

Ejerforeningen Sortemoen

Årsregnskab 2016

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 11. september 2017

Formand

Indholdsfortegnelse	Side
Bestyrelsens og administrators påtegning	3
Revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskab for 2016 for 0956-4 Ejerforeningen Sortemoen


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 24. maj 2017

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 Sortemosen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortemosen for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, 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 i overensstemmelse med god regnskabsskik, den beskrevne regnskabspraksis for ejerforeninger og foreningens vedtægter.

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 revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejerforeningen 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 vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, 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 revisionspåtegning 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf i overensstemmelse med god regnskabskik for ejerforeninger, den beskrevne regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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, den 24. maj 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr 33 96 35 86



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 2016 - 31. december 2016	
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 2016	Budget 2016	Budget 2017
INDTÆGTER			
1) Indbetalt til fællesudgifter	2.844.036	2.844	2.204
Antenneleje	49.196	48	49
2) Ekstraordinære indtægter	56.874	0	0
INDTÆGTER I ALT	2.950.106	2.892	2.253
UDGIFTER			
3) Skatter, afgifter og forsikringer	-155.834	-184	-186
4) Administrationsbidrag	-141.704	-139	-153
5) Administrative udgifter m.v.	-29.234	-119	-119
6) Renholdelse	-929.554	-952	-990
7) Almindelig vedligeholdelse	-31.067	-241	-201
8) Planlagt og periodisk vedligeholdelse	-87.075	-1.267	-604
UDGIFTER I ALT	-1.374.468	-2.902	-2.253
RESULTAT FØR RENTER	1.575.639	-10	0
Renteindtægter	0	10	0
Renteudgifter	-1.672	0	0
RENTER	-1.672	10	0
ÅRETS RESULTAT	1.573.966	0	0

Mellemværende udlignes med ejerlejlighedsejerne

1.000 kr.

Noter

Balance pr. **Balance pr.**
31/12 2016 **31/12 2015**

AKTIVER

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

10) Tilgodehavende bidrag	26.035	0
11) Andre tilgodehavender	729.081	948

Tilgodehavender i alt	755.116	948
------------------------------	----------------	------------

12) Likvider	3.012.542	2.704
--------------	-----------	-------

	3.012.542	2.704
--	-----------	-------

OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.767.658	3.652
--------------------------------	------------------	--------------

AKTIVER I ALT	3.767.658	3.652
----------------------	------------------	--------------

1.000 kr.

Noter

Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
---------------------------	---------------------------

PASSIVER
HENSÆTTELSER

Indskud vedrørende salg af boligere

210.000	210
---------	-----

HENSÆTTELSER I ALT

210.000	210
---------	-----

LANGFRISTET GÆLD

Diverse indskud

10.000	10
--------	----

LANGFRISTET GÆLD I ALT

10.000	10
--------	----

KORTFRISTET GÆLD

- 13) Anden gæld
 Mellemværende med KAB
 Uafsluttede forbrugsregnskaber (vandregnskab)

