

# **Ejerforeningen Bangsbo Bakker, Løgten**

**Årsrapport for 1. januar – 31. december 2016**

12. regnskabsår  
CVR-nr. 30 09 04 62

## **Indholdsfortegnelse**

### *Påtegning af regnskab*

Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionserklæring	4

### *Regnskab*

Resultatopgørelse 2016 m/budget 2017	7
Balance 31.12.2016	8
Noter	9
Regnskabspraksis	10
Bestyrelsens årsberetning(ledelsesberetning)	11

## Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 20/4 2017



Lars Johansen  
(formand)



Ole Høiberg  
(næstformand)



Lene Friis Kanstrup



Pernille Nordenbæk  
(kasserer)



Jørgen Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bangsbo Bakker for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed

kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 20/4 2017

RevisorHuset godkendte revisorer a/s  
CVR-nr. 26 59 30 93

  
Torben Bang  
Registreret revisor

**Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2016**

	Note	2016	2015	2017 BUDGET Ej revideret
Kontingent fra medlemmer		270.900	270.900	270.900
Yousee Kabel-TV abonnement		79.800	76.000	95.000
Vejfond		19.000	19.000	19.000
Overført til egenkapitalen		-19.000	-19.000	-19.000
Vedligeholdelseskonto		79.464	79.464	209.496
Overført til egenkapitalen		-79.464	-79.464	-209.496
Øvrige indtægter		10.000	10.000	10.000
Refusion Syns- og Skønssag/Voldgiftssag		0	481.067	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>360.700</b>	<b>837.967</b>	<b>375.900</b>
Yousee Kabel-TV abonnement		-84.170	-79.824	-95.000
Forsikring		-50.179	-47.103	-51.000
Vedligeholdelse		-187.031	-190.734	-200.000
Overført fra vedligeholdelseskonto		149.500	0	160.000
Egen administration, økonomisystem		-3.855	-3.495	-3.900
Adminstration og revision		-21.250	-21.375	-22.000
Generalforsamling		-0	-824	-1.000
Bestyrelsesmøder, mv.		-0	-8.268	-5.000
Fællesarrangementer		-0	-0	-5.000
Grundejerforening		-143.052	-143.052	-143.052
Syns- og skønssag/Voldgiftssag		-0	-200.060	0
Gebyrer		-1.327	-1.285	-1.400
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		<b>-341.364</b>	<b>-696.020</b>	<b>-367.352</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>19.336</b>	<b>141.947</b>	<b>8.548</b>

**Balance 31. december 2016**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Tilgodehavende hos medlemmer		3.150	36.673
Forudbetalte omkostninger, Forsikring og Yousee		34.767	33.364
Debitorer, Ejerforeningen Bangsbo Holm		0	59.488
Debitorer, Ejerforeningen Høje Bangsbo		0	88.322
Tilgodehavender i alt		37.917	217.847
Likvide beholdninger	1	356.539	201.118
Omsætningsaktiver		394.456	418.965
<b>Aktiver i alt</b>		<b>394.456</b>	<b>418.965</b>
<b>PASSIVER</b>			
Overført resultat, primo		285.876	158.179
Korrektion primo, vejfond		0	-14.250
Årets overførte resultat		19.336	141.947
Vejfond	2	52.250	33.250
Vedligeholdelseskonto	2	9.428	79.464
Egenkapital		366.890	398.590
Modtagne forudbetalinger fra medlemmer		6.566	0
Hensat til regnskab og revision		13.500	13.500
Øvrige kreditorer		7.500	6.875
Gæld		27.566	20.375
<b>Passiver i alt</b>		<b>394.456</b>	<b>418.965</b>



## Noter

### Note 1 – Likvide beholdninger

Der blev den 1.5.2007 stillet en kredit på 200.000 kr. til rådighed fra Nordea. Formålet med kreditten var at sikre foreningens likviditet imens syns- og skønssagen - og fra medio 2009 voldgiftssagen – kørte. Der er ved årsafslutningen ikke træk på kreditten. Pr. 10.4.2017 er saldoen i plus med 425.035 kr.

### Note 2 - Hensættelser

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Vejfond</b>		
1. januar	33.250	14.250
Tilgang	19.000	19.000
Afgang	0	0
31. december	<u>52.250</u>	<u>33.250</u>
<b>Vedligeholdelseskonto</b>		
1. januar	79.464	0
Tilgang	79.464	79.464
Afgang	-149.500	0
31. december	<u>9.428</u>	<u>79.464</u>

### Note 3 – 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.

## 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 at 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, u forrentet gæld samt for variabelt forrentet gæld normalt svarer til den nominelle værdi.

