

**E/F Garnisonsparken
Garnisonsvej 2-60
3520 Farum**

CVR nr. 30758080

Matr. nr. 98az, 98aæ, 98aø, 98ba, 98bb, 98bc, 98bd, 98e, 98f, 98g, 98h, 98i og 98k, Farum By, Farum

Årsregnskab for 2013

Administrator

**DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Ejd. 8-367/NAA

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2013 for E/F Garnisonsparken, 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.

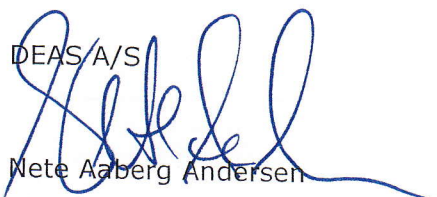
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. marts 2014

Administrator

DEAS A/S


Nete Aaberg Andersen
ejendomsadministrator

Mogens Gjørtsvang
regnskabschef

Bestyrelsen

Farum, den 1. marts 2014

Robert Jakobsen
Bestyrelsesformand

Hans Eriksen

Lars Carpens

Hasan Mor

Carsten Riddersholm

Phillip Marker

Jan Glud

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den / 2014.

dirigent

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

Til medlemmerne af E/F Garnisonsparken

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Garnisonsparken 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

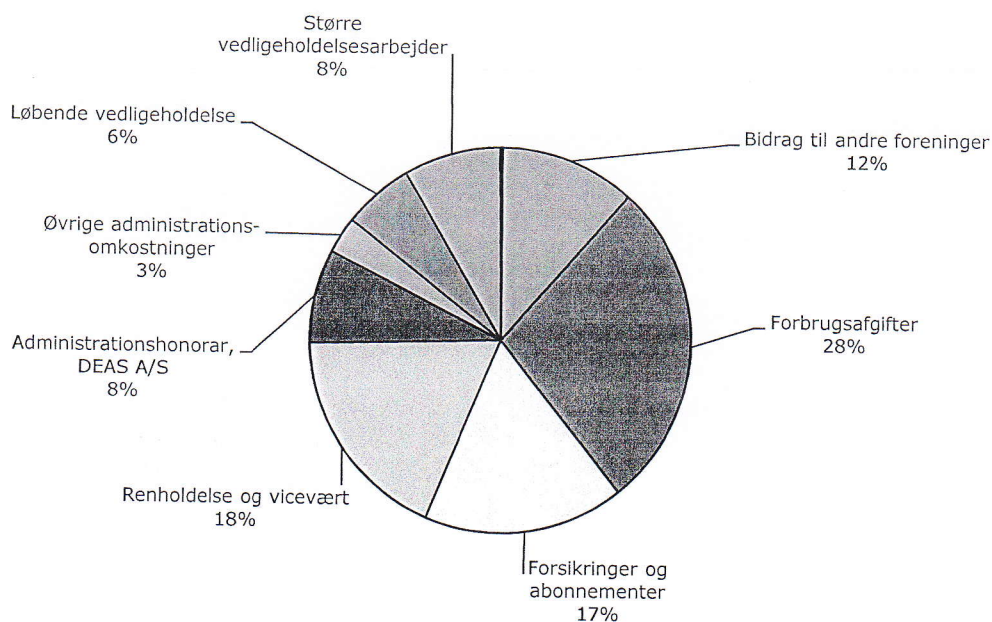
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

København K, den 1/3 2014

AP Statsautoriserede Revisorer P/S


Jan Nygaard
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse	Regnskab 2013	Budget 2013 (ej revideret)	Regnskab 2012
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	4.228.001	4.228.000	4.096.994
1 Øvrige indtægter.....	0	0	3.202
2 Renteindtægter.....	146	0	62
Indtægter i alt.....	4.228.147	4.228.000	4.100.258
Udgifter			
3 Bidrag til andre foreninger.....	418.013	383.000	474.142
4 Forbrugsafgifter.....	1.011.367	1.046.500	1.016.707
5 Forsikringer og abonnementer.....	618.758	590.000	588.632
6 Renholdelse og vicevært.....	668.520	642.500	756.724
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	285.731	286.000	278.763
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	111.819	160.000	698.151
8 Løbende vedligeholdelse.....	217.155	500.000	496.850
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	300.000	300.000	300.000
10 Renteudgifter.....	8.055	20.000	13.427
Udgifter i alt.....	3.639.418	3.928.000	4.623.396
Driftsresultat.....	588.729	300.000	-523.138



Aktiver	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	4.858	0
Tilgodehavender i alt.....	4.858	0
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringskader.....	20.519	0
Tilgodehavender.....	0	3.900
Forudbetalte omkostninger.....	70.540	67.612
11 Varmeregnskab.....	0	123.855
12 Vandregnskab.....	311.516	287.377
Øvrige tilgodehavender i alt.....	402.575	482.744
Likvide beholdninger		
Nordea 2216 5369151314 (Max 1.000.000).....	596.897	0
Likvide beholdninger i alt.....	596.897	0
Omsætningsaktiver i alt.....	1.004.330	482.744
Aktiver i alt.....	1.004.330	482.744

