

# **Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten**

**Årsrapport for 1. januar – 31. december 2012**

8. regnskabsår  
CVR-nr. 30 09 04 62

## **Indholdsfortegnelse**

### *Påtegning af regnskab*

Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-5

### *Regnskab*

Resultatopgørelse m/budget 2012	6
Balance 31.12.2012	7
Regnskabspraksis	8
Noter	8-9
Bestyrelsens årsberetning	10-11


## Bestyrelsens påtegning

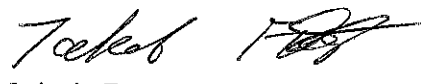
Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten.

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.

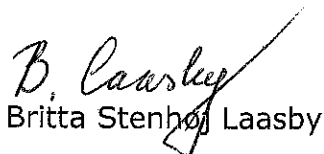
Ingen af foreningens aktiver er pantsat, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser udover det under noter omhandlede.

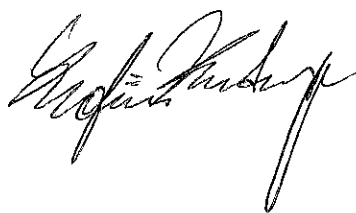
Løgten, den 19. april 2013

  
Lisa Grønbæk  
(formand)

  
Jakob Frost  
(kasserer)

Sune Lund-Laursen

  
Britta Stenhøj Laasby



## **Den uafhængige revisors påtegning**

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

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bangsbo Bakker for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 1. januar 2012 - 31. januar 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

RevisorHuset registrerede revisorer a/s  
Ravnsøvej 52  
8240 Risskov

Risskov, den 19. april 2013



Torben Bang  
Registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer

**Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2012**

	Note	2012	2011	2013 BUDGET Ej revideret
Kontingent fra medlemmer		243.088	215.275	270.900
Ekstraordinært kontingent fra medl.				0
TDC Kabel-TV abonnement		64.664	62.384	70.945
Øvrige indtægter		3.000	5.000	4.000
Refusion Syns- og Skønssag/Voldgiftssag	1	34.125	69.904	60.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>344.877</b>	<b>352.563</b>	<b>405.845</b>
TDC Kabel-TV abonnement		-66.944	-62.383	-71.134
Forsikring		-38.354	-35.752	-39.936
Vedligeholdelse af bygninger, mv.		0	-5.960	-30.000
Administrationshonorar	4	-7.500	-10.000	-20.000
Egenadministration	4	-3.060	-3.015	0
Revision		-11.500	-8.125	-5.000
Generalforsamling		-3.607	-9.065	-5.000
Bestyrelsesmøder, mv.		-8.210	-521	-5.000
Fællesarrangementer		0	0	-3.000
Grundejerforening		-120.252	-116.466	-120.252
Syns- og skønssag/Voldgiftssag	2	-56.875	-81.507	-100.000
Gebyrer		-324	-1.904	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b>-316.626</b>	<b>-334.689</b>	<b>-399.222</b>
Renteindtægter		105	101	100
<b>Årets resultat (overskud)</b>		<b>28.356</b>	<b>17.975</b>	<b>6.623</b>

Årets resultat foreslås overført til næste år

**Balance 31. december 2012**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tilgodehavende hos medlemmer		0	0
Forudbetalte omkostninger, Købstædernes Forsikring		9.684	9.301
Debitorer, Ejerforeningen Bangsbo Holm	1	22.750	46.603
Debitorer, Ejerforeningen Høje Bangsbo	1	11.375	23.301
Øvrige debitorer		1.000	1.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>44.809</b>	<b>80.205</b>
Likvide beholdninger	3	164.414	43.860
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>209.223</b>	<b>124.065</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>209.223</b>	<b>124.065</b>
<b>PASSIVER</b>			
Egenkapital, primo		104.992	87.017
Årets overførte resultat		28.356	17.975
<b>Egenkapital</b>		<b>133.348</b>	<b>104.992</b>
Hensat til revision		11.500	8.125
Øvrige kreditorer		64.375	10.948
<b>Gæld</b>		<b>75.875</b>	<b>19.073</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>209.223</b>	<b>124.065</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 skønssagen.

