

# Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II

---

Metalgangen 9-11 A, 2690 Karlslunde . Tlf. 46 15 20 00 . Telefax 46 15 22 90

## **Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II**

### **Årsrapport 2010/11**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25. oktober 2011.

Dirigent: \_\_\_\_\_

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Indholdsfortegnelse</b>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsens beretning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2010 - 31. maj 2011</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8 - 10

## Ledelsesberetning

### Foreningsoplysninger

Foreningen:

Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II  
Vejlebrovej 120 A  
2635 Ishøj  
Telefon 4354 4106

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:

Johan Kjartansson (formand)  
Daniel K. Nielsen  
Susanne Larsen  
Bente Lauridsen

Administration:

A. Rolf Larsen / Revisam2000  
statsautoriserede revisorer a-s  
Metalgangen 9-11 A  
2690 Karlslunde

Revision:

PricewaterhouseCoopers Danmark  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

Advokat:

Advokatfirmaet Haring-Lund  
Ishøj Strandvej 87  
2635 Ishøj

**Bestyrelsens beretning**

**Fra oktober 2010 til oktober 2011**

Bestyrelsen har i løbet af året holdt regelmæssige møder, hvor dagligdagens emner er blevet drøftet. Et gennemgående emne har været bestyrelsens forslag til indhentning af vedligeholdelseefterslæbet, idet bestyrelsen vurderer, at arbejdet er påtrængende.

Blokkene er opført i 1969 og trænger til en gennemgående reparation af taget og østfacaden. En opfriskning af indgangspartierne vil også give et mere nutidigt og venligt udseende. Det er en kendsgerning, at salget af lejligheder i blokkene er stagneret. En gennemgående opfriskning vil gøre sit til, at potentielle købere finder området mere attraktivt. Det vil blive nødvendigt med optagelse af banklån, såfremt vedligeholdelseefterslæbet skal indhentes. Forslag herom vil af bestyrelsen blive fremsendt til afstemning på generalforsamlingen.

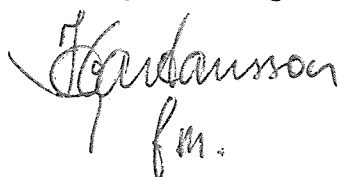
Bestyrelsen har deltaget i grundejerlaugets møder og glæder sig til det fortsatte gode samarbejde. Der er igangsat en større vedligeholdelsesplan for de grønne områder. Grundejerlauget har det overordnede ansvar for de grønne områder, parkeringspladser, spørgsmål vedr. de handlendes forhold, stier, legepladser, kloakker mv.

I starten af juli var der et ødelæggende skybrud i og omkring Ishøj. I ejerforeningens opgange skete der omfattende skader, idet vandet ikke kunne trænge væk. Værst er det gået ud over lejligheder i opgangene 122-128. Her har nedsivet vand ødelagt lofter, vægge og indvendig lydisolering. Skadesopgørelse og udbedring er overdraget til ejendomskontoret.

Ishøj Kommune har udarbejdet en ny lokalplan for området. Lokalplan 1.59, som kan læses på kommunens hjemmeside, stiller forslag til et mere grønt område, åbner for mere handel, restauration mv., og forsøger ellers at binde området sammen med det nye stationscenter. Bestyrelsen imødeser resultaterne af den nye plan.

Bestyrelsen takker for det gode samarbejde, der har været med ejendomskontoret, administrator, advokat og beboere.

På bestyrelsens vegne



H. Jørgensen  
fm.

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/11 for Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerforeninger.

Efter vores opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningen aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2011 samt af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. juni 2010 - 31. maj 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 22. september 2011


**Administrator:**

A. Rolf Larsen / Revisam2000  
statsautoriserede revisorer a-s



Preben Kellerstrøm  
statsautoriseret revisor

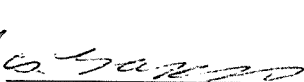
**Bestyrelse:**




Johan Kjartansson  
formand



Daniel K. Njelsen



Susanne Larsen



Bente Lauridsen

### Den uafhængige revisors påtegning

#### Til medlemmerne af Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II for regnskabsåret 1. juni 2010 - 31. maj 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter foreningens vedtægter og god regnskabsskik i overensstemmelse med almindelig anerkendt regnskabspraksis for ejerforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i resultatopgørelsen og noter viste budgetoplysninger, markeret med \* henvisning.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 årsregnskab, 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 regnskabsmæssige 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 en 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 foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Der er ikke foretaget revision af budgetoplysninger for 2010/11.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetning, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2010 - 31. maj 2011 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

København, den 22. september 2011

PricewaterhouseCoopers Danmark  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
  
Anders Storm Hansen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle bemærkninger

Årsrapporten er udarbejdet efter almindelig anerkendt regnskabspraksis for ejerforeninger.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Opkrævede fællesbidrag (ejernes acantobetaling af lejlighedens andel i budgetterede nettofællesomkostninger) indtægtsføres ved forfaldstidspunktet og indgår i opgørelsen af årets resultat.

