



# Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten

**Årsrapport for 1. januar – 31. december 2013**

9. regnskabsår  
CVR-nr. 30 09 04 62

Ejerforeningen Bangsbo Bakker

## Indholdsfortegnelse

### *Påtegning af regnskab*

Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-5

### *Regnskab*

Resultatopgørelse m/budget 2013	6
Balance 31.12.2013	7
Regnskabspraksis	8
Noter	8-9



## Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 28/4 2014

Lisa Grønbæk  
(formand)

Jakob Frost  
(kasserer)

Lars Nielsen

Michael Mikkelsen

Nya Monsrud



## Den uafhængige revisors påtegning

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

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bangsbo Bakker for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 1. januar 2013 - 31. januar 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

RevisorHuset registrerede revisorer a/s  
Ravnsøvej 52  
8240 Risskov

Risskov, den 28/4 2014

Torben Bang  
Registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer



## Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2013

	Note	2013	2012	2014 BUDGET Ej revideret
Kontingent fra medlemmer		270.900	243.088	289.900
TDC Kabel-TV abonnement		66.945	64.664	71.472
Øvrige indtægter		4.000	3.000	4.000
Refusion Syns- og Skønssag/Voldgiftssag	1	58.616	34.125	25.697
<b>Indtægter i alt</b>		<b>400.461</b>	<b>344.877</b>	<b>391.069</b>
TDC Kabel-TV abonnement		-71.134	-66.944	-75.489
Forsikring		-39.635	-38.354	-40.533
Erstatning, tyveri		-11.319	0	0
Administrationshonorar	4	0	-7.500	0
Egenadministration	4	-3.105	-3.060	-3.500
Adminstration og revision		-20.750	-11.500	-20.750
Generalforsamling		-582	-3.607	-5.000
Bestyrelsesmøder, mv.		-998	-8.210	-2.000
Fællesarrangementer		-4.663	0	-5.000
Grundejerforening		-122.503	-120.252	-143.052
Syns- og skønssag/Voldgiftssag	2	-97.694	-56.875	-42.829
Gebyrer		-1.267	-324	-1.500
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b>-373.650</b>	<b>-316.626</b>	<b>-339.653</b>
Renteindtægter		63	105	
<b>Årets resultat (overskud)</b>		<b>26.873</b>	<b>28.356</b>	<b>51.416</b>

Årets resultat foreslås overført til næste år

**Balance 31. december 2013**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tilgodehavende hos medlemmer		-188	0
Forudbetalte omkostninger, Købstædernes Forsikring		9.984	9.684
Debitorer, Ejerforeningen Bangsbo Holm	1	69.816	22.750
Debitorer, Ejerforeningen Høje Bangsbo	1	34.908	11.375
Øvrige debitorer		8.987	1.000
Tilgodehavender i alt		89.822	44.809
Likvide beholdninger	3	99.543	164.414
Omsætningsaktiver		223.050	209.223
<b>Aktiver i alt</b>		<b>223.050</b>	<b>209.223</b>
<b>PASSIVER</b>			
Egenkapital, primo		133.348	104.992
Årets overførte resultat		26.873	28.356
Egenkapital		160.221	133.348
Hensat til regnskab og revision		20.000	11.500
Øvrige kreditorer		42.829	64.375
Gæld		62.829	75.875
<b>Passiver i alt</b>		<b>223.050</b>	<b>209.223</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 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. 28.4.2014 er saldoen i plus med 84.431,06 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 dækker 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.