

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Ejerforeningen Engsund

Årsregnskab for 2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Oplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8 - 11

Ejerforeningen Engsund

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN OG EJERFORENINGEN

MATR. NR. : Matr. 11 d, Sundbyvester

BELIGGENHED : Sundholmsvej 107-113 og Englandsvej 14-16
2300 København S.

ANTAL LEJLIGHEDER : 57

OPFØRELSESÅR : 1939

REVISION : BHA Statsautoriseret Revision
Tuborgvej 32, 2900 HellerupADMINISTRATOR : Øens Ejendomsadministration
Lergravsvej 59, 2300 København S.VEDTÆGTER : De seneste vedtægter er vedtaget den 11. august 2021 og
tinglyst den 9. september 2021.

Ejerforeningen Engsund

LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2022 for E/F Engsund skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver, egenkapital samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsregnskabet.
- At årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker ejerforeningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsregnskabet.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.

Vi indstiller således årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse:

København, den 25. januar 2023

I bestyrelsen:

John Henriksen
(Formand)

Jonas Søskov

Peter Hansen

Søren Greve

Jacob Steinitz Andersen

Administrator:

Bjørn Weber
Øens Ejendomsadministration

Ejerforeningen Engsund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Engsund

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Engsund for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis.

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 revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for ejerboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, 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 revisionspåtegning 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 årsregnskabet.


Ejerforeningen Engsund

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 årsregnskabet, 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.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt 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 revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Hellerup, den 25. januar 2023
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Jeppe Winding
statsautoriseret revisor

Ejerforeningen Engsund

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for ejerforeningen Engsund er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelse

Indtægter

Opkrævede a conto fællesydelse vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Fællesudgifter

Fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Kælderlejlighed

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på kælderlejligheden

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris svarende til nominel værdi på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægterne og det af generalforsamlingens vedtagne budget.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

	Note	Ej revideret		
		budget	Realiseret	Realiseret
		2022	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
Afgifter	1	263.776	287.061	250.178
Forsikringer	2	98.000	104.967	87.571
EjendomsPasning	3	110.000	120.729	108.205
Renholdelse	4	20.000	17.643	22.720
Gårdlauget Grønlandsparken		65.000	64.584	64.584
Elforbrug		20.000	30.754	17.910
Administration og revision	5	124.000	120.500	121.500
Andre driftsudgifter	6	65.000	72.440	30.549
Vedligeholdelse	7	124.000	148.713	336.188
Forbedringsarbejder jf. vedligeholdelsesplan..	8	0	239.262	0
DRIFTSUDGIFTER I ALT		889.776	1.206.653	1.039.405
Diverse indtægter	9	0	13.920	0
Finansielle poster	10	8.000	4.926	6.456
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		889.776	1.197.659	1.045.861
Hensættelse		0	0	0
ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT		889.776	1.197.659	1.045.861
Indbetalte fællesbidrag		1.052.304	1.020.657	1.052.304
ÅRETS RESULTAT		162.528	-177.002	6.443

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Ejerlejlighed:			
Nr. 51, kldr. (ejend.værdi 9.000), anskaffelsessum		16.620	16.620
Nr. 52, kldr. (ejend.værdi 100.000), anskaffelsessum		13.920	13.920
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>30.540</u>	<u>30.540</u>
Mellemregning med Englandsvej 12 ABC		184.349	51.769
Forudbetalinger		36.037	57.732
Andel i fælleslån	10	1.022.646	1.097.033
Restance, tilgodehavende fællesbidrag		0	5.618
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.243.032</u>	<u>1.212.152</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>1.046.557</u>	<u>1.287.314</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.320.129</u>	<u>2.530.006</u>
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	11	<u>1.151.313</u>	<u>1.328.315</u>
Depositum		3.600	3.600
A conto indgået varme indeværende år		24.709	26.119
Andel i fælleslån	10	1.023.058	1.090.610
Varmeregnskab tidligere år		18.325	2.049
Gæld fællesbidrag, restance		18.770	0
Skyldige omkostninger	12	80.354	79.313
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.168.816</u>	<u>1.201.691</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.320.129</u>	<u>2.530.006</u>

I henhold til tingbogen skal det oplyses, at der for Nr. 52, Kldr. er en hæftelse på kr. 25.000, samt en tilbagekøbsret for Københavns Kommune gældende fra 2041.

