske Bank, konto 250191-1	22.780	
	Kælderejerlejlighederne 3, 4 og 5:		
	Kostpris pr. 1. januar 2012	37.840	
	(Ejendomsværdi kr. 134.000)		
4	Tilgodehavende fællesudgifter	77.982	
	Udgifter i forbindelse med afgang administrato- rators manglende aflevering af bilags- materiale	6.250	
	A/conto betalte udgifter på tagrenovering, altangange m.v.:		
5	Hovedentreprenør	2.618.656	
5	Hovedentreprenør (ej anerkendt)	1.614.640	
	Modregnet dagbøder	-70.950	
	Broconsult	287.681	
	Forsikringer	24.310	
	Udeføler	5.782	
	Elreparation	1.477	
	Honorar m.v. formand byggesag	245.708	
	Honorar advokat byggesag	346.783	
	Voldgiftsnævnet	136.385	
	Syn og skøn	34.575	
	Gebyrer, byggelån	5.000	
	Renter, byggelån	<u>212.687</u>	
		5.462.734	
	Hensat pr. 31. december 2006	<u>-1.006.843</u>	4.455.891
	(Overført rest til betaling, enten kontant eller via fælles lån, når byggesagen er færdig).		<u>5.344.093</u> =====

Revisionsfirmaet
TORBEN HULT ApS

7

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012.

PASSIVER

NOTE

	Danske Bank, byggelån 3010-003636	722.866	
	Varmeregnskab 2012/13:		
	Indgået a/conto fra beboerne	177.300	
	- Afholdte udgifter	<u>118.530</u>	58.770
	A/conto indbetalt for 2013 (debitorer med kreditsaldo inkl. varmeafregninger)		33.888
	Anerkendt gæld til hovedleverandør		496.464
	Hovedentreprenørs yderligere krav (ikke anerkendt)		1.614.640
6	Skyldige udgifter		255.332
	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. 540</u> pr. fordelingstal som a/conto ydelse på deres andel af tag- og altangangerenovering	<u>1.096.200</u>	<u>1.796.200</u>
	GÆLD IALT		4.978.160
	Foreningens formue:		
	Grundfond (til imødegåelse af ekstraordinære udgifter)	79.590	
	Kostpris kælderlokaler	37.840	
	Overført resultat fra sidste år	225.756	
	<u>Årets resultat</u>	<u>22.747</u>	<u>365.933</u>
		<u>248.503</u>	<u>5.344.093</u>
			=====

N O T E R TIL REGNSKABET:

	2012	2011
	-----	-----
1) <u>REPARATIONER OG VEDLIGEHOLDELSE:</u>		
Fejemaskine	38.498	0
Tagvindue	0	2.000
Elektriker og elpærer	1.206	0
Småanskaffelser	0	839
Smed/VVS-arbejde	27.531	11.270
VVS-arbejder tørrekælder	14.492	0
Reparation af fejmaskine	0	3.783
Kloakrensning og vejbrønde	8.406	13.058
Jord, grus, blomster og juletræ	4.627	0
Julelys til ejendom	0	3.049
Andre småudgifter	2.700	1.682
Kattebekæmpelse	6.474	0
Indtægtsført afsat til pumpebrønde	0	-10.000
<u>Gebyr</u> og honorar vedr. byggetilladelse	<u>5.688</u>	<u>0</u>
	109.622	25.681
	=====	=====
2) <u>FORSIKRINGER OG ABONNEMENTER:</u>		
Arbejdsskadeforsikringer	2.652	2.617
Bygningsforsikring (samlet)	62.786	57.173
HOH Water abonnement	1.029	994
<u>Abonnement</u> elektrolyse	<u>6.088</u>	<u>5.650</u>
	72.555	66.434
	=====	=====
3) <u>ANDRE ADMINISTRATIONSUDGIFTER:</u>		
Telefontilskud (formand)	666	2.000
Telefontilskud (administrator)	0	1.600
Telefontilskud (vicevært)	1.600	1.600
Gebyrer (løndata og andre)	5.692	2.392
Repræsentation (gårdmand)	0	1.833
Generalforsamlingsafholdelse	<u>1.482</u>	<u>1.426</u>
at overføre	9.440	10.851

	2012	2011
	----	----
overført	9.440	10.851
Bestyrelsesmøder	3.127	1.100
Frimærker, gebyrer og girokort	1.603	2.940
Brevpapir, kuverter (til husorden)	0	750
Provision forlængelse kassekredit (Jyske Bank)	2.500	1.200
Boksløje/inkl. låseoplukning	2.336	430
<u>Nettoindtægt incassosager</u>	<u>-2.386</u>	<u>-6.448</u>
	16.620	10.823
	=====	=====

2012

4) TILGODEHAVENDER HOS EJERNE:

Tilgodehavende, debitorbogholderi		77.982
		77.982
		=====

(Beløbene kan muligvis indebære tabsrisiko).

5) HOVEDENTREPRENØR:

Der er modtaget faktura på		4.750.772
<u>Umiddelbart mangler der en kreditnota på</u>		<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
		=====

6) SKYLDIGE UDGIFTER:

Broconsult		56.250
Rest vandafgift		47.220
Revisor		15.000
A-skat og Am-bidrag		15.237
Varmeafregninger 2010/11		7.142
Lønsumsafgift		<u>2.346</u>
at overføre		143.195

2012

	overført	143.195
Formand vedrørende byggesag		38.966
Advokat vedrørende byggesag og rådgivning		65.406
<u>VVS reparation af rør</u>		<u>7.765</u>
		255.332
		=====

7 EKSTRA NOTE OM VICEVÆRT:

Lønangivet i 2012	116.375
Heraf afsat som gæld i 2011	-37.215
<u>Udbetalt ikke lønangivet løn i 4. kvartal 2012</u>	<u>32.000</u>
	111.160
	=====

BUDGETFORSLAG 2013:

FÆLLESUDGIFTER:

Reparationer og vedligeholdelse (løbende udgifter)	376.895
Vicevært og gårdmand	120.000
Renovation	60.000
Vandafgifter (svarende til a/conto opkrævninger)	120.000
Elektricitet (- elmønter)	10.000
Forsikringer og abonnementer	75.000
Kontingent til grundejerforening	500
Administrationshonorar (inkl. moms)	70.000
Andre administrationsudgifter	25.000
Revision	15.000
Advokatudgifter	40.000
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	949.895

INDTÆGTER:

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

ÅRETS RESULTAT	-248.503
<u>Overført resultat fra sidste år</u>	<u>248.503</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).

TORBEN HULT ApS

Budgettet for 2013 jvfr. foranstående budgetforslag svarer til for den enkelte lejlighedstype pr. år:

	2013

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 2013 til altangangenes og tagets renovering.

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 renoveringen af taget og altangangene.

Således som udgifterne er opgjort nu under status til kr. 4.455.891 med den ikke anerkendte restfaktura fra hovedentreprenøren svarer en lejligheds andel af udgiften (f.eks. 60 fordelingstal) til kr. 101.694, 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. 34.560, og

skylder jvfr. ovenfor indtil videre kr. 67.134.

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.