



E/F Gentofte Vænge II
Snogegårdsvej 2-6, 8 A-K
2820 Gentofte
CVR nr. 38384716
Matr. nr. 38 a, Vangede By, Vangede

Årsregnskab for 2013

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ejd. 8-205/PEW

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2013 for E/F Gentofte Vænge II, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Ejerforeningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. marts 2014

Administrator

DEAS A/S



Peter Westerdahl
Ejendomsadministrator



Brit T. Hansen
regnskabschef

Bestyrelsen

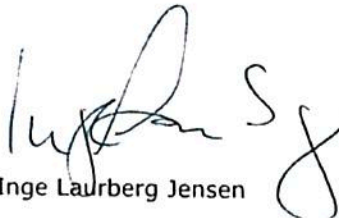
Gentofte, den 10. marts 2014



Bo Nordahl Pedersen
Bestyrelsesformand



Jan Andersson




Inge Laurberg Jensen

Christian Jonge



Jack Bachmann

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 28 april 2014.



dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne af E/F Gentofte Vænge II

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Gentofte Vænge II for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet af ledelsen på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger, der anses for et acceptabelt grundlag. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Supplerende oplysning om anvendt regnskabspraksis

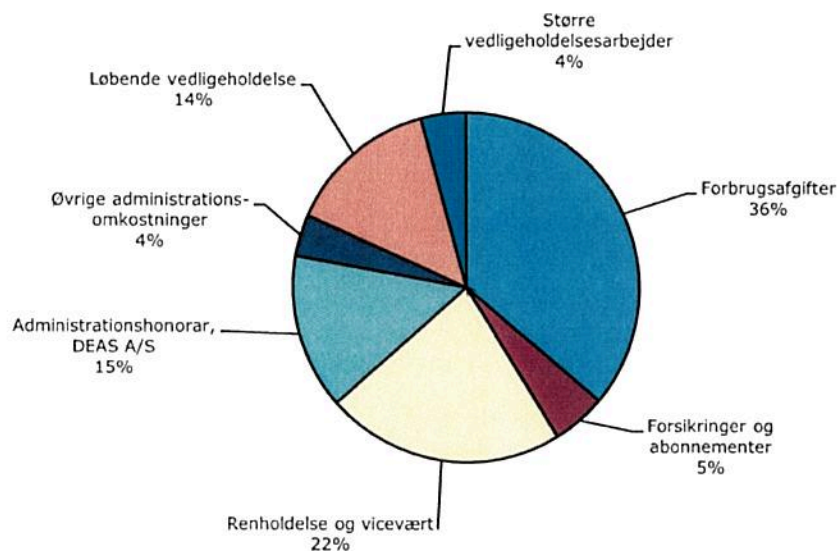
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

København K, den 10. marts 2014

AP Statsautoriserede Revisorer P/S


Carsten Ingemann Johansen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.528.128	1.528.000	1.505.007
1 Øvrige indtægter.....	44.337	27.000	42.768
2 Renteindtægter.....	320	0	1.984
Indtægter i alt.....	1.572.785	1.555.000	1.549.759
Udgifter			
3 Forbrugsafgifter.....	514.664	641.000	546.882
4 Forsikringer og abonnementer.....	72.201	78.000	72.271
5 Renholdelse og vicevært.....	316.919	324.000	261.846
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	204.283	206.000	199.300
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	55.114	60.000	51.169
7 Løbende vedligeholdelse.....	200.175	186.000	130.956
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	60.000	60.000	60.000
9 Renteudgifter.....	0	0	8.474
Udgifter i alt.....	1.423.356	1.555.000	1.330.898
Driftsresultat.....	149.429	0	218.861
Resultatet foreslås anvendt således:			
Overføres til egenkapitalen.....	4.429		
Hensættes til større vedligeholdelse.....	145.000		
Anvendt i alt.....	149.429		



Aktiver	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Udlæg for ejere.....	320	618
Tilgodehavender i alt.....	320	618
Øvrige tilgodehavender		
Tilgodehavender.....	31.092	8.746
10 Fælleslån - Vinduesudskiftning.....	475.645	727.479
11 Kloakreovering 2012.....	524.282	589.950
Forudbetalte omkostninger.....	0	2.653
Øvrige tilgodehavender i alt.....	1.031.019	1.328.828
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	83	1.000
Nordea konto 2216 5909 939 234.....	937.655	1.358.515
Likvide beholdninger i alt.....	937.738	1.359.515
Omsætningsaktiver i alt.....	1.969.077	2.688.961
Aktiver i alt.....	1.969.077	2.688.961

Passiver	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	522.019	303.158
Overført af årets resultat.....	4.429	218.861
Egenkapital i alt.....	526.448	522.019
Hensættelser		
12 Hensættelse fremtidig vedligeholdelse.....	235.000	30.000
13 Hensættelse Gårdforskønnelse.....	30.000	30.000
Hensættelser i alt.....	265.000	60.000
Langfristet gæld		
Foreningslån		
Nykredit 8117-1229464.....	470.742	723.253
Nordea, byggelån 2216 3495-771-554.....	0	565.902
Nordea 3496 737 597.....	524.834	589.950
Foreningslån i alt.....	995.576	1.879.105
Langfristet gæld i alt.....	995.576	1.879.105
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	4.268	3.219
Kreditorer - samlekonto.....	14.033	28.481
Skyldige omkostninger.....	26.729	46.387
14 Varmeregnskab.....	129.147	145.934
15 Antenneregnskab.....	7.876	3.816
Anden gæld i alt.....	182.053	227.837
Kortfristet gæld i alt.....	182.053	227.837
Gæld i alt.....	1.177.629	2.106.942
Passiver i alt.....	1.969.077	2.688.961