## **Bestyrelsens årsberetning 2016 – 2017 (ledelsesberetning)**

Hermed fremlægges bestyrelsens årsberetning for perioden 2016–2017 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker til godkendelse af nærværende generalforsamling.

På generalforsamlingen den 26. april 2016 blev Pernille Nordenbæk og Ole Højbjerg genvalgt til bestyrelsen. Lars Johansen blev valgt som formand. Som suppleanter valgtes Michael Wind, nr. 38th og Jørgen Jensen, nr. 39.

Bestyrelsen blev konstitueret som følger ved det første bestyrelsesmøde:

- Formand: Lars Johansen, nr. 45
- Næstformand: Ole Højbjerg, nr. 43
- Kasserer: Pernille Nordenbæk, nr. 66
- Sekretær: Henriette Rosendal, nr. 41
- Bestyrelsesmedlem: Lene Friis Kanstrup, nr. 33

Lene Friis Kanstrup repræsenterer desuden Ejerforeningen Bangsbo Bakker i Grundejerforeningen Bangsboparken.

I løbet af året trådte Henriette Rosendal ud af bestyrelsen og blev erstattet af Jørgen Jensen. Tak til Henriette for hendes indsats i bestyrelsen.

### *Afrunding på voldgiftssagen og dens efterspil*

Voldgiftssagen giver fortsat anledning til en del spørgsmål og usikkerhed, især omkring køb og salg af lejligheder. Derfor kommer her en kort opsummering af forløbet samt den seneste udvikling.

Voldgiftssagen mellem ejerforeningerne i Bangsboparken og bygherre/MT Højgaard blev afsluttet i 2013 med voldgiftsrettens kendelse, der tog stilling til de fleste klagepunkter. På enkelte klagepunkter tilbød MT Højgaard og Aalsrode Tømrerfirma forlig i allersidste øjeblik under domsforhandlingerne. Ejerforeningerne accepterede forligene og klagepunkterne indgik dermed ikke i retskendelsen.

Forligsteksterne var desværre ikke tilstrækkelig præcist formuleret og gav mulighed for en tolkning, der begrænsede omfanget af forligsarbejderne. Forligsarbejderne blev i MTH's og Aalsrodes fortolkning færdiggjort i 2015. Siden har der pågået forhandlinger om forligsarbejderne, idet det for ejerforeningerne virkede meget oplagt, at modparterne fejlforklode forligsteksterne til egen fordel. Dette støttede sig især på vurderinger fra ejerforeningernes advokat, som selv var med til at formulere forligene.

Modparterne viste sig ikke at være forhandlingsvillige, og efterhånden stod det klart for os, at det ville blive en besværlig kamp at få gennemført forligene efter hensigten. Det ville komme til endnu et retsligt opgør, som man aldrig kan være sikker på at vinde. Og det ville under alle omstændigheder føre omkostninger med sig at fortsætte, og samtidig ville der formentlig gå endnu et par år inden vi var i mål. Vurderingen er ydermere, at værdien af at få "ret" vil være begrænset i forhold til byggeriets tilstand. Hertil kommer en udbredt træthed i bestyrelserne omkring denne sag, idet den nu har pågået i 12 år. På den baggrund har bestyrelserne i enighed besluttet at afslutte sagen.

Som nævnt på sidste års generalforsamling har vi i bestyrelsen gjort os tanker omkring tagenes tilstand og behovet for at gennemføre en renovering. En

fortsættelse af tvisten med MTH og Aalsrode ville gøre det umuligt at påbegynde et renoveringsprojekt nu. Det er bestyrelsens vurdering at det ikke er forsvarligt at vente yderligere et par år med et sådant projekt. Dette forhold har vejet tungt ved beslutningen om at afslutte sagen.

### *Vedligeholdelse af skure og carporte*

Som en fortsættelse af vedligeholdelsesarbejdet på skure og carporte de to foregående år, har bestyrelsen besluttet at gennemføre endnu en runde udskiftning af remme og tætning af tage. Vores tømrer har gennemgået alle skure og carporte og vi afventer tilbud. Vi vil få udført det, som er påtrængende.

### *Kabel-tv*

En ny lov er trådt i kraft fra 1. juli 2016, som indebærer, at ejerforeninger ikke længere må indgå aftaler med udbydere af kabel-tv, som binder medlemmerne. Derfor har bestyrelsen opsagt vores fællesaftale med Yousee med virkning fra 1. januar 2018.

Yousee vil gerne tilbyde os en ny aftale, som også kan omfatte internet med lidt rabat. Vi afventer tilbuddet.

