

Ejerforeningen Sortemoen

Årsregnskab 2015

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 12. september 2016

Formand

Indholdsfortegnelse

Side

Bestyrelsens og administrators påtegning

3

Revisors påtegning

4

Foreningsoplysninger

5

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

7

Balance

8

Noter

10

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for Ejerforeningen Sortemosen

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og vedtægternes bestemmelser.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

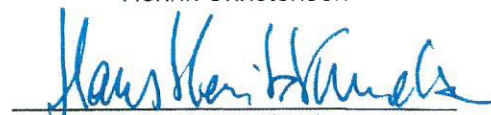
København, den 26. maj 2016

Bestyrelsen:


Mikkel Høgh (formand)

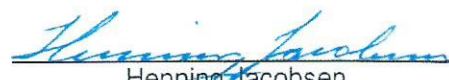
Trine Lund


Henrik Christensen


Hans Henrik Knudsen

Administrator:


Jan Spohr
Kundechef


Henning Jacobsen
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortemoen

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortemoen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 26. maj 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


René Hattens
Statsautoriseret revisor

| | | |
|----------------------------|--|----------------------------|
| Navn | Ejerforeningen Sortemosen CVR-nr 33852088 | |
| Beliggenhed | Sortemosevej 51 - 131 og 137 - 223 2730 Herlev Matr. nr. Hjortespring 2 a m.fl., ejerlejlighed 1 - 22 | |
| Formål | Foreningens formål er at administrere ejendommene og at varetage medlemmernes fælles interesser som ejerlejlighedsejere. | |
| Hjemstedskommune | Herlev | |
| Regnskabsår | 1. januar 2015 - 31. december 2015 | |
| Ejerlejlighedsejere | Ejerlejlighed nr. 1 tilhører Boligselskabet Sortemosen, afdeling 2201-1 Sortemosen med 100 almene boliger Ejerlejlighed nr. 2 - 22 tilhører diverse ejere på Sortemosevej | |
| Administrator | KAB Vester Voldgade 17 1552 København V | |
| Bestyrelse | Mikkel Høgh Henrik Christensen Trine Lund Hans Henrik Knudsen | (formand) (næstformand) |
| Revisor | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger og vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om anvendt regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt

Sammenligningstal er anført i hele tusinder kroner.

Resultatopgørelsen og balancen er klassificeret efter ejerforeningens art og aktiviteterens omfang samt ejerforeningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet i beretningsform.

Indtægter og udgifter er periodiseret.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver optages til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi, idet der foretages hensættelser til imødegåelse af tab.

Gæld

Gældsposter optages til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver og passiver omfatter afholdte udgifter og indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Fordelingsnøgler

Fordelingstallene for henholdsvis udgifter og indtægter oplyses som en særskilt note.

Andre oplysninger

Regnskabet vises i hele kroner, hvorfor der kan være afvigelser i sammentællingen.

| Noter | Resultat 2015 | Budget 2015 | Budget 2016 |
|--|-------------------|---------------|---------------|
| INDTÆGTER | | | |
| 1) Indbetalt til fællesudgifter | 2.830.884 | 2.833 | 2.844 |
| Antenneleje | 47.764 | 46 | 48 |
| INDTÆGTER I ALT | 2.878.648 | 2.879 | 2.892 |
| UDGIFTER | | | |
| 2) Skatter, afgifter og forsikringer | -161.498 | -165 | -184 |
| 3) Administrative udgifter m.v. | -177.245 | -236 | -258 |
| 4) Renholdelse | -933.477 | -993 | -952 |
| 5) Almindelig vedligeholdelse | -8.156 | -241 | -241 |
| 6) Planlagt og periodisk vedligeholdelse | -32.447 | -1.253 | -1.267 |
| UDGIFTER I ALT | -1.312.824 | -2.888 | -2.902 |
| RESULTAT FØR RENTER | 1.565.824 | -9 | -10 |
| Renteindtægter | 1.087 | 9 | 10 |
| Renteudgifter | -451 | 0 | 0 |
| | 636 | 9 | 10 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.566.461 | 0 | 0 |

Mellemværender udlignes med ejerlejlighedsejerne

1.000 kr.