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
1 Øvrige indtægter			
Kælderrum.....	2.250	2.000	2.250
Vaskeriindtægter.....	42.087	25.000	35.225
Andre indtægter.....	0	0	5.293
Øvrige indtægter i alt.....	44.337	27.000	42.768
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	320	0	123
Renteindtægter, andet.....	0	0	1.861
Renteindtægter i alt.....	320	0	1.984
3 Forbrugsafgifter			
El.....	58.307	80.000	73.140
Vand.....	220.517	325.000	273.102
Renovation.....	235.840	236.000	200.640
Forbrugsafgifter i alt.....	514.664	641.000	546.882
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	53.223	55.000	52.489
Arbejdsskadeforsikring.....	2.625	2.000	2.484
Service - elektrolyse.....	11.851	16.000	15.271
Service - skadedyr.....	4.157	0	1.677
Øvrige abonnementer.....	345	5.000	350
Forsikringer og abonnementer i alt.....	72.201	78.000	72.271
5 Renholdelse og vicevært			
Vinduespolering.....	2.648	4.000	2.578
Ejendomsservice.....	129.799	140.000	140.967
Trappevask.....	64.578	66.000	62.770
Container.....	6.459	12.000	8.061
Snerydning/vejsalt.....	60.210	40.000	45.238
Anden renholdelse.....	3.239	4.000	1.061
Materialeudgifter og anskaffelser.....	1.236	10.000	1.171
Nyanskaffelser vaskeri.....	48.750	48.000	0
Renholdelse og vicevært i alt.....	316.919	324.000	261.846

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer, DEAS A/S.....	925	0	0
Revisor.....	18.000	18.000	16.500
Ingeniør, teknisk bistand.....	0	0	2.700
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	27.030	28.000	26.036
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	6.386	10.000	5.933
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	0	1.000	0
Mødeudgifter.....	2.773	3.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	55.114	60.000	51.169
7 Løbende vedligeholdelse			
Kompletterende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	0		3.790
Døre i facade.....	4.094		0
Låse og nøgler.....	3.829		1.613
Døre i indervægge.....	0		3.970
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	22.685		21.451
Afløb.....	0		4.903
Sanitet.....	0		1.277
Vandinstallationer.....	15.262		1.519
Varmeinstallationer.....	600		0
Radiatorer/Ventiler.....	0		3.948
Vaskemaskiner (Fælles).....	22.147		25.862
Centrifuger.....	3.063		0
El-anlæg			
El-anlæg.....	0		1.766
Belysningsanlæg.....	0		6.010
Afbrydere og kontakter.....	1.460		2.214
Telefonanlæg.....	1.211		6.212
Elevatore.....	1.563		0
Øvrige dele og anlæg			
Låger/porte.....	1.656		1.125
Kloakanlæg.....	101.702		27.000
Skilte.....	0		1.071
Beplantning.....	17.786		17.225
Forsikringskader, manglende dækning.....	3.117		0
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....		186.000	
Løbende vedligeholdelse i alt.....	200.175	186.000	130.956
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse.....	60.000	60.000	30.000
Gårdforskønnelse.....	0	0	30.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	60.000	60.000	60.000

Noter	Regnskab 2013	Regnskab 2012
10 Fælleslån - Vinduesudskiftning		
Fælleslån til gode ejere pr. 31.12.2007.....	-1.938.149	-1.938.149
Indfriet kontant.....	205.864	183.475
Indbetalt ydelse.....	1.579.541	1.332.653
Tilskrevet rente.....	-322.901	-305.458
Fælleslån - Vinduesudskiftning i alt.....	-475.645	-727.479
11 Kloakreovering 2012		
Renoveringsomkostninger.....	-1.190.131	-1.190.131
Indfriet kontant.....	616.389	593.893
Indbetalt ydelse.....	87.005	6.837
Tilskrevet rente.....	-37.545	-549
Kloakreovering 2012 i alt.....	-524.282	-589.950
12 Hensættelse fremtidig vedligeholdelse		
Saldo primo.....	30.000	39.500
Indbetalinger i året.....	60.000	30.000
Hensat af årets resultat.....	145.000	0
Anvendt i året.....	0	-39.500
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse i alt.....	235.000	30.000
13 Hensættelse Gårdforskønnelse		
Saldo primo.....	30.000	0
Indbetalinger i året.....	0	30.000
Hensættelse Gårdforskønnelse i alt.....	30.000	30.000
14 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	529.667	536.149
Varmeudgift.....	-400.520	-389.680
Udgifter der skal medtages næste VR.....	0	-535
Varmeregnskab i alt.....	129.147	145.934
15 Antenneregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	86.172	77.916
Udgifter kabel TV.....	-82.112	-74.164
Antenneregnskab primo.....	3.816	64
Antenneregnskab i alt.....	7.876	3.816

Fælleslån i Nykredit nr. 8117-1229464

For lånet hæfter lånedeltagerne personligt pro rata.

Fælleslån i Nordea nr. 2216 3496 737 597

For lånet hæfter medlemmerne personligt pro rata. Medlemmerne der ikke deltager i lånet, deltager ikke i hæftelsen.