ALBJERG

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen

REVISION & RÅDGIVNING

Årsregnskab
for 2017

CVR-nr. 83 41 25 18

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

REVISION & RÅDGIVNING
RINGAGER 4C, 2. TH. // 2605 BRØNDBY // TEL 38 28 42 84 // CVR 35 38 28 79 // INFO@ALBJERG.DK // ALBJERG.DK

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen
c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Bestyrelse:
Rune Ram-Pedersen
Leif Nymann
Thom Høyer Petersen
Boy Christensen
Frands Larsen

Administrator:
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.: 33 13 78 00

Revision:
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4 C, 2. th.
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på generalforsamlingen, den / 2018

_____

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2017 for Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2018

Administrator

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Korsør, den 26. februar 2018

Bestyrelsen

Rune Ram-Pedersen Formand	Leif Nymann	Thom Høyer Petersen
Boy Christensen	Frands Larsen	

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

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 ejerforeningen 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 vedrørende revisionen
Ejerforeningen har i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter. 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 ejer-foreningens 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 så-danne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begiven-heder 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 note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 26. februar 2018

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger , den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Opkrævede a conto fællesydelser vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Fællesomkostninger

Fællesomkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af foreningens ejendom (grundareal) måles til kostpris, og der foretages ikke afskrivninger.

Andre anlæg

Afholdte omkostninger til vand- og varmemålere bliver nedskrevet med afdrag på fælleslån fra medlemmer.

Tilgodehavender

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

Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægternes § 6, stk. 5.

Fælleslån

Hele lånets restgæld er indregnet som kortfristet gæld, selv om lånet først udløber i 2028.

Resultatopgørelse
for 2017

	Note	2017 kr.	Budget 2017 kr. (ej revideret)
Indtægter			
A conto indbetalinger fra ejerne		5.799.264	5.800.000
Lejeindtægter, kælder og gildesal		77.525	75.000
Garageleje		4.200	0
Tomgangsleje		-3.800	0
Vaskeriindtægter		138.674	120.000
Andre indtægter		1.457	0
Mellemregning medlemmer 31/12 2016		283.621	283.621
Renteindtægter		16	0
Indtægter i alt		6.300.957	6.278.621
Omkostninger			
Ejendomsomkostninger			
Vedligeholdelse	2	769.531	1.173.646
Forbrugsafgifter	3	849.132	950.000
Ejendomsskat, forsikringer m.v.	4	690.817	766.000
Renholdelse og fællesarealer	5	567.608	550.000
Lønninger og pensioner	6	1.659.395	1.590.000
		4.536.483	5.029.646
Foreningsomkostninger	7	667.543	749.000
Afskrivninger, inventar og driftsmidler	10	29.975	49.975
Renteomkostninger		193	0
Omkostninger i alt		5.234.194	5.828.621
Årets resultat		1.066.763	450.000
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til vedligeholdelse		250.000	250.000
Hensat til vand- og varmemålere		200.000	200.000
Hensat til ny varmecentral		600.000	0
Mellemregning medlemmer		16.763	0
Disponeret i alt		1.066.763	450.000

Balance
pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ubebygget grund, matr. nr. 168 f, Korsør Markjorder, Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016, kr. 959.900, Købesum		271.667	271.667
Inventar og driftsmateriel	11	219.900	0
Materielle anlægsaktiver, ejendom i alt		491.567	271.667
Andre anlæg			
Vand- og varmemålere	12	3.068.083	3.267.038
		3.068.083	3.267.038
Anlægsaktiver i alt		3.559.650	3.538.705
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Mellemregning medlemmer	1	0	0
Restancer	13	27.765	32.874
Periodeafgrænsningsposter		94.822	7.225
Forsikringssager		23.293	47.029
Andre tilgodehavender		25.960	24.051
Tilgodehavender i alt		171.840	111.179
Likvide midler			
Kasse, bestyrelse		11.136	982
Danske Bank, konto 4950 138092		2.999.526	3.841.223
Likvide midler i alt		3.010.662	3.842.205
Omsætningsaktiver i alt		3.182.502	3.953.384
Aktiver i alt		6.742.152	7.492.089