### *Note 3 – 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. 15.4.2013 er saldoen i plus med 159.275,39 kr.

### *Note 4 – 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 dækken udgiften til leje af online regnskabsprogram. Dette er en løbende udgift så længe systemet benyttes.

#### *Note 5 – 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 372.000 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 6 – 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.

# Bestyrelsens årsberetning 2012 – 2013

---

Hermed fremlægges bestyrelsens årsberetning for perioden 2012 – 2013 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:

Jakob Frost, Sune Lund og Britta Steenshøj Laasby blev valgt ind som nye medlemmer.

Jesper Hæe og Rene Toxvig blev valgt som suppleanter

Bestyrelsen blev konstitueret som følger ved det første bestyrelsesmøde:

- Formand: Lisa Grønbæk
- Næstformand: Lene Friis Kanstrup
- Kasserer: Jakob Frost
- Sekretær: Sune Lund
- Bestyrelsesmedlem: Britta Steenshøj Laasby

Lene Kanstrup repræsenterer desuden Ejerforeningen Bangsbo Bakker i Grundejerforeningen Bangsboparken.

## Årsberetning 2012 - 2013

Året har endnu engang været præget af den verserende voldgiftssag. Der foretages stadig nye undersøgelser i sagen, da der i forløbet er opstået flere spørgsmål, som vi ønsker besvaret af MT Højgaard. Vi har i løbet af sommeren modtaget den fjerde Syns- og skønsrapport, som er blevet behandlet hen over sommeren. I den forbindelse har vi desuden hen over efteråret og vinteren allieret os med en specialist indenfor betonbyggerier, som har rådgivet og ledsaget os i at foretage yderligere undersøgelser af konstruktionen af diverse typer af lejligheder. Disse undersøgelser har givet et bedre indblik i mulige årsager til bl.a. revnedannelserne og på den baggrund blev der sendt yderligere ca. 30 spørgsmål til MT Højgaards advokat til besvarelse.

Som det fremgår af hjemmesiden (bangsboparken.dk) har vi imidlertid måtte skifte advokat i en periode, da vores oprindelige advokat, Peter Blenstrup Nielsen, blev sygemeldt umiddelbart efter Nytår på ubestemt tid. Som direkte konsekvens blev voldgiftssagen omberettet til maj 2013, hvor Peter Blenstrup igen forventer at være tilbage for at føre sagen. I mellemtiden har hans kollega, Lars Broni, overtaget sagen.

## Dato fastlagt for voldgift

Voldgiftssagen er nu berammet til maj måned i år fra den 20. til den 26. Den endelige domsafsigelse forventes 4-6 uger efter, dvs. i juli/august 2013. Selvom der umiddelbart er længe til, ser bestyrelsen positivt på at vi har en dato for afslutning af voldgiftssagen trods bump på vejen.

#### Grundejerforeningen Bangsboparken

Grundejerforeningens arbejde har igen i år omhandlet aftaler omkring gartner og snerydning i Bangsboparken. Derudover har en af de helt store arbejdsopgaver været at få etableret en ny grundejerforening, som på vegne af de 7 grundejerforeninger langs Hjelmagervej fremover skal stå for bl.a. snerydning og vedligehold af netop Hjelmagervej samt tilhørende stier. Der er dog stadig en del forhold, som skal på plads med de andre grundejerforeninger og ikke mindst med kommunen før den nye grundejerforening, som hedder Tinghøjen, kan overtage "driften" af vejen. Der skal bl.a. være enighed om hvordan betaling til den nye grundejerforening skal foregå samt hvilken "fordelingsnøgle" der skal benyttes mv. Dette vil få direkte indflydelse på ejernes kontingent til ejerforeningen, da det er herigennem vores bidrag vil ske.

Det er derfor bestemt ikke uden betydning at vi har en dygtig og skarp repræsentant med i Tinghøjen i form af Lene Kanstrup og i den forbindelse vil bestyrelsen gerne takke for det store arbejde hun har lagt i dette arbejde.

Yderligere henvises til grundejerforenings årsberetning.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker

På bestyrelsens vegne  
Lisa Grønbæk