Passiver	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	-828.847	-305.709
Årets resultat.....	588.729	-523.138
Egenkapital i alt.....	-240.118	-828.847
Hensættelser		
Hensat til vedligeholdelse.....	600.000	300.000
Hensættelse i regnskabsåret.....	300.000	300.000
Hensættelser i alt.....	900.000	600.000
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	0	100
Udlæg for ejere.....	0	9.566
Kreditorer.....	161.808	132.294
Skyldige omkostninger.....	50.710	87.183
Nordea 2216 5369151314 (Max 1.000.000).....	0	482.448
11 Varmeregnskab.....	131.930	0
Anden gæld i alt.....	344.448	711.591
Kortfristet gæld i alt.....	344.448	711.591
Gæld i alt.....	344.448	711.591
Passiver i alt.....	1.004.330	482.744

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Andre indtægter.....	0	0	3.202
Øvrige indtægter i alt.....	0	0	3.202
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, andet.....	146	0	62
Renteindtægter i alt.....	146	0	62
3 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til grundejerforening.....	418.013	383.000	474.142
Bidrag til andre foreninger i alt.....	418.013	383.000	474.142
4 Forbrugsafgifter			
El.....	446.086	481.000	458.077
Renovation.....	565.281	565.500	558.630
Forbrugsafgifter i alt.....	1.011.367	1.046.500	1.016.707
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	172.667	171.500	222.731
Service - varmeanlæg.....	82.229	89.500	87.315
Service - ventilation.....	10.725	11.000	10.313
Service - elevatorer.....	236.284	237.000	230.176
Fangprøver - elevatorer.....	92.122	42.000	0
Service - tagflade og tagbrønde.....	24.731	38.000	37.062
Øvrige abonnementer.....	0	1.000	1.035
Forsikringer og abonnementer i alt.....	618.758	590.000	588.632
6 Renholdelse og vicevært			
Vinduespolering.....	51.085	25.500	24.750
Ejendomsservice og trappevask.....	527.295	528.000	562.965
Opstartsrengøring Renell.....	0	0	86.625
Øvrige viceværtudgifter.....	56.886	60.000	56.435
Container.....	32.760	28.000	25.200
Materialeudgifter og anskaffelser.....	494	1.000	749
Renholdelse og vicevært i alt.....	668.520	642.500	756.724

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	1.300	500	375
Revisor.....	17.500	17.500	17.500
Advokat, juridisk bistand.....	41.563	30.000	146.999
Ingeniør, teknisk bistand 5 årsgennemgang.....	3.722	30.000	466.947
Udarbejdelse af varme- og vandregnskab.....	25.962	49.000	46.958
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	14.512	18.000	14.464
Porto.....	0	0	3.176
Foreningsarrangementer.....	6.000	0	0
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	0	7.000	0
Mødeudgifter.....	1.260	6.000	1.732
Gaver og repræsentation.....	0	2.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	111.819	160.000	698.151
8 Løbende vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Generelt.....	0	0	4.813
Kompletterende bygningsdele			
Døre i facade.....	21.070	0	14.738
Låse og nøgler.....	2.241	0	5.291
Tagrender/nedløb.....	0	0	20.181
Overfladebeklædning			
Indervægsbeklædning.....	500	0	0
Loftsbeklædning.....	0	0	729
Tagbeklædning.....	12.868	0	0
VVS-anlæg			
Generelt.....	0	0	729
Affaldsanlæg.....	744	0	486
Faldstammer.....	21.496	0	54.187
Vandinstallationer.....	0	0	15.900
Varmeinstallationer.....	7.376	0	109.308
Ventilationsanlæg.....	22.438	0	78.294
El-anlæg			
El-anlæg.....	-12.500	0	0
Belysningsanlæg.....	16.495	0	39.933
Telefonanlæg.....	12.751	0	0
Ringeanlæg.....	0	0	3.168
Elevatoreer.....	99.426	0	142.921
Øvrige dele og anlæg			
Generelt.....	0	0	4.978
Kloakanlæg.....	0	0	1.194
Forsikringskader, manglende dækning.....	12.250	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	500.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	217.155	500.000	496.850

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Hensættelse til større vedligeholdelse.....	300.000	300.000	300.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
10 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	8.055	20.000	13.409
Renteudgifter, andet.....	0	0	18
Renteudgifter i alt	<u>8.055</u>	<u>20.000</u>	<u>13.427</u>

<u>Noter</u>	Regnskab 2013	Regnskab 2012
11 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	1.835.875	1.678.640
Forbrug fjernvarme.....	-1.703.945	-1.802.495
Varmeregnskab i alt.....	<u>131.930</u>	<u>-123.855</u>
12 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	586.845	566.682
Vandudgift.....	-898.361	-854.059
Vandregnskab i alt.....	<u>-311.516</u>	<u>-287.377</u>