

# **Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten**

**Årsrapport for 1. januar – 31. december 2011**

7. regnskabsår  
CVR-nr. 30 09 04 62

## **Indholdsfortegnelse**

### *Påtegning af regnskab*

Bestyrelsens påtegning 3

Revisors påtegning 4

### *Regnskab*

Resultatopgørelse m/budget 2011 6

Balance 31.12.2011 7

Regnskabspraksis 8

Noter 8

Bestyrelsens årsberetning 10

## **Bestyrelsens påtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser udover det under noter omhandlede.

Løgten, den 24. april 2012

Jesper Møller Hæe  
(formand)

René Toxvig  
(næstformand)

Lisa Grønbæk  
(sekretær)

Lene Friis Kanstrup

Kim Bomholt

Lars Johansen  
(kasserer)

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i E/F Bangsbo Bakker:

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bangsbo Bakker for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

### 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 regnskab, 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 regnskabsmæssig skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort 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 selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 1. januar 2011 - 31. januar 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

RevisorHuset registrerede revisorer a/s  
Ravnsøvej 52  
8240 Risskov

Risskov, den 24. april 2012

Torben Bang  
Registreret revisor  
Medlem af Dansk Revisorforening

**Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2011**

	<b>Note</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2012 BUDGET</b>
Kontingent fra medlemmer		215.275	215.275	243.088
Ekstraordinært kontingent fra medl.		0	0	0
TDC Kabel-TV abonnement		62.384	49.231	65.000
Øvrige indtægter		5.000	1.000	4.000
Refusion Syns- og Skønssag/Voldgiftssag	1	69.904	0	48.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>352.563</b>	<b>265.506</b>	<b>360.088</b>
TDC Kabel-TV abonnement		-62.383	-49.816	-65.000
Forsikring		-35.752	-31.458	-38.000
Vedligeholdelse af bygninger, mv.		-5.960	-45.522	-10.000
Administrationshonorar	5	-10.000	-8.000	-20.000
Egenadministration	5	-3.015	-2.970	-3.000
Revision		-8.125	-9.125	-8.000
Generalforsamling		-9.065	-3.358	-5.000
Bestyrelsesmøder, mv.		-512	-4.185	-5.000
Fællesarrangementer		0	-2.696	-3.000
Porto og kontorhold		0	0	0
Grundejerforening		-116.466	-105.106	-116.466
Syns- og skønssag/Voldgiftssag	2	-81.507	0	-80.000
Gebyrer		-1.904	-1.293	-1.400
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b>-334.689</b>	<b>-263.529</b>	<b>-354.866</b>
Renteudgifter		0	0	0
Renteindtægter		101	137	100
<b>Årets resultat (overskud)</b>		<b>17.975</b>	<b>2.114</b>	<b>5.322</b>

Årets resultat foreslås overført til næste år

**Balance 31. december 2011**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Tilgodehavende hos medlemmer		0	0
Forudbetalte omkostninger, Købstædernes Forsikring		9.301	7.848
Debitorer, Ejerforeningen Bangsbo Holm	1	46.603	0
Debitorer, Ejerforeningen Høje Bangsbo	1	23.301	0
Øvrige debitorer		1.000	677
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>80.205</b>	<b>8.525</b>
Likvide beholdninger	4	43.860	103.552
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>124.065</b>	<b>112.077</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>124.065</b>	<b>112.077</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital		0	0
Overført resultat, primo		87.017	84.903
Årets overførte resultat		17.975	2.114
<b>Egenkapital</b>		<b>104.992</b>	<b>87.017</b>
Hensat til revision		8.125	8.125
Skyldige omkostninger, TDC-udligning		0	0
Kreditorer, Grundejerforeningen (4. kvrt.)		0	0
Øvrige kreditorer		10.948	16.935
<b>Gæld</b>		<b>19.073</b>	<b>25.060</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>124.065</b>	<b>112.077</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Bangsbo Bakker er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis udgør i al væsentlighed følgende:

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterens omfang samt ejerforeningens ønske med hensyn til præsentation af de enkelte poster.

### Balancen

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til den værdi de skønnes af indbringe, efter en individuel vurdering af de tilgodehavender, der skønnes behæftet med særlig risiko.

#### Gæld i øvrigt:

Øvrig gæld indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres gælden til kostpris, hvilket for kort, uforrentet gæld samt for variabelt forrentet gæld normalt svarer til den nominelle værdi.

## Noter

### *Note 1 – Refusion Syns- og Skønssagen/Voldgiftssagen*

Acontobeløb opkrævet fra de to øvrige ejerforeninger, Bangsbo Holm og Høje Bangsbo, til forholdsmæssig dækning af afholdte omkostninger i forbindelse med syns- og skønssagen/voldgiftssagen. Bangsbo Holm opkræves 40%. Høje Bangsbo opkræves 20%. Procentsatserne er den fordelingsnøgle, de tre ejerforeninger er blevet enige om at fordele fælles omkostninger efter. Fordelingen afspejler foreningernes økonomiske grundlag, som følger af antal boligkvadratmeter.

