



**E/F Mikkelpark
Mikkelpark 1-31
2970 Hørsholm
CVR nr. 30795407
Matr. nr. 1 k Mikkelpark, Hørsholm**

Årsregnskab for 2016

Administrator

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

Ejd. 8-103/HSR

Ledespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2016 for E/F Mikkelsborg Park, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator

DEAS A/S

Helle Scharla
ejendomsadministrator

Brit T. Hansen
controller

Bestyrelsen

Thomas Flandrup
Bestyrelsesformand

Vilhelm Boas

Stefan Weck

Jørgen Grundtvig

Flemming Voss

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt regnskabet den 6. april 2017.

Regnskabet er godkendt på foreningens generalforsamling den 17. maj 2017.

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors erklæring

Til ejerne i E/F Mikkelsborg Park

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Mikkelsborg Park for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance samt noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for ejerlejlighedsforeningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i alle væsentlige henseende er udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder.

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 erklæringens 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.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet - begrænsning i distribution og anvendelse

Vi henleder opmærksomheden på, at regnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

E/F Mikkelsborg Park har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2016 valgt at medtage det på generalforsamlingen godkendte resultatbudget for regnskabsåret 2016. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke være underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik for ejerlejligheder. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at forsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator 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 revisorerklæring 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 regnskabsbrugere træffer

på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af regnskabet 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 revisorerklæring gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet 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 revisorerklæring. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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.

København Ø, den 7. april 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

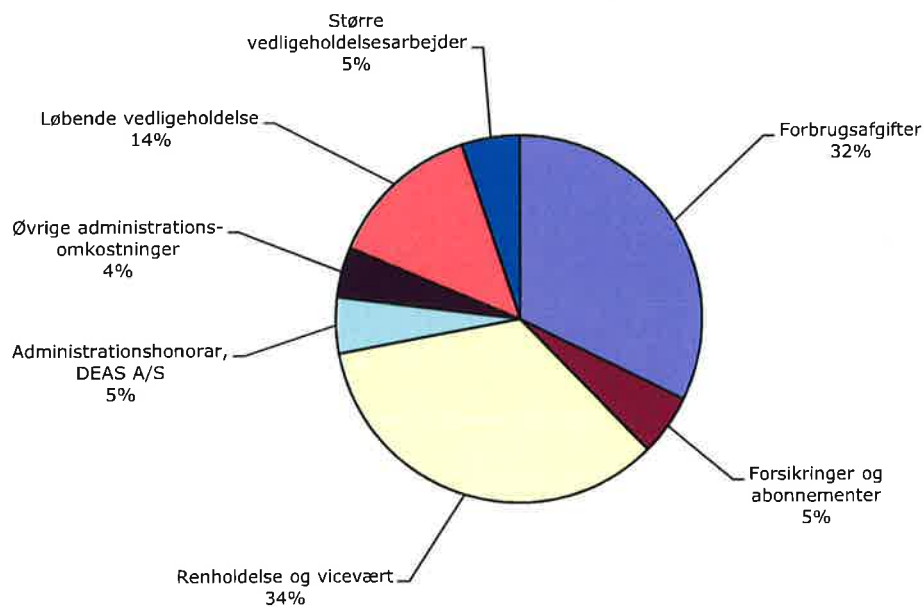
CVR-nr. 34209936

Carsten Ingemann Johansen

Statsautoriseret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur.
Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	5.776.224	5.776.000	5.776.224
1 Øvrige indtægter.....	206.892	182.000	182.364
2 Renteindtægter.....	113	0	847
Indtægter i alt.....	5.983.229	5.958.000	5.959.435
Udgifter			
3 Forbrugsafgifter.....	1.817.404	1.860.000	1.798.606
4 Forsikringer og abonnementer.....	303.330	310.000	296.739
5 Renholdelse og vicevært.....	1.937.189	1.548.005	1.463.503
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	279.600	280.000	274.125
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	249.593	213.000	208.794
7 Løbende vedligeholdelse.....	763.395	715.000	476.322
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	284.425	76.000	1.659.054
9 Hensættelser.....	750.000	850.000	-750.000
Udgifter i alt.....	6.384.936	5.852.005	5.427.143
Driftsresultat.....	-401.707	105.995	532.292



Aktiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	12.375	14.821
Udlæg for ejere.....	695	5.406
Tilgodehavender i alt.....	13.070	20.227
Øvrige tilgodehavender		
Forsikringskader.....	67.065	21.919
Tilgodehavende.....	4.725	159.583
Forudbetalte omkostninger.....	16.087	21.834
Øvrige tilgodehavender i alt.....	87.877	203.336
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse.....	1.550	4.350
Nordea, 2216 - 5907-255-079.....	1.974.253	1.309.317
Likvide beholdninger i alt.....	1.975.803	1.313.667
Omsætningsaktiver i alt.....	2.076.750	1.537.230
Aktiver i alt.....	2.076.750	1.537.230

Passiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	471.345	-60.947
Årets resultat.....	-401.707	532.292
Egenkapital i alt.....	69.638	471.345
Hensættelser		
10 Hensættelse tag.....	750.000	0
Hensættelser i alt.....	750.000	0
Langfristet gæld		
Depositum		
Depositum.....	13.201	13.201
Depositum i alt.....	13.201	13.201
Langfristet gæld i alt.....	13.201	13.201
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	8.969	5.413
11 Anden gæld.....	32.641	30.942
Kreditorer - samlekonto.....	370.660	222.465
Skyldige omkostninger.....	578.216	453.040
12 Varmeregnskab.....	253.425	340.824
Anden gæld i alt.....	1.243.911	1.052.684
Kortfristet gæld i alt.....	1.243.911	1.052.684
Gæld i alt.....	1.257.112	1.065.885
Passiver i alt.....	2.076.750	1.537.230

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Erhvervsleje.....	42.436	42.000	42.436
Kælderleje.....	56.300	52.000	52.088
Tomgang, anden leje.....	-6.950	-9.000	-8.963
Vaskeriindtægter.....	94.014	90.000	90.403
Andre indtægter.....	10.992	0	0
Leje af fælleslokaler.....	10.100	7.000	6.400
Øvrige indtægter i alt.....	206.892	182.000	182.364
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	0	0	847
Renteindtægter, andet.....	113	0	0
Renteindtægter i alt.....	113	0	847
3 Forbrugsafgifter			
El.....	405.380	400.000	447.939
Vand.....	973.269	1.000.000	924.720
Renovation.....	438.755	460.000	425.947
Forbrugsafgifter i alt.....	1.817.404	1.860.000	1.798.606
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	194.252	194.000	189.708
Motorkøretøjsforsikring.....	3.313	3.000	3.270
Service - Falck.....	1.546	2.000	1.473
Service - elektrolyse.....	17.719	20.000	14.035
Service - varmeanlæg.....	13.054	15.000	12.873
Service - ventilation.....	15.125	12.000	12.121
Service - alarm m.v. elevator.....	5.014	5.000	5.927
Service - skadedyr.....	36.450	40.000	39.344
Service - andre.....	0	2.000	1.653
Energistyring.....	16.500	17.000	16.335
Øvrige abonnementer.....	357	0	0
Forsikringer og abonnementer i alt.....	303.330	310.000	296.739