2.674.809	2.541
-----------	-------

41	18
----	----

872.808	873
---------	-----

KORTFRISTET GÆLD I ALT

3.547.658	3.432
-----------	-------

PASSIVER I ALT

3.767.658	3.652
-----------	-------

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
1) Indbetalt til fællesudgifter			
Ejerlejlighed 1	2.324.664	2.325	1.802
Ejerlejlighed 2 - 22	519.372	519	402
	<hr/>		
Ejerlejlighedsejere	2.844.036	2.844	2.204
	<hr/>		
2) Ekstraordinære indtægter			
Umålt vandforbrug 2015	55.195	0	0
Elforbrug ejendomskontor 2015	1.679	0	0
	<hr/>		
	56.874	0	0
	<hr/>		
3) Skatter, afgifter og forsikringer			
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	0	12	12
Renovation	7.102	15	15
Forsikringer	123.960	134	133
El	24.772	23	26
	<hr/>		
	155.834	184	186
	<hr/>		
4) Administrationsbidrag			
Obligatoriske ydelser			
Antennepositioner	517	1	1
	<hr/>		
	517	1	1
	<hr/>		
Diverse ydelser			
Deltagelse i møder med bestyrelsen	0	0	6
Deltagelse i afdelingmøder	0	5	6
Administration ejerforening	118.438	118	118
Vandregnskab ejerforening	15.125	15	15
Grundbidrag - 4580-5 fællesafdeling	7.625	0	7
	<hr/>		
	141.187	138	152
	<hr/>		
	141.704	139	153
	<hr/>		

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
5) Administrative udgifter m.v.			
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	2.374	14	14
Rådighedsbeløb	4.760	3	3
Kurser	0	2	2
Mødeudgifter	7.163	12	12
Vedligeholdelse	0	1	1
Telefon/Fax/Internet	2.365	1	1
Diverse gebyrer	3.716	4	4
Gaver og blomster	0	1	1
Konsulentbistand	0	31	31
Revision	8.856	10	10
Diverse	0	40	40
	<u>29.234</u>	<u>119</u>	<u>119</u>
6) Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.	857.138	823	882
Ejendomsfunktionærer	1.888	19	10
Rengøring	8.592	11	9
Traktoromkostninger	4.521	15	11
Snerydning	0	2	0
Renholdelse diverse:	0	3	1
Andre personaleomkostninger	0	7	6
Telefon, ejendomskontor	3.234	0	0
Kontorhold	277	2	3
IT, ejendomskontoret	1.762	11	12
Måtter	14.381	2	1
PC-pakke ansatte	0	3	4
Desinfektion	1.383	45	51
Renholdelse, diverse	33.955	9	0
Drift af ejendomskontor	2.424		
Drift af varmemesterkontor			
	<u>929.554</u>	<u>952</u>	<u>990</u>
7) Almindelig vedligeholdelse			
Terræn	31.067	32	32
Bygning, klimaskærm	0	90	50
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	15	15
Bygning, fælles	0	15	15
Bygning, tekniske installationer	0	54	54
Materiel	0	35	35
	<u>31.067</u>	<u>241</u>	<u>201</u>

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
8) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Terræn	34.629	250	235
Bygning, klimaskærm	0	915	150
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	-10.257	0	0
Bygning, tekniske installationer	24.278	50	171
Materiel	38.424	52	48
	87.075	1.267	604
9) Renteudgifter			
Renteudgifter af mellemregning forretningsfører	-41	0	0
Diverse renter	-1.631	0	0
	-1.672	0	0

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
10) Tilgodehavende bidrag		
Beboere vedrørende overdragelse m.v.	26.035	0
	<u>26.035</u>	<u>0</u>
11) Andre tilgodehavender		
Uafsluttet vandregnskab	619.399	678
Andre debitorer	11.029	175
Forudbetalte udgifter	98.654	95
	<u>729.081</u>	<u>948</u>
12) Likvider		
Danske Bank	3.008.720	2.704
Diverse små kassebeholdninger	3.822	0
	<u>3.012.542</u>	<u>2.704</u>
13) Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	13.838	19
Feriepengeforpligtelse	111.647	85
Mellemværender med Sortemoen - Ejerlejlighed 1	1.286.520	1.281
Mellemværender med Ejerlighed 2 - 22	1.191.558	946
Skyldige omkostninger kreditorsystem	32.066	11
Diverse reservationer	23.154	175
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	15.612	24
	<u>2.674.809</u>	<u>2.541</u>

