



Ejerforeningen Tagensvej Centret
Hamletsgade 4-8
2200 København N
CVR nr. 28219741
Matr. nr. 2517 UDENBYS KLÆDEBO KVT

Årsregnskab for 2013

Administrator
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ejd. 8-879/CRH

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2013 for Ejerforeningen Tagensvej Centret, 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 31. marts 2014

Administrator

DEAS A/S



Christiørn Rackham Håkansson
ejendomsadministrator



Kirsten Krogh Sehested
regnskabschef

Bestyrelsen

København N, den 31. marts 2014



Dennis Jul Bolding
Bestyrelsesformand



Gary Prince

Jørgen Asger Nielsen



Anne-Mette H. Aarup



Naomi Berge MacDonald

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 29. april 2014.



dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne af Ejerforeningen Tagensvej Centret

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Tagensvej Centret 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

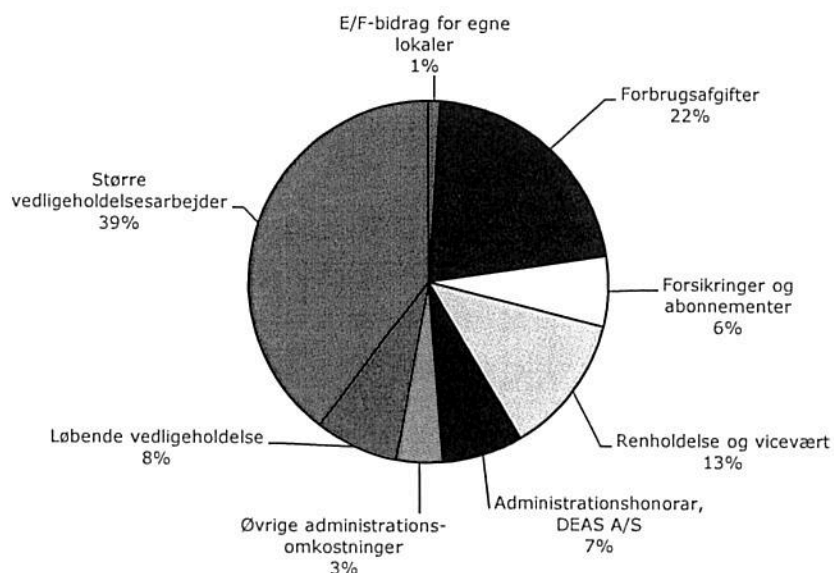
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

København K, den 31. marts 2014

AP Statsautoriserede Revisorer P/S

Jan Nygaard
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	3.940.000	3.940.000	3.840.000
1 Øvrige indtægter.....	242.606	280.000	222.354
2 Renteindtægter.....	2.722	2.000	10.660
Indtægter i alt.....	4.185.328	4.222.000	4.073.014
Udgifter			
3 E/F-bidrag for egne lokaler.....	50.134	55.000	48.861
4 Forbrugsafgifter.....	1.046.286	1.108.000	1.189.544
5 Forsikringer og abonnementer.....	303.918	343.000	504.153
6 Renholdelse og vicevært.....	613.961	577.000	596.402
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	350.691	352.000	342.138
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	200.896	110.000	101.485
8 Løbende vedligeholdelse.....	366.307	390.000	495.371
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	1.916.510	1.863.000	763.822
10 Renteudgifter.....	589	0	0
11 Afskrivninger.....	14.038	14.000	14.038
Udgifter i alt.....	4.863.330	4.812.000	4.055.814
Driftsresultat.....	-678.002	-590.000	17.200



Aktiver	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Vaskemaskine Primus FS 7 kg.....	18.250	27.375
Fejemaskine, 6,5 hk.....	9.825	14.738
Materielle anlægsaktiver i alt.....	28.075	42.113
Anlægsaktiver i alt.....	28.075	42.113
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	126.297	41.008
Udlæg for ejere.....	0	669
Tilgodehavender i alt.....	126.297	41.677
Øvrige tilgodehavender		
Depositum.....	1.200	1.200
Tilgodehavender.....	1.984	3.584
Forudbetalte omkostninger.....	2.300	70.857
16 Antenneregnskab.....	1.502	0
Øvrige tilgodehavender i alt.....	6.986	75.641
Likvide beholdninger		
Danske Bank 3001-3001 298 771.....	667.836	1.618.998
Likvide beholdninger i alt.....	667.836	1.618.998
Omsætningsaktiver i alt.....	801.119	1.736.316
Aktiver i alt.....	829.194	1.778.429