Balance
pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Reservefond vedr. køb af grund		271.667	271.667
Egenkapital i alt		271.667	271.667
Hensættelser			
Hensættelse til vedligeholdelse	8	0	700.000
Hensættelse til vand- og varmemålere	9	700.000	500.000
Hensættelse til ny varmecentral	10	600.000	0
Hensættelser i alt		1.300.000	1.200.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Mellemregning medlemmer	1	16.763	283.621
Danske Bank, lån	14	3.422.683	3.623.043
Forudbetalt fællesbidrag m.v.		4.313	7.726
Skyldige omkostninger	15	682.495	1.269.255
Varmeregnskab 2017	16	757.247	583.585
Vandregnskab 2017	17	162.404	99.909
Afregning vand- og varmeregnskab 2015 samt 2016		19.658	16.675
Beregnede skyldige feriepenge		100.872	126.826
Mellemregning, administrator		0	4.382
Deposita, kældre		4.050	5.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.170.485	6.020.422
Passiver i alt		6.742.152	7.492.089
Eventualaktiver og -forpligtelser	18		

Noter

Note 1. Fordelingsregnskab

	Fællesom-kostninger	A conto opkrævet	Saldo i medlemmer-nes favør
Type 64 m^2	15.343	15.384	41
Type 78 m^2	18.700	18.756	56
Type 80 m^2	19.179	19.236	57
Type 110 m^2	26.371	26.448	77
Type 112 m^2	26.851	26.928	77

	2017 kr.	Budget 2017 kr. (ej revideret)
Note 2. Vedligeholdelse		
Maler	790.523	
Værktøj og inventar	4.427	
Murer	47.830	
Snedker og tømrer	119.473	
Blikkenslager	81.936	
Faldstammer og stigstrenge	2.753	
Varmeanlæg	40.962	
Elektriker	63.724	
Diverse indkøb	71.258	
Reparation vaskeri	22.353	
Låsesmed, nøgler og skilte	78.875	
Stillads- og liftleje	395.417	
	1.719.531	
Anvendt af hensættelse til malerarbejde	-713.948	
Anvendt af hensættelse til stillads- og liftleje	-236.052	
	769.531	1.173.646

Noter

	2017 kr.	Budget 2017 kr. (ej revideret)
Note 3. Forbrugsafgifter		
Elektricitet	284.353	330.000
Renovation	564.779	620.000
	849.132	950.000
Note 4. Ejendomsskat, forsikringer m.v.		
Ejendomsskat, ubebygget grund	10.888	11.000
Ejendomsforsikring	327.762	420.000
Andre forsikringer	46.949	
Abonnementer	305.218	335.000
	690.817	766.000
Note 5. Renholdelse og fællesarealer		
Trappevask	357.642	
Rengøringsartikler	17.910	
Kloakrensning	13.514	
Arbejdsbeklædning/sikkerhedsudstyr	12.693	
Maskindrift og -vedligeholdelse	112.713	
Haveanlæg/fællesareal	20.534	
Ejendomskontor og telefon	24.352	
Snerydning/vejsalt	8.250	
	567.608	550.000
Note 6. Lønninger og pensioner		
Lønninger	1.440.967	
Pensioner	119.172	
ATP	9.656	
Regulering, beregnede skyldige feriepenge	-25.954	
Sociale bidrag m.v.	10.758	
Lønsumsafgift og dataløngebyr	104.796	
	1.659.395	1.590.000