| Noter | Balance pr. 31/12 2015 | Balance pr. 31/12 2014 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| AKTIVER | | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | |
| Tilgodehavender | | |
| 7) Tilgodehavende bidrag | 0 | 3 |
| 8) Andre tilgodehavender | 947.900 | 1.203 |
| Tilgodehavender i alt | <u>947.900</u> | <u>1.205</u> |
| 9) Likvider | 2.704.032 | 2.245 |
| | <u>2.704.032</u> | <u>2.245</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | <u>3.651.931</u> | <u>3.450</u> |
| AKTIVER I ALT | <u>3.651.931</u> | <u>3.450</u> |

| Noter | 1.000 kr. | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | Balance pr. 31/12 2015 | Balance pr. 31/12 2014 |
| PASSIVER | | |
| HENSÆTTELSER | | |
| Indskud vedrørende salg af boligere | 210.000 | 210 |
| HENSÆTTELSER I ALT | <u>210.000</u> | <u>210</u> |
| LANGFRISTET GÆLD | | |
| Diverse indskud | 10.000 | 10 |
| LANGFRISTET GÆLD I ALT | <u>10.000</u> | <u>10</u> |
| KORTFRISTET GÆLD | | |
| 10) Anden gæld | 2.544.031 | 2.357 |
| Mellemværende med KAB | 15.092 | 0 |
| Uafsluttede forbrugsregnskaber (vandregnskab) | 872.808 | 873 |
| KORTFRISTET GÆLD I ALT | <u>3.431.931</u> | <u>3.230</u> |
| PASSIVER I ALT | <u>3.651.931</u> | <u>3.450</u> |

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

| Noter | Resultat 2015 | Budget 2015 | Budget 2016 |
|---|---------------|-------------|-------------|
| 1) Indbetalt til fællesudgifter | | | |
| Ejerlejlighed 1 | 2.314.032 | 2.316 | 2.327 |
| Ejerlejlighed 2 - 22 | 516.852 | 517 | 517 |
| | <hr/> | | |
| Ejerlejlighedsejere | 2.830.884 | 2.833 | 2.844 |
| | <hr/> | | |
| 2) Skatter, afgifter og forsikringer | | | |
| Vandafgift (inkl. miljøafgift) | 0 | 1 | 12 |
| Renovation | 8.439 | 10 | 15 |
| Forsikringer | 129.727 | 132 | 134 |
| EI | 23.333 | 22 | 23 |
| | <hr/> | | |
| | 161.498 | 165 | 184 |
| | <hr/> | | |
| 3) Administrative udgifter m.v. | | | |
| Obligatoriske ydelser | | | |
| Antennepositioner | 517 | 1 | 1 |
| | <hr/> | | |
| | 517 | 1 | 1 |
| | <hr/> | | |
| Valgfrie ydelser | | | |
| Udvidet service fra driftschef | 2.821 | 0 | 0 |
| Deltagelse i møder med afdelingsbestyrelsen | 5.280 | 0 | 0 |
| Deltagelse i afdelingmøder | 5.792 | 5 | 5 |
| Vandregnskab ejerforening | 15.125 | 15 | 15 |
| Administrationshonorar | 104.276 | 105 | 118 |
| | <hr/> | | |
| | 133.293 | 125 | 138 |
| | <hr/> | | |
| Administrationsudgifter i alt til KAB | 133.810 | 126 | 139 |
| | <hr/> | | |
| Administrative udgifter m.v. | | | |
| Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v. | 5.201 | 14 | 14 |
| Rådighedsbeløb | 3.000 | 3 | 3 |
| Kurser | 0 | 2 | 2 |
| Mødeudgifter | 11.770 | 10 | 12 |
| Vedligeholdelse | 464 | 0 | 1 |
| Telefon/Fax/Internet | 1.530 | 0 | 1 |
| Drift | 373 | 0 | 0 |
| Diverse gebyrer | 3.543 | 0 | 4 |
| Gaver og blomster | 495 | 0 | 1 |
| Konsulentbistand | 8.203 | 31 | 31 |
| Revision | 8.856 | 10 | 10 |
| Diverse | 0 | 40 | 40 |
| | <hr/> | | |
| | 177.245 | 236 | 258 |
| | <hr/> | | |