Noter	Fordelt til:			
	Resultat 2016	Sortemosen - Ejerlejlighed 1	Ejerlejlighed 2 - 22	
14) Fordelings nøgle	INDTÆGTER			
	201 Indbetalt til fællesudgifter	2.844.036	2.324.664	519.372
	<u>Diverse</u>			
F1	Antenneleje	49.196	40.212	8.984
F1	Ekstraordinære indtægter	56.874	46.489	10.386
	INDTÆGTER I ALT	2.950.106	2.411.365	538.741
	UDGIFTER			
	<u>Skatter, afgifter og forsikringer</u>			
F1	109 Renovation	-7.102	-5.805	-1.297
F1	110 Forsikringer	-123.960	-101.324	-22.636
F1	111 EI	-24.772	-20.248	-4.524
		-155.834	-127.377	-28.457
	<u>Administrative udgifter m.v.</u>			
F1	112 Administrationsbidrag, Ejerforening	-141.704	-115.828	-25.876
F1	119 Administrative udgifter m.v.	-20.377	-16.656	-3.721
F1	119 Revision	-8.856	-7.239	-1.617
		-170.938	-139.723	-31.215
	<u>Renholdelse</u>			
F1	114 Ejendomsfunktionærer	-857.138	-700.617	-156.521
F1	114 Rengøring	-1.888	-1.543	-345
F1	114 Traktoromkostninger	-8.592	-7.023	-1.569
F1	114 Snerydning	-4.521	-3.695	-826
F1	114 Kontorhold	-3.234	-2.643	-590
F1	114 IT, ejendomskontoret	-277	-226	-51
F1	114 Måtter	-1.762	-1.440	-322
F1	114 PC-pakke ansatte	-14.381	-11.755	-2.626
F1	114 Renholdelse, diverse	-1.383	-1.130	-252
F1	114 Drift af ejendomskontor	-33.955	-27.754	-6.200
F1	114 Drift af varmemesterkontor	-2.424	-1.982	-443
		-929.554	-759.810	-169.745
	<u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
F1	115 Terræn	-31.067	-25.394	-5.673
		-31.067	-25.394	-5.673
	<u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</u>			
F1	116 Terræn	-34.629	-28.305	-6.324
F1	116 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	10.257	8.384	1.873
F1	116 Bygning, tekniske installationer	-24.278	-19.845	-4.433
F1	116 Materiel	-38.424	-31.407	-7.017
		-87.075	-71.174	-15.901

Noter	Fordelt til:		
	Resultat 2016	Sortemoen - Ejerlejlighed 1	Ejerlejlighed 2 - 22
F1 <u>Renteudgifter</u> 131 Renteudgifter	-1.672	-1.367	-305
UDGIFTER I ALT	-1.376.140	-1.124.845	-251.295
ÅRETS RESULTAT	1.573.966		
Mellemværender	1.573.966	1.286.520	287.446
Der opsplittes således:			
Saldo primo		1.280.503	946.112
Overskud 2015 afregnet med ejerlejlighed 1 - (afdeling 2201-1)		-1.280.503	0
Årets resultat 2016		1.286.520	287.446
EF Sortemoen: Arkitektarbejde - renovering af ejerboligere		0	-42.000
Saldo ultimo		1.286.520	1.191.558

Fordelingsnøgler

Systemnr.		pr. m ²	%
2201-1	Sortemoen - 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 1.573.966 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Administrationsbidrag	-2.704
Udgifter større end budgetteret i alt	-2.704

Indtægter mindre end budgetteret:

Renteudgifter	-1.672
Renteindtægter	-10.000
Indtægter mindre end budgetteret i alt	-11.672

Udgifter mindre end budgetteret:

Skatter, afgifter og forsikringer	28.166
Administrative udgifter m.v.	89.766
Renholdelse	22.446
Almindelig vedligeholdelse	209.933
	1.179.925
Udgifter mindre end budgetteret i alt	1.530.236

Indtægter større end budgetteret:

Indbetalt til fællesudgifter	36
Ekstraordinære indtægter	56.874
Antenneleje	1.196
Indtægter større end budgetteret i alt	58.106

I alt	1.573.966
--------------	------------------