

Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II

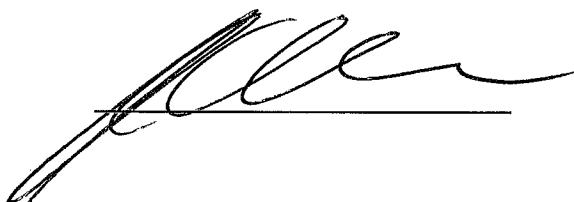
Metalgangen 9C, 2690 Karlslunde . Tlf. 46 15 20 00

Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II

Årsrapport 2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 20. oktober 2015.

Dirigent:



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above a thin horizontal line.

Indholdsfortegnelse

Side

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens beretning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab 1. juni 2014 - 31. maj 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9-11

Foreningsoplysninger

Foreningen:	Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II Vejlebrovej 122, st. 2635 Ishøj E-mail: blok1og2@gmail.com Hjemmeside: http://www.ishojcentrumblok1og2.dk CVR-nr. 32507875 Fordelingstal: Ejerforeningen består af 117 ejerlejligheder samt et beboerlokale. Det samlede tinglyste fordelingstal udgør 7.280. Stiftet: 30. september 1975 Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Bestyrelse:	Bente Lauridsen (formand) Daniel K. Nielsen Johan Kjartansson Ifat Sinah Hussain
Administration:	Revisam2000 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Metalgangen 9C 2690 Karlslunde
Revision:	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat:	Advokatfirmaet Haring-Lund Ishøj Strandvej 87 2635 Ishøj

Fra oktober 2014 til oktober 2015

Bestyrelsen har de seneste 12 måneder afholdt regelmæssige bestyrelsesmøder, deltaget i de møder der er afholdt i Grundejerlauget for Ishøj Centrum og behandlet indkomne klager, forslag til forbedringer, parkeringsforhold og ellers fungeret som bindeleddet mellem ejere, beboere, ejendomskontor og håndværkere.

Igen i år har det været et godt og roligt år for ejerforeningen.

I året 2014/2015 er sidste del af den opfattende renoveringsplan igangsat, nemlig at male de første 5 opgange. De resterende 5 opgange males i efteråret 2015. Maleropgaven blev delt over to etaper. Dermed er den vedligeholdelsesplan, der blev vedtaget i 2010 gennemført.

Desværre er østfacaden ikke i den ønskede stand. Her er bestyrelsen i kontakt med den maler, der udførte arbejdet. Muligvis bliver det nødvendigt at reparere og eftermale noget af facaden.

En stor del af den egenbetaling ejerne betaler til, går til vask af trapper og gangarealer og til den samlede vedligeholdelse. Noget af betalingen videresendes til det overordnede Grundejerlaug, der har ansvar for de grønne områder, parkeringsforhold, affaldssortering, ejendomskontorets drift og tilsyn med grundejerlaugets fem ansatte.

Der afholdes op til ti bestyrelsesmøder om året i grundejerlauget, hvor vores ejerforening er repræsenteret med to personer. Der er i årets løb anvendt store ressourcer på en sammenhængende parkeringsplan; men desværre skete det uheldige, at Parkering Danmark gik i betalingsstandsning og kunne ikke fortsætte arbejdet. Det er nu indgået en aftale med et lignende fortsættende firma.

Bestyrelsen takker administrator - og ikke mindst de af administrators ansatte - der opkræver, betaler og er forbindelsesleddet mellem ejere, lejere og eksterne samarbejdspartnere. Bestyrelsen er også tilfreds med den fine indsats ejendomskontoret samlede medarbejderstab udretter i hverdagen.

Ishøj, 6. oktober 2015

På bestyrelsens vegne



Bente Lauridsen
formand

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vores opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningen aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2015 samt af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. juni 2014 - 31. maj 2015.

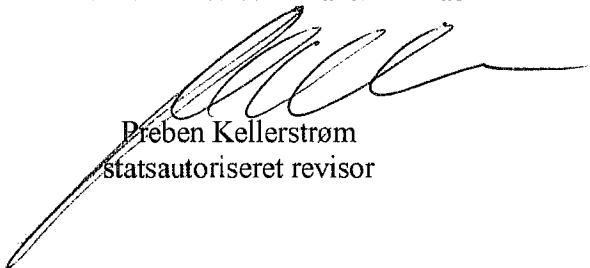
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 6. oktober 2015


Administrator:

Revisam2000
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab




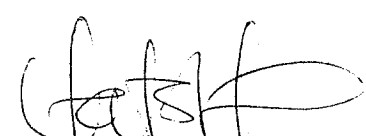
Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor

Bestyrelse:


Bente Lauridsen
formand


Daniel K. Nielsen


Johan Kjartansson


Ifat Hussain

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ejerlejlighedsejerne af Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II for regnskabsåret 1. juni 2014 - 31. maj 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der er i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Der er ikke foretaget revision af budgetoplysninger for 2014/15.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. juni 2014 - 31. maj 2015 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Ejerforeningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen og i noterne for regnskabsåret 1. juni 2014 - 31. maj 2015, medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2014/15. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på den baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 6. oktober 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Anders Storm Hansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle bemærkninger

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Indtægter:

Ejernes a conto ejerforeningsbidrag indtægtsføres ved forfald, og medtages dermed i årsregnskabet uanset om indbetaling har fundet sted. Øvrige indtægter, herunder renteindtægter af mellemregning med administrator, periodiseres ligeledes så de henføres til den periode de vedrører.

Udgifter:

Samtlige udgifter periodiseres, dvs. de henføres til den periode de vedrører, uanset forfaldstidspunkt eller betalingstidspunkt. Eventuelle tab på tilgodehavende ejerforeningsbidrag i forbindelse med tvangsauktion udgiftsføres som udgangspunkt først, når et tab er endeligt konstateret. I tilfælde af, at det på regnskabsafslutningstidspunktet med rimelig sikkerhed kan konstateres, at der vil opstå et tab, vil der blive hensat til dette tab.

Årets resultat:

Årets resultat kan efter generalforsamlingsbeslutning enten opføres som ejerforeningens tilgodehavende eller gæld til medlemmerne, henlægges til vedligeholdelsesarbejder i efterfølgende år eller tillægges eller modregnes i ejerforeningens egenkapital, afhængigt af, om det opkrævede a conto beløb er henholdsvis større eller mindre end årets opgjorte nettofællesudgifter.

Fordelingstal:

Aconto opkrævningen til fællesudgifter samt evt. afregningsbeløb er fordelt efter fordelingstal i henhold til vedtægternes bestemmelser herom. Det samlede fordelingstal er opgjort i forbindelse med ejerforeningens stiftelse.

Skat af årets resultat:

Ejerforeningen er skattepligtig af deres forholdsmæssige andel af Grundejerlauget Ishøj Centrums parkeringsindtægter. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til ejerforeningens andel af nævnte indtægter. Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Balancen

Materielle anlægsaktiver - forbedringsudgifter, ejendom:

Ejerforeningen afholder på vegne af foreningens medlemmer forbedringsudgifter på ejendommen. Sådanne forbedringsudgifter optages til anskaffelsespriser med fradrag af anvendt opsparing på grundfonden i afholdelsesåret og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Forbedringsudgifter afskrives - under hensyntagen til forventet levetid - lineært over 10 år.

Tilgodehavender:

Ejerforeningens tilgodehavende i form af restancer vedrørende a conto fællesudgifter m.v. består hovedsageligt af forfaldne, endnu ikke indgåede ejerforeningsbidrag og varmebidrag, herunder eventuelle beløb som er under retsforfølgning.

Varmeregnskab medlemmer:

Posten "Varmeregnskab, medlemmer" består af a conto varmeudgifter betalt af ejerforeningen frem til balancedagen, samt af opkrævet a conto varmebidrag fra ejerne for det igangværende varmeregnskabsår. Herudover kan der i posten indgå ikke afregnede varmereguleringsbeløb fra det senest afsluttede varmeregnskabsår.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger består af endnu ikke betalte fællesudgifter vedrørende regnskabsåret, jvf. det under resultatopgørelsens anførte periodiseringsprincip.

Skyldig skat:

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under kortfristet gæld, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Egenkapital:

Indestående medlemmer består af foreningens opsparede overskud, der ikke er disponeret af bestyrelsen til vedligeholdelse eller forbedringer.

Henlæggelser til reserven grundfond foretages efter bestyrelsens indstilling og efterfølgende generalforsamlingsgodkendelse.