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

| Noter | Resultat 2015 | Budget 2015 | Budget 2016 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| 4) Renholdelse m.v. | | | |
| Lønninger m.v. | | | |
| Ejendomsfunktionærer | 818.496 | 877 | 823 |
| Rengøring | 6.638 | 7 | 19 |
| Traktoromkostninger | 9.081 | 11 | 11 |
| Snerydning | 4.853 | 16 | 15 |
| Renholdelse diverse: | | | |
| Andre personaleomkostninger | 197 | 0 | 2 |
| Telefon, ejendomskontor | 215 | 0 | 3 |
| Kontorhold | 5.982 | 7 | 7 |
| Måtter | 3.466 | 1 | 2 |
| PC-pakke ansatte | 12.254 | 13 | 11 |
| Desinfektion | 0 | 0 | 2 |
| Renholdelse, diverse | 19.012 | 3 | 3 |
| Drift af ejendomskontor | 45.383 | 46 | 45 |
| Drift af varmemesterkontor | 7.901 | 5 | 9 |
| Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr | 0 | 7 | 0 |
| | 933.477 | 993 | 952 |
| 5) Almindelig vedligeholdelse | | | |
| Terræn | 0 | 32 | 32 |
| Bygning, klimaskærm | 0 | 90 | 90 |
| Bygning, bolig- / erhvervsenhed | 6.356 | 15 | 15 |
| Bygning, fælles | 0 | 15 | 15 |
| Bygning, tekniske installationer | 0 | 54 | 54 |
| Materiel | 1.800 | 35 | 35 |
| | 8.156 | 241 | 241 |
| 6) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | | | |
| Terræn | -12.840 | 185 | 250 |
| Bygning, klimaskærm | 3.617 | 955 | 915 |
| Bygning, bolig- / erhvervsenhed | 10.650 | 0 | 0 |
| Bygning, tekniske installationer | 3.614 | 50 | 50 |
| Materiel | 26.544 | 63 | 52 |
| Inventar og udstyr | 862 | 0 | 0 |
| | 32.447 | 1.253 | 1.267 |

1.000 kr.

| Noter | Balance pr. 31/12 2015 | Balance pr. 31/12 2014 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 7) Tilgodehavende bidrag | | |
| Tilgodehavende leje inkl. varme | 0 | 3 |
| | <u>0</u> | <u>3</u> |
| 8) Andre tilgodehavender | | |
| Uafsluttet vandregnskab | 678.085 | 707 |
| Andre debitorer | 174.528 | 399 |
| Forudbetalte udgifter | 95.287 | 97 |
| | <u>947.900</u> | <u>1.203</u> |
| 9) Likvider | | |
| Danske Bank | 2.704.032 | 2.241 |
| Diverse små kassebeholdninger | 0 | 4 |
| | <u>2.704.032</u> | <u>2.245</u> |
| 10) Anden gæld | | |
| Skyldig A-skat mv. | 19.429 | 41 |
| Feriepengeforpligtelse | 85.482 | 73 |
| Hensat ferietillæg - fritvalgsordning | 0 | 1 |
| Mellemværender med Sortemoen - ejerlejlighed 1 | 1.280.503 | 1.318 |
| Mellemværender med Ejerlejlighed 2 - 22 | 946.112 | 737 |
| Skyldige omkostninger kreditorsystem | 11.145 | 2 |
| Diverse reservationer | 174.772 | 82 |
| Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter | 26.588 | 102 |
| | <u>2.544.031</u> | <u>2.357</u> |

| Noter | Resultat 2015 | Fordelt til: | | |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|----------------------|----------------|
| | | 2201-1 Sortemoen Ejerlejlighed 1 | Ejerlejlighed 2 - 22 | |
| 11) Fordelings nøgle | | | | |
| | INDTÆGTER | | | |
| | 201 Indbetalt til fællesudgifter | 2.830.884 | 2.314.032 | 516.852 |
| | <u>Diverse</u> | | | |
| F1 | Antenneleje | 47.764 | 39.042 | 8.722 |
| | <u>Renteindtægter</u> | | | |
| F1 | 203 Renteindtægter | 1.087 | 889 | 199 |
| | Indtægter i alt | 2.879.735 | 2.353.962 | 525.773 |
| | UDGIFTER | | | |
| | <u>Skatter, afgifter og forsikringer</u> | | | |
| F1 | 109 Renovation | -8.439 | -6.898 | -1.541 |
| F1 | 110 Forsikringer | -129.727 | -106.038 | -23.689 |
| F1 | 111 El | -23.333 | -19.072 | -4.261 |
| | | -161.498 | -132.007 | -29.491 |
| | <u>Administrative udgifter m.v.</u> | | | |
| F1 | 112 Administrationsbidrag, Ejerforening | -168.389 | -137.640 | -30.749 |
| F1 | 119 Revision | -8.856 | -7.239 | -1.617 |
| | | -177.245 | -144.879 | -32.367 |
| | <u>Renholdelse</u> | | | |
| F1 | 114 Ejendomsfunktionærer | -818.496 | -669.031 | -149.464 |
| F1 | 114 Rengøring | -6.638 | -5.426 | -1.212 |
| F1 | 114 Traktoromkostninger | -9.081 | -7.423 | -1.658 |
| F1 | 114 Snerydning | -4.853 | -3.967 | -886 |
| F1 | 114 Andre personaleomkostninger | -197 | -161 | -36 |
| F1 | 114 Telefon, ejendomskontor | -215 | -176 | -39 |
| F1 | 114 Kontorhold | -5.982 | -4.890 | -1.092 |
| F1 | 114 Måtter | -3.466 | -2.833 | -633 |
| F1 | 114 PC-pakke ansatte | -12.254 | -10.016 | -2.238 |
| F1 | 114 Renholdelse, diverse | -19.012 | -15.540 | -3.472 |
| F1 | 114 Drift af ejendomskontor | -45.383 | -37.096 | -8.287 |
| F1 | 114 Drift af varmemesterkontor | -7.901 | -6.458 | -1.443 |
| | | -933.477 | -763.016 | -170.461 |
| | <u>Almindelig vedligeholdelse</u> | | | |
| F1 | 115 Bygning, bolig- / erhvervsenhed | -6.356 | -5.196 | -1.161 |
| F1 | 115 Materiel | -1.800 | -1.471 | -329 |
| | | -8.156 | -6.667 | -1.489 |