Passiver	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
Egenkapital		
Egenkapital.....	681.003	663.803
Årets resultat.....	-678.002	17.200
Egenkapital i alt.....	3.001	681.003
Hensættelser		
12 Hensættelse til planlagt vedligeholdelse.....	0	65.153
Hensættelser i alt.....	0	65.153
Langfristet gæld		
Depositum		
Depositum.....	26.693	25.693
Depositum i alt.....	26.693	25.693
Langfristet gæld i alt.....	26.693	25.693
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	15.005	33.345
13 Anden gæld.....	24.716	10.852
Kreditorer - samlekonto.....	36.612	35.681
Hensættelse til tab.....	76.000	51.124
Diverse skyldige omkostninger.....	58.383	88.329
14 Varmeregnskab.....	587.129	787.249
15 Vandregnskab.....	1.655	0
Anden gæld i alt.....	799.500	1.006.580
Kortfristet gæld i alt.....	799.500	1.006.580
Gæld i alt.....	826.193	1.032.273
Passiver i alt.....	829.194	1.778.429

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
1 Øvrige indtægter			
Erhvervsleje.....	42.371	45.000	44.500
Parkering/garage/carport.....	66.150	67.000	67.508
Tomgang, parkeringspladser.....	-4.950	0	-6.700
Vaskeriindtægter.....	135.885	168.000	111.921
Andre indtægter.....	3.150	0	5.125
Øvrige indtægter i alt.....	242.606	280.000	222.354
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	2.722	2.000	10.660
Renteindtægter i alt.....	2.722	2.000	10.660
3 E/F-bidrag for egne lokaler			
Ejerforeningsbidrag vaskeri/ kontor.....	50.134	55.000	48.861
E/F-bidrag for egne lokaler i alt.....	50.134	55.000	48.861
4 Forbrugsafgifter			
Grundskyld, ejl. nr. 140.....	9.212	9.000	8.575
Dækningsafgift, ejl. nr. 140.....	15.366	15.000	15.366
El - fælles forbrug.....	217.623	240.000	247.702
Vand.....	344.136	383.000	500.591
Renovation.....	394.854	396.000	353.619
Vejvedligeholdelse.....	65.095	65.000	63.691
Forbrugsafgifter i alt.....	1.046.286	1.108.000	1.189.544
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	192.565	190.000	208.784
Service - elektrolyse.....	-22.000	22.000	22.000
Service - ventilation.....	6.028	6.000	5.960
Service - alarm m.v. elevator.....	35.909	31.000	41.230
Service - kloakrensning.....	0	5.000	4.965
Service - graffiti afrensning.....	39.963	38.000	37.863
Kabel TV.....	50.501	51.000	182.424
Øvrige abonnementer.....	952	0	927
Forsikringer og abonnementer i alt.....	303.918	343.000	504.153

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
6 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	436.127	435.000	431.557
Ompostering af løn.....	-2.793	0	0
ATP - arbejdsgiver- og arbejdstagerandel.....	5.850	6.000	5.670
Pensionsordning, foreningens andel.....	30.020	0	14.670
AER bidrag.....	5.392	4.000	2.856
Merarbejde.....	38.025	30.000	21.720
Barselsfond.....	342	1.000	1.370
Lønsumsafgift.....	32.488	25.000	25.244
Telefon - fast linie.....	10.258	12.000	9.378
Afløser, vicevært.....	0	0	25.125
Rengøringsartikler.....	4.775	0	1.249
Vinduespolering.....	5.438	8.000	7.250
Snerydning/vejsalt.....	4.052	10.000	4.536
Sæbe og salt (vaskeri).....	0	0	3.806
Arbejdstøj.....	646	0	511
Vaskekort.....	2.970	3.000	3.506
Materialeudgifter og anskaffelser.....	6.480	8.000	6.986
Drift af maskiner.....	146	0	0
Drift af fælleslokaler.....	9.913	20.000	16.593
Drift af viceværtskontor.....	1.960	0	0
Drift af vaskeri.....	6.169	0	0
Skadedyrsbekæmpelse.....	15.703	15.000	14.375
Renholdelse og vicevært i alt.....	613.961	577.000	596.402
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	2.331	0	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	18.500	19.000	16.000
Revisor.....	22.000	22.000	21.000
Advokat, juridisk bistand.....	15.000	0	0
Ingeniør, teknisk bistand.....	8.063	0	3.094
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	49.826	49.000	31.431
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	5.425	5.000	4.756
Kontorartikler.....	0	2.000	4.298
Porto.....	0	1.000	282
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	0	0	12.500
Mødeudgifter.....	3.751	6.000	3.135
Kontingenter.....	0	1.000	0
Tab på udestående fordringer.....	76.000	5.000	1.363
Gaver og repræsentation.....	0	0	3.626
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	200.896	110.000	101.485