Resultatopgørelse 1. juni til 31. maj

Note	Budget *		
	2014/15 DKK	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Indtægter			
	1.478.560	1.478.560	1.478.560
Ejerforeningsbidrag	713.640	796.044	796.044
Grundejerlaugsbidrag	0	0	73.620
Grundfondsbidrag	18.000	18.000	18.000
Udlejning af 120A	10.500	10.000	10.080
Kælderrum	0	0	2.450
Nøgler	1.028	2.000	1.823
Renteindtægter, Nykredit Bank A/S	0	0	700
Diverse indtægter m.v.	31.707	30.000	30.783
TDC	2.200	2.500	1.000
Rykkergebyrer m.v.	8.702	10.000	10.960
Vaskeriindtægter			
Indtægter i alt	2.264.337	2.347.104	2.424.020
Udgifter			
	72.602	76.000	93.116
Elektricitet	180.248	190.000	214.284
Forsikringer	713.640	796.044	796.044
Fællesudgifter, Grundejerlaug, inkl. regulering	0	0	73.620
Henlæggelse til grundfond	0	5.000	0
Nyanskaffelser og rengøringsartikler	77.863	78.000	111.242
Trappevask og hovedrengøring	591.613	560.000	631.535
Vand- og kloakafgift	1.635.966	1.705.044	1.919.841
1 Vedligeholdelse af ejendom	274.147	250.000	695.860
2 Administrationsomkostninger	257.032	287.500	271.772
3 Skat	40	0	0
Udgifter i alt	2.167.185	2.242.544	2.887.473
Indtægter i alt	2.264.337	2.347.104	2.424.020
Udgifter i alt	-2.167.185	-2.242.544	-2.887.473
Resultat før afskrivninger	97.152	104.560	-463.453
Årets afskrivning og regulering primo, forbedringsudgifter ejendom, ikke kontant	-21.132	-100.000	-21.132
Årets resultat	76.020	4.560	-484.585

* Budgetoplysninger er ikke revideret

Balance 31. maj

<u>Note</u>	<u>2014/15</u> DKK	<u>2013/14</u> DKK
4 Renovering af tag	147.928	169.060
Materielle anlægsaktiver	<u>147.928</u>	<u>169.060</u>
Depositum, Grundejerlauget Ishøj Centrum	60.000	60.000
Finansielle anlægsaktiver	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Anlægsaktiver	<u>207.928</u>	<u>229.060</u>
Tilgodehavender, ejerforeningsbidrag m.v.	7.837	7.000
Andre tilgodehavender	126	0
Tilgode Grundejerlauget Ishøj Centrum	214.321	65.512
Periodeafgrænsningsposter, forsikring, vand, renovation m.v.	121.176	196.145
Tilgodehavender	<u>343.460</u>	<u>268.657</u>
Likvide beholdninger	<u>356.936</u>	<u>276.658</u>
Omsætningsaktiver	<u>700.396</u>	<u>545.315</u>
Aktiver	<u>908.324</u>	<u>774.375</u>
Passiver		
8 Indestående, medlemmer	625.342	549.322
9 Grundfond ejerlauget Ishøj Centrum	110.080	52.102
7 Henlæggelse til grundfond	73.620	73.620
Egenkapital	<u>809.042</u>	<u>675.044</u>
6 Skyldige omkostninger	63.364	64.080
5 Varmeregnskab, medlemmer	25.166	23.761
Skyldig skat	0	1.050
Depositum, TDC	8.064	7.830
Periodeafgrænsningspost	2.688	2.610
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>99.282</u>	<u>99.331</u>
Gældsforpligtelser	<u>99.282</u>	<u>99.331</u>
Passiver	<u>908.324</u>	<u>774.375</u>

	2014/15	Budget*	Noter
	DKK	2014/15	2013/14
	DKK	DKK	DKK
Note 1 - Vedligeholdelse af ejendom			
Centralvarme, boilerrum	0	)	2.075
Elektriker, ventilatorer, elartikler mv.	14.239	)	49.848
Kloak- og skaktrensning	9.919	)	8.440
Maler / murer	181.156	)	606.900
Nøgler og låsesmed	404	)	3.916
Tagarbejde	0	)	0
Tømrer og snedker	21.723	)	0
Vaskeri inkl. mønter	3.562	)	1.062
VVS og blikkenslager	43.144	)	23.619
Skadedyrsbekæmpelse	0	)	0
	<u>274.147</u>	<u>250.000</u>	<u>695.860</u>
Note 2 - Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	176.875	187.500	175.625
Advokathonorar, vedtægter m.v.	0	10.000	8.750
Inkassoomkostninger	0	0	0
Gaver og blomster	0	1.000	0
Gebyrer og brevchecks	796	2.000	2.565
Generalforsamlinger, bestyrelses- og beboermøder samt repræsentation	292	2.000	245
Data- og PBS-omkostninger	11.204	15.000	11.294
Kontorartikler og tryksager	0	2.000	3.731
Revisionshonorar	18.125	20.000	17.500
Regnskabsmæssig assistance	4.500	0	6.000
Telefon, hjemmeside og porto m.v.	8.120	5.000	7.299
Vagt og overvågning	0	3.000	0
Varmeaflysning m.v.	37.120	40.000	38.763
	<u>257.032</u>	<u>287.500</u>	<u>271.772</u>
Note 3 - Skat			
Parkeringsindtægter, netto Grundejerlauget Ishøj Centrum	<u>-34.998</u>	<u>0</u>	<u>-52.777</u>
Ejerforeningens skattepligtige andel 20%	<u>-7.000</u>	<u>0</u>	<u>-10.555</u>
Beregnet skat	0	0	0
Regulering skat vedrørende tidligere år	-40	0	0
Skat i alt	<u>-40</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