Fordelt til:

| Noter | Resultat 2015 | 2201-1 Sortemosen | Ejerlejlighed 2 - 22 | |
|-----------------------------|---|-------------------|----------------------|-----------------|
| 11) Fordelings nøgle | | | | |
| | UDGIFTER | | | |
| | <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</u> | | | |
| F1 | 116 Terræn | 12.840 | 10.495 | 2.345 |
| F1 | 116 Bygning, klimaskærm | -3.617 | -2.956 | -660 |
| F1 | 116 Bygning, bolig- / erhvervsenhed | -10.650 | -8.705 | -1.945 |
| F1 | 116 Bygning, tekniske installationer | -3.614 | -2.954 | -660 |
| F1 | 116 Materiel | -26.544 | -21.696 | -4.847 |
| F1 | 116 Inventar og udstyr | -862 | -705 | -157 |
| | | <u>-32.447</u> | <u>-26.522</u> | <u>-5.925</u> |
| | <u>Renteudgifter</u> | | | |
| F1 | 202 Renteudgifter | -451 | -369 | -82 |
| | | <u>-1.313.275</u> | <u>-1.073.459</u> | <u>-239.815</u> |
| | Udgifter i alt | | | |
| | Årets resultat | <u>1.566.461</u> | | |
| | Mellemværender | <u>1.566.461</u> | <u>1.280.503</u> | <u>285.957</u> |
| | Der opsplittes således: | | | |
| | Saldo primo | | 1.317.829 | 737.155 |
| | Årets resultat 2015 | | 1.280.503 | 285.957 |
| | EF Sortemosen: Arkitektarbejde - renovering af ejerboligere | | 0 | -77.000 |
| | Saldo ultimo | | <u>1.280.503</u> | <u>946.112</u> |

Fordelingsnøgler

| F1 | System | Navn | pr. m ² | % |
|----|--------|------------------------------|--------------------|---------|
| | 2201-1 | Sortemosen - ejerlejlighed 1 | 9.400 | 81,74% |
| | 0956-4 | Ejerlejlighed 2 - 22 | 2.100 | 18,26% |
| | | | 11.500 | 100,00% |

Årets resultat er et overskud på 1.566.461 kr.. Dette skyldes følgende poster:

| | |
|---|------------------|
| Udgifter større end budgetteret: | |
| Renteudgifter | -451 |
| Udgifter større end budgetteret i alt | -451 |
| Indtægter mindre end budgetteret: | |
| Indbetalt til fællesudgifter | -2.116 |
| Renteindtægter | -7.913 |
| Indtægter mindre end budgetteret i alt | -10.029 |
| Udgifter mindre end budgetteret: | |
| Skatter, afgifter og forsikringer | 3.502 |
| Administrative udgifter m.v. | 58.755 |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse | 1.220.553 |
| Renholdelse | 59.523 |
| Almindelig vedligeholdelse | 232.844 |
| Udgifter mindre end budgetteret i alt | 1.575.176 |
| Indtægter større end budgetteret: | |
| Antenneleje | 1.764 |
| Indtægter større end budgetteret i alt | 1.764 |
| I alt | 1.566.461 |