

REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

E/F Universitetshaven Øst

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2010

Urevideret budget for 2011

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling den / 2011

dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrators påtegning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2010	7
Balance pr. den 31. december 2010	8
Noter	10

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn	E/F Universitetshaven Øst CVR-nr.: 33 28 26 99 www.universitetshaven.dk/oest
Bestyrelse	Søren Ilsøe-Kristensen, formand Jesper Rønn, næstformand Jan Erik Helmers Lars Hornstrup Erhardsen Steen Knudby
Bestyrelsessuppleanter	Gitte Claris Andreasen Morten Bang Mikkelsen
Matrikel nummer	267/268, Eksercerpladsen, København
Beliggenhed	Tom Kristensens Vej 20, 22, 24, 26, 28 og 30 2300 København S
Antal lejligheder	92 lejligheder
Opførelsesår	Ejendommen er opført i 2006
Forsikringsforhold	Ejendommen er forsikret gennem Codan forsikring
Administration	Qvortrup Administration A/S Sortedam Dossering 43 2200 København N Tlf: 35 35 43 00
Revision	ReviPoint Statsautoriseret revisorer A/S Ragnagade 7 2100 København Ø Tlf: 39 48 02 02
Vedtægter	Bygningens opdeling i ejerlejligheder er tinglyst den 13. juni 2006, og ejerforeningen er stiftet midt 2006. Nuværende vedtægter er tinglyst den 25. januar 2007. Hver ejerlejlighed i foreningen er medlem af Universitetshavens Gårdlaug samt Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter, tinglyst den 25. januar 2007 samt den 20. december 2002.

Administrators påtegning

Vi har udarbejdet årsregnskabet for E/F Universitetshaven Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010. Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis på baggrund af foreningens bogføring.

København, den / 2011

Administrator
Dan-ejendomme A/S

Ulla Madsen
Administrator

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for E/F Universitetshaven Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den danske lovgivning og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsregnskabet anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår i årsregnskabet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2011

I bestyrelsen:

Søren Ilsøe-Kristensen
Formand

Jan Erik Helmers

Jesper Rønn
Næstformand

Lars Horndrup Erhardsen

Steen Kundby

Den uafhængige revisors påtegning

Til E/F Universitetshaven Øst

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Universitetshaven Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt gældende vedtægter. Revisionen har ikke omfattet de anførte budgettal.

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 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 revisionshandling, 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt gældende vedtægter.

København, den 9. maj 2011
ReviPoint A/S

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af forhold til foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Fællesomkostninger fordeles i henhold til fordelingstal, herunder indeholdes omkostninger til fællesarealer.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsregnskabet efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier, de skønnes at ville indbringe.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2010

Budget 2011		Note	Regnskab 2010	Regnskab 2009	Budget 2010
INDTÆGTER					
1.464.200	Medlemsbidrag		1.464.769	1.368.408	1.464.500
-	Andre indtægter		3.249	55.997	-
212.200	Forligsbeløb, Kuben Byg A/S (Trapper)		-	-	-
1.000	Renteindtægter		691	8.622	10.000
1.677.400	INDTÆGTER I ALT		1.468.709	1.433.027	1.474.500
UDGIFTER					
598.700	Ejendomsskatter og afgifter	1	546.505	559.478	600.000
259.300	Forsikringer og abonnementer	2	251.974	168.339	203.000
294.400	Renholdelse og ejendomsservice	3	296.602	400.477	295.000
221.500	Administrationsomkostninger	4	194.026	231.822	246.000
290.000	Reparation og vedligeholdelse	5	133.187	240.787	130.500
-	Renteudgifter		6	-	-
1.663.900	UDGIFTER I ALT		1.422.300	1.600.903	1.474.500
13.500	ÅRETS RESULTAT		46.409	-167.876	0

Balance pr. 31. december 2010

AKTIVER

	Note	31/12 2010	31/12 2009
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender:			
Restancekonto		113.149	177.205
Forsikringsskader		13.986	54.939
Andre debitorer		1.500	60.498
Tilgodehavender		-	54.950
Forudbetalt serviceaftale, Velfac		78.830	-
		<u>207.465</u>	<u>347.592</u>
Likvide beholdninger:			
Klientkonto, Dan-Ejendomme A/S		<u>885.639</u>	<u>958.190</u>
		<u>885.639</u>	<u>958.190</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>1.093.104</u></u>	<u><u>1.305.782</u></u>

