

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

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

BHA :
REVISION

Ejerforeningen Engsund

Årsregnskab for 2023

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 2023 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 15. februar 2024

I bestyrelsen:

John Henriksen
(Formand)

Jonas Søskov

Aksel Duus

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 15. februar 2024
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 2023

	Note	Ej revideret		
		budget	Realiseret	Realiseret
		2023	2023	2022
		kr.	kr.	kr.
Afgifter	1	285.800	273.663	287.061
Forsikringer	2	98.000	98.936	104.967
Ejendomspasning	3	120.000	119.928	120.729
Renholdelse	4	20.000	20.433	17.643
Gårdlauget Grønlandsparken		65.000	64.584	64.584
Elforbrug		25.000	19.935	30.754
Administration og revision	5	133.500	133.390	120.500
Andre driftsudgifter	6	45.500	61.733	72.440
Vedligeholdelse	7	125.290	211.611	148.713
Forbedringsarbejder jf. vedligeholdelsesplan	8	0	201.449	239.262
Anvendt af hensættelse		0	-201.449	0
DRIFTSUDGIFTER I ALT		918.090	1.004.213	1.206.653
Diverse indtægter	9	0	0	13.920
Finansielle poster	10	0	2.382	-4.926
ÅRETS DRIFTSUDGIFTER NETTO		918.090	1.001.831	1.197.659
Hensættelse		86.744	3.003	0
ÅRETS FÆLLESUDGIFTER I ALT		1.004.834	1.004.834	1.197.659
Indbetalte fællesbidrag		1.004.834	1.004.834	1.020.657
ÅRETS RESULTAT		0	0	-177.002

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

<u>AKTIVER</u>	Note	2023	2022
		kr.	kr.
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		218.736	184.349
Forudbetalinger		35.692	36.037
Andel i fælleslån	11	905.078	1.022.646
Restance, tilgodehavende fællesbidrag		8.850	0
Øvrige tilgodehavender, beboere		1.450	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.169.806</u>	<u>1.243.032</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>805.999</u>	<u>1.046.557</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.006.345</u>	<u>2.320.129</u>
<u>PASSIVER</u>			
EGENKAPITAL	12	<u>952.867</u>	<u>1.151.313</u>
Depositum		3.600	3.600
A conto indgået varme indeværende år		25.567	24.709
Andel i fælleslån	11	905.078	1.023.058
Varmeregnskab tidligere år		51.723	18.325
Gæld fællesbidrag, restance		0	18.770
Skyldige omkostninger	13	67.510	80.354
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.053.478</u>	<u>1.168.816</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.006.345</u>	<u>2.320.129</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
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 1 - Afgifter</u>			
Ejendomsskat lejl. nr. 52	0	713	713
Renovation	165.800	165.026	143.063
Vandafgifter	120.000	107.924	143.285
	<u>285.800</u>	<u>273.663</u>	<u>287.061</u>
<u>Note 2 - Forsikringer</u>			
Ejendom	98.000	96.235	92.313
Arbejdsskade forsikring	0	2.701	2.654
Selvrisiko	0	0	10.000
	<u>98.000</u>	<u>98.936</u>	<u>104.967</u>
<u>Note 3 - Ejendomspasning</u>			
Vicevært bureau	120.000	119.928	120.729
	<u>120.000</u>	<u>119.928</u>	<u>120.729</u>
<u>Note 4 - Renholdelse</u>			
Snerydning, renholds materialer m.m.	20.000	20.433	15.080
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	2.563
	<u>20.000</u>	<u>20.433</u>	<u>17.643</u>
<u>Note 5 - Administration og revisor</u>			
Administrationshonorar	112.500	112.515	100.000
Revisor	21.000	21.000	22.000
Reg. revisor tidligere år	0	-125	-1.500
	<u>133.500</u>	<u>133.390</u>	<u>120.500</u>