* Budgetoplysninger er ikke revideret

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK
Note 4 - Renovering af tag		
Anskaffelsessum 1. juni	842.500	842.500
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum 31. maj	<u>842.500</u>	<u>842.500</u>
Anvendt grundfond		
Anvendt grundfond 1. juni	-568.058	0
Årets anvendelse jf. note 7	0	-568.058
Anvendt grundfond 31. maj	<u>-568.058</u>	<u>-568.058</u>
Afskrivninger		
Afskrivninger 1. juni	-105.382	-84.250
Årets afskrivning	-21.132	-21.132
Afskrivninger 31. maj	<u>-126.514</u>	<u>-105.382</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u>147.928</u>	<u>169.060</u>
Note 5 - Varmeregnskab, medlemmer		
A conto indbetalt fra medlemmer	523.386	526.118
Betalt a conto varme og gebyrer	-387.297	-381.213
Tilbagebetalt til medlemmer inkl. aflæsningsgebyrer	-136.089	-144.905
Afsluttet varmeregnskabsår	<u>0</u>	<u>0</u>
A conto indbetalt fra medlemmer	217.815	218.445
Betalt a conto varme og gebyrer	-214.470	-214.470
Nyt varmeregnskabsår	3.345	3.975
Skyldig varme 2014, rest m.v.	21.821	19.786
	<u>25.166</u>	<u>23.761</u>
Varmeregnskab i alt	<u>25.166</u>	<u>23.761</u>
Note 6 - Skyldige omkostninger		
Rengøring	4.614	4.580
Afsat advokat	20.000	20.000
Afsat revisionshonorar	20.000	20.000
Skyldige omkostninger, i øvrigt	0	750
Skyldigt administrationshonorar, afsat	18.750	18.750
	<u>63.364</u>	<u>64.080</u>

Noter

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Note 7 - Henlæggelse til grundfond		
Saldo 1. juni	73.620	568.058
Årets henlæggelse	0	73.620
Anvendt grundfond	0	-568.058
Saldo 31. maj	73.620	73.620

der kan fordeles således efter fordelingstal:

Forde- lingstal	Antal lejligh- heder	Pr. lej- lighed		
29	28	293	8.204	8.204
38	6	384	2.304	2.304
67	8	678	5.424	5.424
70	44	708	31.152	31.152
79	14	799	11.186	11.186
86	4	870	3.480	3.480
87	3	880	2.640	2.640
89	7	900	6.300	6.300
93	2	940	1.880	1.880
104	1	1052	1.052	1.052
Afrunding			-2	-2
	117		73.620	73.620

Note 8 - Indestående, medlemmer

Saldo 1. juni	549.322	1.033.907
Årets resultat	76.020	-484.585
Saldo 31. maj	625.342	549.322

Note 9 - Hensættelser til vedligehold m.v.

I årsrapporten for 2014/15 for Grundejerlauget Ishøj Centrum, er der hensat i alt kr. 1.400.000 til vedligeholdelse m.v. Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II's andel heraf udgør 20% svarende til kr. 280.000.

Grundejerlauget har i deres regnskab for 2014/15 valgt at overføre årets og tidligere års over- og underskudsgivende bidrag til Grundfond i stedet for at opføre det som en forudbetaling eller tilbagebetaling til Grundejerlaugets medlemmer. Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II andel af grundfond i Grundejerforeningen Ishøj Centrum udgør pr. 31. maj 2015 kr. 110.080. Andelen er i årsrapporten for 2014/15 aktiveret og tillagt Ejerforeningens egenkapital.