NOTER

	Ej revideret		
	budget	Realiseret	Realiseret
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1 - Afgifter</u>			
Ejendomsskat lejl. nr. 52	0	713	714
Renovation	143.776	143.063	130.562
Vandafgifter	120.000	143.285	118.902
	<u>263.776</u>	<u>287.061</u>	<u>250.178</u>
<u>Note 2 - Forsikringer</u>			
Ejendom	98.000	92.313	87.571
Arbejdsskade forsikring	0	2.654	0
Selvrisiko	0	10.000	0
	<u>98.000</u>	<u>104.967</u>	<u>87.571</u>
<u>Note 3 - Ejendomspasning</u>			
Vicevært bureau	110.000	120.729	108.205
	<u>110.000</u>	<u>120.729</u>	<u>108.205</u>
<u>Note 4 - Renholdelse</u>			
Snerydning, renholds materialer m.m.	20.000	15.080	21.970
Skadedyrsbekæmpelse	0	2.563	750
	<u>20.000</u>	<u>17.643</u>	<u>22.720</u>
<u>Note 5 - Administration og revisor</u>			
Administrationshonorar	102.000	100.000	100.000
Revisor	22.000	22.000	21.500
Reg. revisor tidligere år	0	-1.500	0
	<u>124.000</u>	<u>120.500</u>	<u>121.500</u>

NOTE R - fortsat

	Ej revideret budget 2022 kr.	Realiseret 2022 kr.	Realiseret 2021 kr.
<u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u>			
Opkrævningsgebyr m.m.	5.000	7.634	5.639
Telefon- og adm. godtgørelse, bestyrelse	10.000	10.000	10.000
Kabel TV, udgift	0	114.880	77.767
Kabel TV, indtægt	0	-98.796	-92.008
Fibernet, udgift	0	45.589	45.540
Fibernet, indtægt	0	-45.540	-45.540
Egen andel af varme	0	1.783	1.751
Varmeregnskab	20.000	20.038	17.503
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer	8.000	6.523	6.632
Probo og kontorartikler	20.000	2.884	0
Diverse	2.000	7.445	3.265
	<u>65.000</u>	<u>72.440</u>	<u>30.549</u>
<u>Note 7 - Vedligeholdelse</u>			
Vvs og kloakarbejder	0	64.591	278.706
Snedker & tømrer, service vinduer	0	9.578	3.144
Murer	0	27.875	26.750
Elektriker	0	1.600	13.624
Maler	0	8.938	10.146
Låsesmed	0	3.609	3.818
Vand- og varmeanlæg.....	0	21.274	0
Glarmester	0	660	0
Teknisk rådgivning	19.000	10.588	0
Vedligeholdelsesbudget	105.000	0	0
Overført fra hensættelse til vedligeholdelse	0	0	0
	<u>124.000</u>	<u>148.713</u>	<u>336.188</u>

NOTE R - fortsat**Ej revideret**

	budget	Realiseret	Realiseret
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
Note 8 - Forbedringer og udbedringer			
Murer	48.129	75.344	0
Opsætning af dørtelefoner	135.029	163.918	0
	<u>183.158</u>	<u>239.262</u>	<u>0</u>

Note 9 - Diverse indtægter

Indtægter, dørtelefon	<u>0</u>	<u>13.920</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>13.920</u>	<u>0</u>

Note 10 - Finansielle poster

Renteudgifter bank	<u>8.000</u>	<u>4.926</u>	<u>6.456</u>
	<u>8.000</u>	<u>4.926</u>	<u>6.456</u>

	31/12 2022	31/12 2021
--	-------------------	-------------------

	kr.	kr.
--	------------	------------

Note 10 - Fælleslån, altan og facade renovering

Fælleslån saldo primo	1.097.033	1.163.263
Renter fælleslån	40.532	63.848
Indbetalte ydelser/indfrielse	<u>-114.919</u>	<u>-130.078</u>
	1.022.646	1.097.033
Optaget fælleslån, Lån og Spar	<u>-1.023.058</u>	<u>-1.090.610</u>
	<u>-412</u>	<u>6.423</u>

NOTE R - fortsat

	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<u>Note 11 - Egenkapital</u>		
Overført resultat:		
Saldo primo	646.167	639.724
Årets resultat	-177.002	6.443
	<u>469.165</u>	<u>646.167</u>
 Hensættelse til vedligeholdelse:		
Hensat primo	682.148	682.148
- Anvendt til almindeligt vedligeholdelse	0	0
- Hensættelse til vedligeholdelse	0	0
	<u>682.148</u>	<u>682.148</u>
 Egenkapital i alt	<u>1.151.313</u>	<u>1.328.315</u>
 <u>Note 12 - Skyldige omkostninger</u>		
Ørsted, el	8.036	1.847
Hofor	0	8.299
Revision og regnskabsassistance	22.000	22.500
Folkmann VVS	3.343	41.425
Ejendomsservice	16.369	0
Brunata.....	28.690	0
Diverse	1.916	5.242
	<u>80.354</u>	<u>79.313</u>