Noter

	2017 kr.	Budget 2017 kr. (ej revideret)
Note 7. Foreningsomkostninger		
Administrationshonorar, incl. WEB-adgang	435.000	432.000
Revision inkl. tryk af regnskaber	52.000	52.000
Kontorartikler, gebyrer, telefon m.v.	79.819	95.000
Vand- og varmeregnskab m.v.	87.285	90.000
Foreningsomkostninger	14.310	20.000
Fælleslokaler og faciliteter	250	20.000
Advokatomkostninger	2.150	20.000
Tab og vinding på fraflyttere m.v.	-3.271	20.000
	667.543	749.000

	2017 kr.	2016 kr.
Note 8. Hensættelse til vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. januar 2017	700.000	500.000
Hensat i året	250.000	200.000
Anvendt i året	-950.000	0
Saldo pr. 31. december 2017	0	700.000
Note 9. Hensættelse til vand- og varmemålere		
Saldo pr. 1. januar 2017	500.000	300.000
Hensat i året	200.000	200.000
Anvendt i året	0	0
Saldo pr. 31. december 2017	700.000	500.000
Note 10. Hensættelse til ny varmecentral		
Saldo pr. 1. januar 2017	0	0
Hensat i året	600.000	0
Saldo pr. 31. december 2017	600.000	0

Noter

		2017 kr.	2016 kr.
Note 11. Inventar og driftsmateriel			
Kostpris 1. januar		0	0
Årets tilgang		274.875	0
Kostpris 31. december		274.875	0
Akkumulerede afskrivninger 1. januar		0	0
Afskrivning indeværende år		54.975	0
Akkumulerede afskrivninger 31. december		54.975	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		219.900	0
Forventet levetid, år		5	5
Årets afskrivninger jf. ovenstående		54.975	0
Fortjeneste salg driftsmidler		-25.000	0
Årets afskrivninger i alt		29.975	0
Note 12. Vand- og varmemålere			
Installation af vand- og varmemålere m.v.		5.233.681	5.233.681
Kontante indbetalinger fra medlemmer (2008-2016)	-341.762		-317.886
Ydelser 2008-2016 fra medlemmer	-4.056.628		-3.607.606
(ingen tilskrevne renter i 2008)			
Tilskrevne renter 2009-2016	2.431.747		2.162.985
Ydelser 2017 fra medlemmer	-447.384		-449.022
Tilskrevne renter 2017	248.429		268.762
Indfriet lån fra medlem 2017	0	-2.165.598	-23.876
		3.068.083	3.267.038
Note 13. Restancer			
Restancer, nuværende beboere		8.357	32.874
Restancer, fraflyttede beboere		19.408	0
		27.765	32.874

Noter

Note 14. Danske Bank, valutalån i DKK

Langfristet lån - gæld kr. 3.422.683 Fastforrentet med 7 % pr. år, uopsigeligt med udløb i 2028.
Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for lånet.

	2017 kr.	2016 kr.
Note 15. Skyldige omkostninger		
Varmeomkostninger	391.254	444.069
Vandomkostninger	0	414.814
Elomkostninger	50.882	55.000
Revision inkl. tryk af regnskaber	52.000	51.750
Advokat	25.000	25.000
A-skat m.v.	41.092	39.825
Lønsum	23.876	23.472
Renholdelse, trappevask	0	34.000
Øvrige kreditorer	98.391	181.325
	682.495	1.269.255

Note 16. Varmeregnskab 2017		
Afholdte omkostninger	1.960.181	2.116.655
Energimærkning	66.875	66.875
Opkrævet a conto bidrag	2.784.303	2.767.115
	757.247	583.585

Note 17. Vandregnskab 2017		
Afholdte omkostninger	1.227.931	1.230.005
Opkrævet a conto bidrag	1.390.335	1.329.914
	162.404	99.909

Note 18. Eventualaktiver og -forpligtelser

Medlemmernes sikkerhedsstillelser

Vedtægterne er lyst pantstiftende for kr. 45.000 pr. lejlighed.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med den enkeltes andel af foreningens formue. Foreningens medlemmer hæfter solidarisk for det optagne fælleslån, jf. note 13.