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
8 Løbende vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Indervægge.....	3.206	0	6.375
Kompletterende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	42.264	0	196.602
Døre i facade.....	26.433	0	18.144
Låse og nøgler.....	7.550	0	10.218
Døre i indervægge.....	5.360	0	17.676
Tagrender/nedløb.....	0	0	33.416
Overfladebeklædning			
Facadebeklædning.....	3.425	0	0
Indervægsbeklædning.....	2.438	0	3.047
Tagbeklædning.....	1.558	0	3.562
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	10.994	0	0
Vandinstallationer.....	21.911	0	11.156
Varmeinstallationer.....	35.429	0	8.026
Radiatorer/Ventiler.....	9.860	0	2.350
Ventilationsanlæg.....	77	0	4.368
Vaskemaskiner (Fælles).....	16.004	0	46.064
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	20.149	0	18.294
Afbrydere og kontakter.....	0	0	934
Telefonanlæg.....	525	0	1.034
Ringeanlæg.....	0	0	11.605
Elevatore.....	37.331	0	76.541
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af småmateriel.....	0	0	386
Låger/porte.....	11.206	0	7.753
Vejbelægning.....	76.235	0	12.405
Kloakanlæg.....	7.232	0	4.965
Beplantning.....	0	0	450
Forsikringsskader - selvrisiko.....	27.120	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	390.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	366.307	390.000	495.371

Noter	Regnskab 2013	Budget 2013	Regnskab 2012
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Betonrenovering.....	-51.124	0	0
Anvendt hensættelse tidligere år.....	-65.153	-65.000	-1.800.000
Skift stigstreng brugsvand, 1. etape.....	0	0	458.593
Skift stigstreng brugsvand, 2. etape.....	0	0	2.028.604
Skift stigstreng brugsvand, 3. etape.....	1.310.737	1.280.000	0
Fjernvarmekonvertering.....	0	0	76.625
Udskiftning elevator Heimdalsgade 42.....	722.050	648.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	1.916.510	1.863.000	763.822
10 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	589	0	0
Renteudgifter i alt	589	0	0
11 Afskrivninger			
Afskrivning på driftsmateriel.....	4.913	5.000	4.913
Afskrivning på vaskeri.....	9.125	9.000	9.125
Afskrivninger i alt.....	14.038	14.000	14.038

Noter	Regnskab 2013	Regnskab 2012
12 Hensættelse til planlagt vedligeholdelse		
Saldo primo.....	65.153	1.865.153
Anvendt i året.....	-65.153	-1.800.000
Hensættelse til planlagt vedligeholdelse i alt.....	0	65.153
13 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	-9.169	0
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	-2.813	0
Skyldig ATP.....	-1.530	-1.620
Skyldige feriepenge/feriegiro (nettobelø.....	-3.033	-2.575
Skyldig lønsumsafgift.....	-8.171	-6.657
Anden gæld i alt.....	-24.716	-10.852
14 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-590.385	-615.343
Fjernvarmeforbrug.....	302.375	301.574
ELO.....	9.600	14.400
Afregning af årets regnskab.....	-308.719	-487.880
Varmeregnskab i alt.....	-587.129	-787.249
15 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-173.733	0
Vandudgift.....	172.078	0
Vandregnskab i alt.....	-1.655	0
16 Antenneregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-150.000	0
Udgifter kabel TV.....	151.502	0
Antenneregnskab i alt.....	1.502	0
17 Driftsregnskab vaskeri		
Indtægter		
Vaskeriindtægter	135.885	111.921
Indtægter i alt	135.885	111.921
Udgifter		
Vand, anslået til 412 m3	16.319	15.125
El , 19.163 KWh	40.214	56.521
Ejerforeningsbidrag og varme	18.809	19.145
Reparationer på maskiner	16.004	46.064
Udgifter i alt	91.346	136.855
Vaskeri drift i alt	44.539	-24.934