Balance pr. 31. december 2010

PASSIVER

	Note	31/12 2010	31/12 2009
Egenkapital:			
Egenkapital primo		367.670	535.546
Årets resultat		46.409	-167.876
		<u>414.079</u>	<u>367.670</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Forudbetalte fællesomkostninger		14.911	32.645
Kreditorer samlekonto		11.845	29.990
Skyldige omkostninger	6	159.425	201.653
Forligsbeløb, Kuben Byg A/S (Trapper), periodisering		212.200	-
Varmeregnskab	7	98.941	248.562
Vandregnskab	8	181.703	425.262
		<u>679.025</u>	<u>938.112</u>
PASSIVER I ALT.....		<u>1.093.104</u>	<u>1.305.782</u>
Oversigt over udviklingen	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Forbrugoversigt.....	11		

Noter

Budget 2011		Regnskab 2010	Regnskab 2009	Budget 2010
	1. Ejendomsskatter og afgifter			
130.000	El forbrug	126.485	150.377	155.000
-	Vand forbrug	-	-39.174	-
163.700	Renovation	116.451	151.871	150.000
145.000	Mobilsug anlæg	150.989	143.824	140.000
160.000	Grundejerforeningen Ørestad	152.580	152.580	155.000
598.700	Ejendomsskatter og afgifter i alt	546.505	559.478	600.000
	2. Forsikring og abonnementer			
65.000	Ejendomsforsikring.....	63.075	56.807	58.000
60.000	Service - Alarm og elevator	54.664	55.048	60.000
56.300	Internet	56.110	56.484	85.000
78.000	Øvrige abonnementer, Velfac 2 årig	78.125	-	-
259.300	Forsikring og abonnementer i alt	251.974	168.339	203.000
	3. Renholdelse og ejendomsservice			
109.300	Ejendomsservice og trappevask	149.554	275.955	175.000
-	Snerydning / vejsalt	26.174	2.118	-
2.000	Skadedyrsbekæmpelse	1.274	708	-
160.000	Gårdlauget Byparken	119.600	121.696	120.000
23.100	Rensning affaldsskakter.....	-	-	-
294.400	Renholdelse og ejendomsservice i alt	296.602	400.477	295.000
	4. Administrationsomkostninger			
16.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	15.625	16.000	17.000
120.800	Administrator honorar ex moms	114.784	132.464	109.000
30.200	Administrator honorar moms	-	-	-
-	Advokat	18.750	-	-
5.000	Anden konsulent	5.000	22.020	75.000
22.000	Udarbejdelse af varme- og vandregnskab	20.133	34.568	-
6.000	Gebyrer, tingbog mv.	7.175	7.176	-
1.000	Kontorartikler	-	-	25.000
5.000	Porto og gebyrer	-	6.802	-
10.000	Mødeudgifter	8.487	9.124	10.000
500	Kontingent webhotel	180	-	-
5.000	Beboeraktiviteter	3.892	3.668	10.000
221.500	Administrationsomkostninger i alt	194.026	231.822	246.000

Noter

Budget 2011	5. Reparation og vedligeholdelse	Regnskab 2010	Regnskab 2009	Budget 2010
-	Murer	-	21.771	-
-	Tømrer	4.272	35.566	-
-	Blikkenslager	4.159	55.684	-
-	Elektriker	18.805	119.599	-
-	Glarmester	4.230	-	-
-	Ventilationsanlæg	3.709	-	-
-	Elevator	17.321	-	-
-	Varmeanlæg	10.525	-	-
-	Låse og nøgler	22.557	-	-
-	Forsikringskader selvrisko	35.000	-	-
-	Indkøb af materialer mv.	932	8.167	-
-	Kloakarbejde	11.677	-	-
<u>290.000</u>	Budgetteret vedligeholdelse	-	-	<u>130.500</u>
<u>290.000</u>	Reparation og vedligeholdelse i alt	<u>133.187</u>	<u>240.787</u>	<u>130.500</u>

6. Skyldige omkostninger

Fraflytningsafregning BYG	-	92.375
Årsafregning vand, vedr. P-kælder	-	5.097
Telelet	-	13.428
Afsat El dec (2009: dec og nov)	14.191	24.950
Skyldig Ejendomsservice	9.500	16.380
København Energi, årsopgørelse vand 2008	-	5.091
HPE-Konsult, ejendomsskattesag	56.250	-
Restance til ejere vedr. grundskyld 2008	6.630	-
Skyldig KONE elevator	4.896	26.332
Skyldig varmeregnskab ISTA, 2010	20.133	-
Afsat regnskabsmæssig assistance	15.625	18.000
Afsat administration	4.200	-
Afsat skyldig internet for 3. og 4. kvartal 2010	28.000	-
Skyldige omkostninger i alt	<u>159.425</u>	<u>201.653</u>