#### Fællesomkostninger

De samlede fællesomkostninger består af:

Fællesomkostninger er omkostninger til forsikring, renholdelse, administration, revision, elforbrug m.v.

Reparation og vedligeholdelsesomkostninger består af omkostninger til løbende vedligeholdelse af installationer, bygninger og fællesarealer samt diverse foreningsomkostninger i øvrigt.

Ovennævnte fællesomkostninger periodiseres, d.v.s. omkostningerne henføres til den periode, de vedrører, uanset forfaldstidspunktet eller betalingstidspunktet. Eventuelle tab på tilgodehavende ejerforeningsbidrag medregnes, når det skønnes, at tabet er uundgåeligt.

### Balancen

#### Forbedringsudgifter, ejendom

Forbedringsudgifter optages til anskaffelsespriser med fradrag af grundfond pr. 31. maj 2011 og akkumulerede afskrivninger.

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

#### Varmeregnskab

Varmeregnskab består af forskelsbeløbet mellem indbetalte acantobidrag og faktiske varmeomkostninger.

#### Henlæggelser

Henlæggelser til reserver såsom grundfond foretages efter bestyrelsens indstilling og efterfølgende generalforsamlingsgodkendelse.

Årsrapport 1. juni 2010 - 31. maj 2011

Resultatopgørelse 1. juni til 31. maj

Note	2010/11	Budget *	2009/10	
	DKK	2010/11 DKK	DKK	
<b>Indtægter</b>				
	Ejerforeningsbidrag	1.288.560	1.288.560	1.288.560
	Grundejerlaugsbidrag	786.240	786.240	786.240
	Grundfondsbidrag	73.620	73.620	73.620
	Udlejning af 120A	18.000	18.000	18.000
	Kælderrum	10.080	10.000	9.570
	Nøgler	1.250	0	2.300
	Renteindtægter, Nykredit Bank A/S	1.207	2.500	1.026
	Debitorer	0	0	1.364
	Indgået vedr. tidligere afskrevet fordring	8.000	0	14.500
	TDC	28.170	26.000	27.349
	Rykkergebyrer m.v.	1.873	1.000	2.852
	Vaskeriindtægter	14.322	11.000	11.646
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.231.322</b>	<b>2.216.920</b>	<b>2.237.027</b>
<b>Udgifter</b>				
	Elektricitet	94.835	95.000	92.170
	Forsikringer	239.910	155.000	184.998
	Fællesudgifter, Grundejerlaug, inkl. regulering	665.312	750.000	665.320
	Henlæggelse til grundfond	73.620	73.620	73.620
	Nyanskaffelser og rengøringsartikler	205	10.000	0
	Renteudgifter, Nykredit Bank A/S	0	0	0
	Trappevask og hovedrengøring	71.754	85.000	75.537
	Vand- og kloakafgift	684.983	400.000	366.530
		1.830.619	1.568.620	1.458.175
1	Vedligeholdelse af ejendom	46.409	250.000	191.017
2	Administrationsomkostninger	290.213	270.500	253.047
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.167.241</b>	<b>2.089.120</b>	<b>1.902.239</b>
	Indtægter i alt	2.231.322	2.216.920	2.237.027
	Udgifter i alt	-2.167.241	-2.089.120	-1.902.239
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>64.081</b>	<b>127.800</b>	<b>334.788</b>
	Afskrivning, forbedringsudgifter ejendom, ikke kontant	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>64.081</b>	<b>127.800</b>	<b>334.788</b>

\* Budgetoplysninger er ikke revideret

Årsrapport 1. juni 2010 - 31. maj 2011

Balance 31. maj

<u>Note</u>	<u>2010/11</u> DKK	<u>2009/10</u> DKK
Depositum, Grundejerlauget Ishøj Centrum	60.000	60.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
Tilgodehavender, ejerforeningsbidrag m.v.	46.712	31.517
Andre tilgodehavender	9.726	7.000
Tilgode Grundejerlauget Ishøj Centrum	123.559	185.620
Periodeafgrænsningsposter, forsikring, vand, renovation m.v.	244.088	204.740
<b>Tilgodehavender</b>	<u>424.085</u>	<u>428.877</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>847.872</u>	<u>874.842</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u>1.271.957</u>	<u>1.303.719</u>
<b>Aktiver</b>	<u>1.331.957</u>	<u>1.363.719</u>
<b>Passiver</b>		
6 Indestående, medlemmer	720.725	656.644
7 Grundfond ejerlauget Ishøj Centrum	107.987	182.174
5 Henlæggelse til grundfond	420.818	347.198
<b>Egenkapital</b>	<u>1.249.530</u>	<u>1.186.016</u>
4 Skyldige omkostninger	67.148	126.822
3 Varmeregnskab, medlemmer	5.725	41.606
Huslejedepositum	7.166	6.957
Periodeafgrænsningspost	2.388	2.318
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>82.427</u>	<u>177.703</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<u>82.427</u>	<u>177.703</u>
<b>Passiver</b>	<u>1.331.957</u>	<u>1.363.719</u>