### *Note 2 – Syns- og skønssagen/Voldgiftssagen*

Omkostninger vedr. syns- og skønssagen/voldgiftssagen omfatter byggeteknisk rådgivning fra Hans Erik Møller-Nielsen og anden rådgivning, bortset fra advokatbistand (se note 6). Herudover udgifter i forbindelse med syns- og skønssager.

### *Note 4 – Likvide beholdninger*

Der er den 1.5.2007 stillet en kredit på 200.000 kr. til rådighed fra Nordea. Formålet med kreditten er at sikre foreningens likviditet imens syns- og skønssagen - og siden medio 2009 voldgiftssagen - kører. Der er ved årsafslutningen ikke træk på kreditten. Pr. 15.4.2012 er saldoen i plus med 118.033,19 kr.

### *Note 5 – Administration*

Efter overgangen til egenadministration har bestyrelsen besluttet at aflønne kassereren for det ekstra arbejde, dette medfører. De normale kasserer-opgaver varetages som ulønnet arbejde, på linie med den øvrige bestyrelse.



Posten egenadministration dækker udgiften til leje af online regnskabsprogram. Dette er en løbende udgift så længe systemet benyttes.

#### *Note 6 – Eventualforpligtelser*

Der er endnu ikke opgjorte sagsomkostninger i forbindelse med syns- og skønssagen/voldgiftssagen, som føres af ejerforeningen mod bygherre. Sagen omhandler fejl og mangler ved byggeriet. Sagsomkostningerne opgøres først når sagen er afsluttet. Der er ydet retshjælpsdækning både fra ejerforeningens forsikring og fra de fleste ejeres individuelle forsikringer. Herudover er der indgået en aftale med de to øvrige ejerforeninger i Bangsboparken, Bangsbo Holm og Høje Bangsbo, om forholdsmæssig dækning (henholdsvis 40% og 20%) af hidtidige og kommende omkostninger i forbindelse med sagen, idet foreningerne indgår i sagen på lige fod med Bangsbo Bakker. Endvidere har ejerforeningen allerede fået medhold i væsentlige fejl og mangler ved byggeriet, idet der foreligger fire syns- og skønssager, der omhandler de væsentligste forhold. Derfor forventes en væsentlig del af sagsomkostningerne at kunne søges dækket af modparten. Bestyrelsen har indhentet en status for påløbne ikke afregnede omkostninger hos foreningens advokat Peter Blenstrup Nielsen indtil og med 2011 for at få et indtryk af foreningens økonomiske forpligtelse i det tilfælde, at sagen skulle afsluttes og gøres op på dette tidspunkt. Foreningen ville forventeligt skulle afregne omkring 320.000 kr. til advokaten efter fradrag af de øvrige foreningers andel men før fradrag af retshjælp. Det er dog bestyrelsens klare opfattelse, at vi har så god en sag, at dette scenarie ikke er realistisk.

#### *Note 7 – Sikkerhedsstillelser*

Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for 20.000 kr.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker

## **Bestyrelsens årsberetning 2010 – 2011**

Hermed fremlægges bestyrelsens årsberetning for perioden 2011 – 2012 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker til godkendelse af nærværende generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling sidste år var det ikke muligt at vælge medlemmer nok til at besætte bestyrelsen. Som direkte følge heraf var det nødvendigt at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, der som primært mål havde at få valgt medlemmer til at danne bestyrelse.

På den ekstraordinære generalforsamling lykkedes det at få valgt medlemmer nok til at danne en bestyrelse:

Lisa Grønbæk og Lene Friis Kanstrup blev valgt ind som nye medlemmer.

Lars Johansen og René Toxvig modtog genvalg.

Kim Bomholt og Michael Juul, blev valgt som suppleanter

Bestyrelsen blev konstitueret som følger ved det første bestyrelsesmøde:

- Formand: Jesper Hæe
- Næstformand: René Toxvig
- Kasserer: Lars Johansen
- Sekretær: Lisa Grønbæk
- Bestyrelsesmedlem: Lene Friis Kanstrup

Lene Friis Kanstrup repræsenterer desuden Ejerforeningen Bangsbo Bakker i Grundejerforeningen Bangsboparken.

Lars Johansen har i perioden valgt at trække sig som bestyrelsesmedlem. Lars Johansen har dog forsat perioden ud som administrator samt kasserer.

Kim Bomholt indtrådte herefter i bestyrelsesarbejdet.

## **Bestyrelsens årsberetning 2011 - 2012**

Året har endnu engang været præget af den verserende voldgiftssag.