Noter

	Regnskab 2010	Regnskab 2009
7. Igangværende varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-800.254	-828.378
Varmeudgift i året	700.648	579.816
Afregning af årets regnskab	665	-
	<u>-98.941</u>	<u>-248.562</u>
8. Igangværende vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-542.386	-565.550
Vandudgift i året	358.518	140.288
Afregning af årets regnskab	2.165	-
	<u>-181.703</u>	<u>-425.262</u>

Noter

9. Oversigt over udviklingen	Regnskab 2006/07	Regnskab 2008	Regnskab 2009	Regnskab 2010	Budget 2011
INDTÆGTER					
Medlemsbidrag	1.828.810	1.368.408	1.368.408	1.464.769	1.464.200
Andre indtægter.....	-	-	84.928	3.249	212.200
Renteindtægter	8.645	52.868	8.622	691	1.000
INDTÆGTER I ALT.....	1.837.455	1.421.276	1.461.958	1.468.709	1.677.400
UDGIFTER					
Ejendomsskatter og afgifter	608.004	569.934	598.652	546.505	598.700
Forsikringer og abonnementer	117.758	165.390	171.913	251.974	259.300
Renholdelse og ejendomsservice	218.949	283.152	403.870	296.602	294.400
Administrationsomkostninger	128.002	249.749	230.581	194.026	221.500
Reparation og vedligeholdelse	183.540	197.792	224.818	133.187	290.000
Renteudgifter	919	-	-	6	-
UDGIFTER I ALT	1.257.172	1.466.017	1.629.834	1.422.300	1.663.900
ÅRETS RESULTAT.....	580.283	-44.741	-167.876	46.409	13.500

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

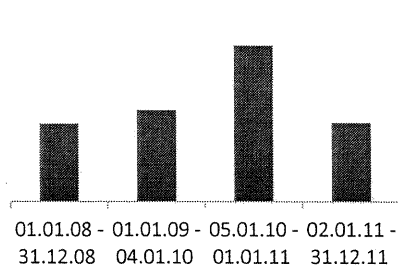
Til sikkerhed for fællesydelse samt ethvert krav, som ejerforeningen i øvrigt måtte få på de enkelte medlemmer, har ejerlejlighedsejerne stillet sikkerhed overfor ejerforeningen i form af tinglyste pantstiftender for ialt kr. 30.000.

Til sikkerhed for fællesydelse samt ethvert krav, som Universitetshavens Gårdlaug i øvrigt måtte få på de enkelte medlemmer, har ejerlejlighedsejerne stillet sikkerhed overfor ejerforeningen i form af tinglyste pantstiftender for i alt kr. 1.000.000 fordelt på kr. 500.000 for matrikel nr. 267 og kr. 500.000 for matrikel nr. 268.

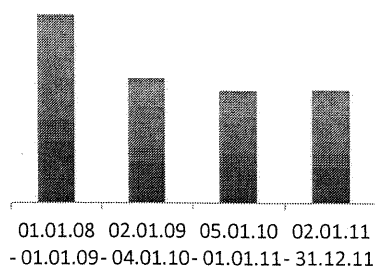
Noter

11. Forbrugsoversigt	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Budget 2011
	2008	2009	2010	Forventet
	Realiseret	Realiseret	Realiseret	Forventet
	01.01.08 - 31.12.08	01.01.09 - 04.01.10	05.01.10 - 01.01.11	02.01.11 - 31.12.11
Fjernvarme, MWh	749,302	766,984	849,889	750,952
Indekstal, basisår 2008	100,0000	102,3598	113,4241	100,2202
	01.01.08 - 01.01.09	02.01.09 - 04.01.10	05.01.10 - 01.01.11	02.01.11 - 31.12.11
Vand, m3	11.005	7.293	6.614	6.650
Indekstal, basisår 2008/09	100,0000	66,2699	60,1000	60,4271
	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11
El, kWh	40.837	40.365	39.619	37.246
Indekstal, basisår 2007/08	100,0000	98,8442	97,0174	91,2065

Fjernvarme, Mwh



Vand, m3



El, kWh

