Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Ejerforeningen
Parkhusene II
Årsregnskab 2013

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2014

_____

dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s – CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3 - Postbox 42 - 3000 Helsingør - Telefon 49 21 06 07 - Telefax 49 21 06 98 - www.aaenco.dk

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F Parkhusene II c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K 46 lejligheder 11 andelslejligheder
Bestyrelse	Brian Rasmussen, formand Ilse Lundholdt Kenneth Kofod Nicolai Schmidt
Administrator	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1 - 3 1780 København V.
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Parkhusene II for 2013.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2014

Bestyrelse

Brian Rasmussen Formand	Nicolai Schmidt	Ilse Lundholdt
Kenneth Kofod	Karina Halberg Møller Repræsentant A/B parkhusene	

Administrator

Advokat Nicolai Giødesen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Parkhusene II:

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Parkhusene II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ejerforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 ejerforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendt regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen
Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for ejerforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2013. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Helsingør, den 17. februar 2014
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 31, 3000 Helsingør

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Søren Bruun-Pedersen
registreret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejerforeningen Parkhusene II for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Regnskabsopstillingen er tilpasset ejerforeningens særlige aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejerforeningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejerforeningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Medlemsbetalinger indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at disse optjenes. Indtægterne periodiseres således at de indregnes i den periode de vedrører.

Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang for varer og levering af ydelse til køber har fundet sted inden årets udgang.

Henlæggelser til vedligeholdelse

Henlæggelser indregnes i resultatopgørelsen på baggrund af generalforsamlingsbeslutning til dækning af de forventede fremtidige vedligeholdelsesforpligtelser.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi. Op- og nedskrivninger føres direkte over egenkapitalen og vises som en særskilt bevægelse på egenkapitalen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Regnskab 2013	Budget 2013 (Ej revideret)	Regnskab 2012
	Indtægter			
	Fællesbidrag	734.028	734.000	722.370
1	Øvrige indtægter	0	0	6.525
	Indtægter i alt	**734.028**	**734.000**	**728.895**
	Omkostninger			
2	Renholdelse & vicevært	235.722	216.000	193.369
3	Forbrugsafgifter	69.420	88.000	80.149
4	Driftsomkostninger	196.056	197.200	184.911
5	Administrationsomkostninger	163.320	155.100	160.263
6	Vedligeholdelse og fællesomkostninger	77.305	68.000	32.110
	Omkostninger i alt	**741.823**	**724.300**	**650.802**
	Finansiering			
	Renteindtægter	0	500	281
	Renteudgifter	0	0	-629
		0	**500**	**-348**
	Årets resultat	**-7.795**	**10.200**	**77.745**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2013	2012
9	Vandregnskab	20.848	15.059
	Mellemregning med administrator	215	8.054
	Inkassosager	0	1.263
	Forudbetalinger	53.367	51.814
	Tilgodehavender	**74.430**	**76.190**
	Likvide beholdninger	**490.277**	**430.366**
	Omsætningsaktiver	**564.707**	**506.556**
	Aktiver i alt	**564.707**	**506.556**

Balance 31. december

Passiver

Note		2013	2012
	Overført resultat	414.954	422.749
7	**Egenkapital**	**414.954**	**422.749**
	Forudbetalt bidrag	7.201	3.416
8	Varmeregnskab	43.145	53.655
10	Anden gæld	99.407	26.736
	Kortfristet gæld	**149.753**	**83.807**
	Passiver i alt	**564.707**	**506.556**

Noter til årsrapporten

		Regnskab 2013	Budget 2013 (Ej revideret)	Regnskab 2012
1	**Øvrige indtægter**			
	Diverse Indtægter	0	0	5.625
	Restancegebyer	0	0	900
		0	**0**	**6.525**
2	**Renholdelse & vicevært**			
	Rengøringsentreprise	121.651	102.000	89.286
	Renovation	114.071	114.000	104.083
		235.722	**216.000**	**193.369**
3	**Forbrugsafgifter**			
	Elektricitet	69.420	88.000	80.149
		69.420	**88.000**	**80.149**
4	**Driftsomkostninger**			
	Forsikringer	60.209	60.200	48.964
	Årets resultat	53.833	54.000	53.933
	G/F Ørestad City	82.014	83.000	82.014
		196.056	**197.200**	**184.911**

Noter til årsrapporten

		Regnskab 2013	Budget 2013 (Ej revideret)	Regnskab 2012
5	**Administrationsomkostninger**			
	Kontorartikler	359	0	0
	Energimærke	23.125	10.000	0
	Abonnementer og kontigenter	39.319	40.000	37.881
	Porto og gebyr	89	300	2.595
	Revision	9.500	9.000	9.225
	Mødeomkost. / generelforsamling	475	5.500	943
	Administrationshonorar	72.615	72.300	90.955
	Varmeregnskabsudarbejdelse mv.	15.311	15.000	14.478
	Diverse	2.527	3.000	4.186
		163.320	**155.100**	**160.263**
6	**Vedligeholdelse og fællesomkostninger**			
	Elevator	47.915		23.519
	Blikkenslager	3.762		0
	Elektriker	1.495		0
	Maler	0		3.688
	Låseservice	2.595		-75
	Fællesarealer	21.538		0
	Diverse	0		4.978
		77.305	**68.000**	**32.110**

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	422.749
Årets resultat	-7.795
Egenkapital 31. december	**414.954**

	2013	2012
8 Varmeregnskab		
A'conto varmeindbetalinger	-393.610	-395.760
Afholdte omkostninger	359.269	342.105
Varmeafslutning	-8.804	0
	-43.145	**-53.655**
9 Vandregnskab		
A'conto vandindbetalinger	-155.680	-152.280
Afholdte omkostninger	176.347	167.339
Vandafslutning	181	0
	20.848	**15.059**
10 Anden gæld		
Afsat revision	9.500	9.225
Øvrige skyldige omkostninger	89.907	17.511
	99.407	**26.736**

NICOLAI GIØDESEN
Advokat, møderet for Højesteret

E/F Parkhusene II
BUDGET 2014

INDTÆGTER:	
Fællesbidrag (4.334 ford.tal)	-734.028,00
Stigning i fællesbidrag på 5 % pr. 1.5.2014	-24.467,60
Renter af bankkonti	0,00
INDTÆGTER, I ALT	**-758.495,60**
UDGIFTER:	
Grundejerbidrag til Parkhusene	54.000,00
Grundejerbidrag til Ørestad City	82.000,00
Renovation/container m.m.	117.400,00
El-forbrug	70.500,00
Bygningsforsikring	62.000,00
Ejendomspasning/vicevært	122.000,00
Abonnementer, herunder Kone Elevator	40.000,00
Teknisk bistand og håndværkere	5.000,00
Administration	73.100,00
Revision	9.500,00
Varme- og vandregnskabsudarbejdelse	15.500,00
Bestyrelsesomkostninger/honorar	3.000,00
Diverse gebyrer	1.000,00
Diverse udgifter	5.000,00
Bygningsvedligeholdelse	98.495,60
Fællesudgifter i alt	758.495,60
Drifts- og likviditetsresultat	0,00

Overnævnte budget er indregnet med en stigning på 5 % pr. 1.5.2014

7. marts 2014/ljo