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
5 Renholdelse og vicevært			
Lønudgift.....	694.630	685.000	674.444
ATP - foreningens andel.....	6.816	6.000	6.480
AER bidrag.....	6.056	6.000	6.447
Mer-/overarbejde.....	2.175	0	0
Lønsumsafgift.....	44.821	43.000	43.374
Telefon - ISDN.....	4.788	5.000	4.788
Telefon - vicevært.....	7.696	7.000	7.410
Telefon - vaskeri.....	5.657	6.000	5.593
Rengøringsartikler.....	2.668	18.000	17.635
Trappevask.....	274.901	275.000	270.510
Container.....	72.444	75.000	67.229
Snerydning/vejsalt.....	4.799	6.000	0
Arbejdstøj.....	10.214	10.005	6.849
Navneskilt.....	-1.104	0	1.150
Materialeudgifter og anskaffelser.....	18.930	4.000	3.599
Drift af maskiner.....	241.459	90.000	84.269
Drift af fællesarealer.....	451.504	310.000	261.597
Drift af fælleslokaler.....	48.737	0	0
Drift af viceværtkontor.....	7.091	0	0
Drift af vaskeri.....	32.907	2.000	2.129
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>1.937.189</u>	<u>1.548.005</u>	<u>1.463.503</u>
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	825	0	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	18.750	19.000	18.500
Revisor.....	18.500	18.000	16.250
Advokat, juridisk bistand.....	12.150	0	0
Ingeniør, teknisk bistand.....	26.594	0	0
Anden konsulent.....	8.625	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	137.761	135.000	133.490
Gebyrer mv.....	9.614	10.000	9.485
Kontorartikler.....	2.957	0	0
Porto.....	0	1.000	188
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	9.875	30.000	29.525
Mødeudgifter.....	3.101	0	372
Gaver og repræsentation.....	841	0	984
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	<u>249.593</u>	<u>213.000</u>	<u>208.794</u>

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
7 Løbende vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Lette facader.....	2.269	0	0
Indervægge.....	10.383	0	2.647
Altaner.....	16.834	0	0
Tagkonstruktion.....	0	0	11.393
Kompletterende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	34.540	0	2.025
Døre i facade.....	193.014	0	36.771
Termoruder.....	2.819	0	0
Låse og nøgler.....	11.206	0	11.309
Døre i indervægge.....	0	0	3.203
Badeværelser.....	3.933	0	0
Udhæng/Stern.....	30.913	0	0
Tagrender/nedløb.....	65.825	0	90.773
Overfladebeklædning			
Indervægsbeklædning.....	9.944	0	0
Gulvbelægning, behandling.....	4.448	0	0
Loftsbeklædning.....	4.275	0	0
Tagbeklædning.....	19.547	0	0
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	7.430	0	15.777
Afløb.....	3.449	0	9.492
Sanitet.....	1.918	0	1.911
Vandinstallationer.....	28.843	0	18.146
Varmeinstallationer.....	38.044	0	6.684
Fyringsanlæg.....	1.325	0	0
Ventilationsanlæg.....	53.030	0	0
Vaskemaskiner (Fælles).....	0	0	10.118
Strygeruller.....	3.350	0	0
El-anlæg			
El-anlæg.....	1.381	0	69.286
Belysningsanlæg.....	49.438	0	5.240
Telefonanlæg.....	36.812	0	3.878
Elevatoreer.....	3.468	0	0
Inventar og udstyr			
Emhætter.....	1.538	0	0
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af småmateriel.....	74	0	40.025
Hegn/mure.....	0	0	9.206
Låger/porte.....	0	0	2.229
Vejbelægning.....	0	0	8.500
Stibelægning.....	67.875	0	61.363

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ej revideret)	
Kloakanlæg.....	5.368	0	16.867
Brønde og dæksler.....	750	0	0
Havebænke/-borde.....	7.146	0	0
Skilte.....	0	0	9.713
Beplantning.....	12.300	0	0
Vaskeri - sæbe.....	0	0	19.766
Forsikringskader - selvrisiko.....	29.906	15.000	10.000
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	700.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	<u>763.395</u>	<u>715.000</u>	<u>476.322</u>

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Reparation af tag.....	0	0	1.584.054
Maling af opgange.....	284.425	76.000	75.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	284.425	76.000	1.659.054
9 Hensættelser			
Hensættelse til tag.....	750.000	850.000	-750.000
Hensættelser i alt.....	750.000	850.000	-750.000

Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
10 Hensættelse tag		
Indbetalinger i året.....	750.000	0
Hensættelse tag i alt.....	750.000	0
11 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	15.189	14.262
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	4.652	4.414
Skyldig ATP.....	1.704	1.620
Skyldig lønsumsafgift.....	11.096	10.646
Anden gæld i alt.....	32.641	30.942
12 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	726.356	824.312
Varmeudgift.....	-472.931	-478.343
Udgifter der skal medtages næste VR.....	0	-7.760
Afregning af årets regnskab.....	0	2.615
Varmeregnskab i alt.....	253.425	340.824