Wao0/Fibia er på banen med et tilbud om en frivillig aftale, som blot skal omfatte mindst 25% af boligerne i Bangsboparken. Den vil indebære internet til attraktive priser samt kabel-tv. Her afventer vi også tilbud. Dog har vi modtaget et oplæg.

Bestyrelsen vil foretrække en aftale, hvor ejerforeningen ikke er involveret økonomisk. Det vil betyde mindre administration, også for bestyrelsen, som skal holde styr på hvem der er med og hvem der ikke er med i aftalen. Vi ved at Wao0/Fibia vil kunne afregne direkte med den enkelte abonnent. Det er stadig uklart om Yousee vil fastholde at afregning skal ske samlet, altså via ejerforeningen.

Mere information følger så snart vi har noget endeligt fra begge selskaber.

### *Tagrenovation*

Når vi nu endelig har fået lagt voldgiftssagen og alle dens følgevirkninger bag os, er det tid til at se på tagenes tilstand. Vi har flere indikationer af, at det vil være en rigtig god investering at få udskriftet murkroneinddækningerne og taghætterne, og ved samme lejlighed få en grundig gennemgang/reparation af tagbelægningen.

Da en sådan renovering er omfattende og ikke vil kunne holdes indenfor ejerforeningens vedligeholdelsesbudget, stiller bestyrelsen forslag til vedtagelse på indeværende generalforsamling om igangsætning af et renoveringsprojekt og tilhørende finansiering.

Bestyrelsen håber på opbakning til forslaget, da det efter vores opfattelse vil være at risikere at sætte tagenes langtidsholdbarhed over styr, hvis vi intet foretager os nu.

Vi ved at det kan komme bag på nogle, at der nu dukker en ekstraudgift op, også selvom det blev luftet på sidste års generalforsamling samt ved Lenes "skurrunde" tidligere i år. Men selvom at den million, der er sat som rammebeløb i forslaget, kan lyde voldsomt, skal man tænke på, at vi er 38 boliger til at deles om udgiften. Vi har fået et oplæg fra banken på finansiering som ser rimeligt ud. Bankens foreslår afvikling over 10 år med en årlig rente på pt. 4,75%. Fordelt på kvm. svarer det til

den foreslåede kontingentforhøjelse på 36 kr. pr. år. For en gennemsnitsbolig på 95 kvm. vil det være 285 kr. pr. måned. Renteudgiften vil kunne fordeles, så den enkelte kan trække den fra i skat. Det foreslåede banklån vil ikke kræve særlig sikkerhedsstillelse og vil derfor kunne optages af ejerforeningen uden at involvere den enkelte ejers økonomiske forhold.

Flere detaljer om bestyrelsens forslag kan læses på bagsiden af den udsendte dagsorden for generalforsamlingen.

### *Vedligeholdelsesplan*

Bestyrelsen er kommet i gang med udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan for den del af byggeriet, som ejerforeningen har ansvaret for at vedligeholde. Vi har besluttet at søge rådgivning udefra for at sikre, at vi ender ud med en forsvarlig plan. Der findes firmaer på markedet, som tilbyder en sådan service. En mulighed kan også være at indgå en aftale med et sådan firma om jævnlig inspektion af byggeriet.

### *Sommerfest*

Der har været afholdt sommerfest i ejerforeningen de fleste år, men de to seneste år lykkedes det desværre ikke at finde frivillige til at arrangere en sommerfest. Håber, det vil lykkes i 2017, da det er en god og hyggelig tradition. Der er et beløb afsat på budgettet til formålet.

### *Grundejerforeningen*

Grundejerforeningens bestyrelse har haft en god og stabil periode uden udskiftning i bestyrelsen.

Aftalen om vedligeholdelse af legepladsen er forlænget med 7 år.

Afhjælpning af vand- og nedsivningsproblemer i bunden af boldbanen med deraf følgende vand på vejbanen, er gennemført ved dræning.

Gartneren har plantet nye træer langs veje og stier, hvor de gamle var gået til efter storme eller pga. dårlige jordforhold, som ved samme lejlighed er forbedret.

Fastelavsarrangement gennemført med stor tilslutning.

Yderligere henvises til grundejerforenings årsberetning.

Bestyrelsen vil gerne takke grundejerforeningens formand Lene Friis Kanstrup for det store arbejde. Lene genopstiller ikke til ejerforeningens bestyrelse og træder dermed også tilbage som formand for grundejerforeningen. Stor tak til Lene for denne gang.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker  
På bestyrelsens vegne



Lars Johansen  
formand