NOTE R - fortsat

	Ej revideret		
	budget	Realiseret	Realiseret
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 6 - Andre driftsudgifter</u>			
Opkrævningsgebyr m.m.	5.500	8.134	7.634
Telefon- og adm. godtgørelse, bestyrelse	10.000	8.000	10.000
Kabel TV, udgift	0	94.582	114.880
Kabel TV, indtægt	0	-103.035	-98.796
Fibernet, udgift	0	47.100	45.589
Fibernet, indtægt	0	-45.540	-45.540
Egen andel af varme	0	4.946	1.783
Varmeregnskab	20.000	28.578	20.038
Generalfors., bestyrelsesmøder og arrangementer	5.500	2.085	6.523
Probo og kontorartikler	4.500	3.644	2.884
Diverse	0	13.239	7.445
	<u>45.500</u>	<u>61.733</u>	<u>72.440</u>
<u>Note 7 - Vedligeholdelse</u>			
Vvs og kloakarbejder	0	171.591	64.591
Snedker & tømrer, service vinduer	0	0	9.578
Murer	0	3.213	27.875
Elektriker	0	5.455	1.600
Maler	0	0	8.938
Låsesmed	0	757	3.609
Vand- og varmeanlæg	0	6.335	21.274
Glarmester	0	0	660
Nøgler mv.	0	2.210	0
Teknisk rådgivning	10.290	22.050	10.588
Vedligeholdelsesbudget	<u>115.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>125.290</u>	<u>211.611</u>	<u>148.713</u>

NOTE R - fortsat

	Ej revideret		
	budget	Realiseret	Realiseret
	2023	2023	2022
	kr.	kr.	kr.
<u>Note 8 - Forbedringer og udbedringer</u>			
Murer	0	0	75.344
Reparation af sokkel	0	97.338	0
Udvendig maling af kældervinduer	0	53.247	0
Udskiftning af belysning i trappeopgange	0	50.864	0
Opsætning af dørtelefoner	0	0	163.918
	<u>0</u>	<u>201.449</u>	<u>239.262</u>
<u>Note 9 - Diverse indtægter</u>			
Indtægter, dørtelefon	0	0	13.920
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.920</u>
<u>Note 10 - Finansielle poster</u>			
Renteindtægter, bank	0	2.382	0
Renteudgifter, bank	0	0	-4.926
	<u>0</u>	<u>2.382</u>	<u>-4.926</u>
		31/12 2023	31/12 2022
		kr.	kr.
<u>Note 11 - Fælleslån, altan og facade renovering</u>			
Fælleslån saldo primo		1.022.646	1.097.033
Renter fælleslån		68.708	40.532
Indbetalte ydelser/indfrielse		-186.276	-114.919
		<u>905.078</u>	<u>1.022.646</u>
Optaget fælleslån, Lån og Spar		-905.078	-1.023.058
		<u>0</u>	<u>-412</u>

NOTE R - fortsat

	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
<u>Note 12 - Egenkapital</u>		
Overført resultat:		
Saldo primo	469.165	646.167
Årets resultat	0	-177.002
	<u>469.165</u>	<u>469.165</u>
 Hensættelse til vedligeholdelse:		
Hensat primo	682.148	682.148
- Anvendt til almindeligt vedligeholdelse	-201.449	0
- Hensættelse til vedligeholdelse	3.003	0
	<u>483.702</u>	<u>682.148</u>
 Egenkapital i alt	<u>952.867</u>	<u>1.151.313</u>
 <u>Note 13 - Skyldige omkostninger</u>		
Ørsted, el	3.505	8.036
Snerydning/salt	4.000	0
Revision og regnskabsassistance	21.000	22.000
Folkmann VVS	0	3.343
Ejendomsservice	20.310	16.369
Brunata.....	0	28.690
Øens Ejendomsadministration.....	4.000	0
Bolig:net A/S	14.695	0
Diverse	0	1.916
	<u>67.510</u>	<u>80.354</u>

Maria Grandt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Maria Grandt
Administrator
ID: c4f38dfa-3151-40f4-b3af-5db891e8caed
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2024 kl.: 11:42:29
Underskrevet med MitID



Søren Greve Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Greve Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Engsund (100-239)
ID: 6f16fe0f-4114-4f4b-9230-9780d2285c4e
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 20:01:16
Underskrevet med MitID



Aksel Duus

Navnet returneret af dansk MitID var:
Aksel Duus
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Engsund (100-239)
ID: be32ad57-283b-4fcc-a36b-d2d751ef8cc0
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 12:22:08
Underskrevet med MitID



Jacob Steinitz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacob Steinitz Andersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Engsund (100-239)
ID: 1e4f5631-46f1-49da-bcc0-0a4901831f2a
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2024 kl.: 08:54:49
Underskrevet med MitID



John Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Bauner Larsen Henriksen
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Engsund (100-239)
ID: c1a7decb-5b70-47a2-a609-e6d23611c93a
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2024 kl.: 08:18:42
Underskrevet med MitID



Jonas Winding Søskov

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonas Winding Søskov
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Engsund (100-239)
ID: 55fbe7eb-6a8d-4e91-8517-372a353550ff
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 16:38:07
Underskrevet med MitID



Jeppe Winding

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jeppe Winding
Statsautoriseret revisor
ID: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 17:34:57
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.