På tidspunktet for den ekstraordinære generalforsamling sidste år (sidst i juni) havde advokat Peter Blenstrup Nielsen netop modtaget den seneste (fjerde) syns- og skønsrapport, denne var derfor ikke færdigbehandlet og det viste sig at det kom til at tage til godt ind i efteråret før den var behandlet af alle partner. Desværre var der på et par spørgsmål ikke givet tilfredsstillende svar hvorfor vi nu er igang med en sidste runde med opfølgende spørgsmål. De nye spørgsmål, femte og (forhåbentlig sidste) syn og skøn, omhandler udelukkende revnedannelser fra gulv til loft. Ejerforeningens byggesagkyndige Hans Erik Møller-Nielsen har, ud fra tilbagemeldinger fra ejere, samt efterfølgende undersøgelser af anmeldte revner, udvalgt 3 boliger der skal have udført yderligere destruktive undersøgelser i forbindelse voldgiftssagen. De valgte boliger er 31, 35 samt 54. Hans Erik Møller-Nielsen vil forestå koordinering, med syns- og skønsmanden, ejere, samt de nødvendige håndværkere. (Undersøgelserne vil blive foretaget fredag den 27. april 2012).

## **Dato fastlagt for voldgift**

Voldgiftssagen er nu langt om længe fastlagt til at begynde behandling til marts næste år (2013). Den endelige domsafsigelse forventes 4-6 uger efter, dvs. i maj 2013. Selvom der umiddelbart er længe til, ser bestyrelsen positivt på at vi nu for første gang i mange år kan se frem til en endelig dato for afslutning af voldgiftssagen.

## **MTHøjgaard kontaktperson**

For andet år i træk har MTHøjgaard indsat en ny kontaktperson på "Bangsboparkensagen". I skrivende stund er kontaktpersonen (står også på hjemmesiden):

Bent Davidsen

Tlf: 21726245

mail: [bed@mth.dk](mailto:bed@mth.dk)

## **5-års eftersyn**

Forrige år gennemførte MT Højgaard og bygherre 5 års eftersyn på de enkelte boliger. Da det generelt var konstateret, at MT Højgaard ikke havde givet nogle tilbagemeldinger på disse 5 års eftersyn bad bestyrelsen advokat Peter Blenstrup Nielsen, forhøre sig på status på disse fejl og mangler. Sent i efteråret 2011 gav MT Højgaards nye kontakt en samlet tilbagemelding til ejerforeningen, hvor de fleste krav blev afvist, enten under henvisning til voldgiftssagen eller andre begrundelser. Denne tilbagemelding har bestyrelsen ikke kunne acceptere, primært p.g.a. at det er de enkelte ejere, der har påpeget fejl overfor MT Højgaard, foruden at vi overordnet set ikke kan acceptere de foreslåede betingelser på vegne af ejerne. Eftersom MT Højgaard stadig ikke har meldt tilbage til de enkelte ejere har bestyrelsen gennem advokat Peter Blenstrup Nielsen, igen udbedt sig at MT Højgaard giver ejerne en tilbagemelding (senest i marts 2012).

Det er desværre gået hen og blevet lidt af en kamp om, hvem der bør gøre hvad. Det er bestyrelsens holdning at det bør være MT Højgaard der forestår mangeludbedringen på den indvendige 5 års gennemgang, inklusiv koordinering, samt at eventuelle aftaler herom er mellem de enkelte ejere og MT Højgaard. Ejerforeningens bestyrelse bestående af frivillige medlemmer har hverken kompetence eller ressourcer til at forestå denne koordinering eller indgå aftaler på ejernes vegne.

MT Højgaards kontaktperson, ønsker at vi som ejerforening accepterer hans tilbagemelding og følgende står for koordinering af mangeludbedringen på de punkter som de vil acceptere at udbedre, ifølge deres tilbagemelding.

På bestyrelsens seneste møde blev det besluttet at afvente MT Højgaards reaktion på den seneste henvendelse fra advokaten. Forudseende at et tilfredsstillende svar ikke er sandsynligt besluttede bestyrelsen samtidigt af hvis der ikke var sket noget inden indkaldelse til generalforsamling vil bestyrelsen opdele MT Højgaards samlede tilbagemelding så den kan meddeles de enkelte ejere, og samtidigt lade den videre håndtering af den indendørs 5 års gennemgang være op til generalforsamlingen.

## **Grundejerforeningen Bangsboparken**

Grundejerforeningens arbejde har generelt været præget af, i den foregående periode 2010-11 har været stort frafald, og som følge heraf ikke har været en ordenligt overdragelse til den nye bestyrelse. Endvidere tog det en del tid at få konstitueret den nuværende bestyrelse, bl.a. p.g.a. problemerne med at få valgt bestyrelser i ejerforeningerne, heriblandt vores egen.

Trods de svære betingelser har Grundejerforeningen formået at få genstartet, og tilmed komme i højt gear, hvor der både er lavet ny gartner aftale, arrangeret fastelavn, taget initiativ til at danne vejlav/grundejerforening til at varetage vedligeholdelse af vores tilkørselsvej "Hjelmagerparken" m.m.

I den forbindelse vil bestyrelsen gerne takke grundejerforeningens formand Lene Friis Kanstrup for det store arbejde.

Yderligere henvises til grundejerforenings årsberetning.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker  
På bestyrelsens vegne

Jesper Hæe