**Noter**

	2010/11	Budget*	2009/10
	DKK	DKK	DKK
<b>Note 1 - Vedligeholdelse af ejendom</b>			
Centralvarme, boilerrum	17.211 )		0
Elektriker, diverse	0 )		3.489
Elektriker, ventilatorer	804 )		0
Kloak- og skaktrensning	6.063 )		38.272
Murer	0 )		5.666
Navneskilte	0 )		134
Nøgler og låsesmed	1.477 )		2.591
Rådgivningshonorarer m.v.	0 )		0
Tagarbejde	0 )		0
Tømrer og snedker	0 )		2.666
Vaskeri inkl. mønter	11.894 )		7.923
VVS og blikkenslager	4.914 )		20.602
Postkasseanlæg	0 )		98.674
Sten og belægningsarbejde	0 )		11.000
Skadedyrsbekæmpelse	4.046 )		0
	<u>46.409</u>	<u>250.000</u>	<u>191.017</u>
<b>Note 2 - Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	177.500	160.000	122.212
Advokathonorar, vedtægter m.v.	35.801	15.000	38.750
Gaver og blomster	0	1.000	190
Gebyrer og brevchecks	950	1.500	864
Generalforsamlinger, bestyrelses- og beboermøder samt repræsentation	522	4.000	2.092
Data-omkostninger	11.057	13.000	11.063
Kontorartikler og tryksager	523	5.000	3.103
Revisionshonorar	28.375	16.000	22.875
Telefon, hjemmeside og porto	3.090	20.000	20.460
Vagt og overvågning	0	5.000	0
Varmeaflysning m.v.	32.395	30.000	31.438
	<u>290.213</u>	<u>270.500</u>	<u>253.047</u>

\* Budgetoplysninger er ikke revideret

**Noter**

	2010/11	2009/10
	DKK	DKK
<b>Note 3 - Varmeregnskab, medlemmer</b>		
A conto indbetalt fra medlemmer	528.468	528.468
Betalt a conto varme og gebyrer	-463.588	-492.587
Tilbagebetalt til medlemmer inkl. aflæsningsgebyrer	-64.880	- 35.881
Afsluttet varmeregnskabsår	<u>0</u>	<u>0</u>
A conto indbetalt fra medlemmer	220.195	220.195
Betalt a conto varme og gebyrer	-214.470	-214.470
Nyt varmeregnskabsår	<u>5.725</u>	<u>5.725</u>
Skyldig varme 2010	0	35.881
Nyt varmeregnskabsår	<u>5.725</u>	<u>41.606</u>
<b>Note 4 - Skyldige omkostninger</b>		
Afsat elektricitet	0	23.547
Rengøring	3.830	4.322
Afsat advokat	10.000	10.000
Afsat revisionshonorar	16.000	15.625
Skyldige omkostninger, i øvrigt	18.568	48.328
Skyldigt administrationshonorar, afsat	18.750	25.000
	<u>67.148</u>	<u>126.822</u>

**Noter**

	2010/11	2009/10
	DKK	DKK
<b>Note 5 - Henlæggelse til grundfond</b>		
Saldo 1. juni	347.198	273.578
Årets henlæggelse	73.620	73.620
Saldo 31. maj	<u>420.818</u>	<u>347.198</u>

der kan fordeles således efter fordelingstal:

Forde- lingstal	Antal lejlig- 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
	<u>117</u>		<u>73.620</u>	<u>73.620</u>

**Note 6 - Indestående, medlemmer**

Saldo 1. juni	656.644	345.541
Regulering formue, primo	0	- 23.685
Årets resultat	64.081	334.788
Saldo 31. maj	<u>720.725</u>	<u>656.644</u>

**Note 7 - Hensættelser til vedligehold m.v.**

I årsrapporten for 2010/11 for Grundejerlauget Ishøj Centrum, er der jfr. 4 hensat i alt kr. 2.124.099 til vedligeholdelse m.v. Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II's andel heraf udgør 20% svarende til kr. 424.820.

Grundejerlauget har i deres regnskab for 2010/11 valgt at overføre tidligere års overskydende bidrag til Grundfond i stedet for at opføre det som en forudbetaling eller at tilbagebetale det til Grundejerlaugets medlemmer. Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I & II andel af grundfond i Grundejerforeningen Ishøj Centrum udgør pr. 31. maj 2011 kr. 107.987. Andelen er i årsrapporten for 2010/11 aktiveret og tillagt Ejerforeningens egenkapital.