

Ejerforeningen Sortemoosen

Årsregnskab 2018

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 19. september 2019

Formand

Udarbejdet den 4. april 2019 af Henning Jacobsen, Kundecenter B

Indholdsfortegnelse	Side
Bestyrelsens og administrators påtegning	3
Revisors påtegning	4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskab for 2018 for 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 27. maj 2019

Bestyrelsen:

Mikkel Høgh (formand)

Henrik Christensen

Trine Lund

Hans Henrik Knudsen

Administrator:



Jan Spohr
Kundechef



Henning Jacobsen
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortemoen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortemoen for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 regnskabsskik 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 27. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr 33 96 35 56


René Hattens

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 21390

Navn	Ejerforeningen Sortemosen	
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 2018 - 31. december 2018	
Ejerlejlighedsejere	Ejerlejlighed nr. 1 tilhører Boligselskabet Sortemosen, afdeling 22001 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 2018	Budget 2018	Budget 2019
INDTÆGTER			
1	2.258.928	2.259	2.282
	52.188	52	54
	10.000	0	0
2	234.485	0	0
INDTÆGTER I ALT	2.555.601	2.311	2.336
UDGIFTER			
3	-166.302	-175	-179
4	-141.704	-103	-110
5	-84.280	-91	-95
6	-949.170	-1.002	-923
7	-224.612	-201	-201
8	-369.134	-739	-828
9	-134.131	0	0
UDGIFTER I ALT	-2.069.332	-2.311	-2.336
RESULTAT FØR RENTER	486.269	0	0
Renteindtægter	1.075	0	0
Renteudgifter	-17.507	0	0
NETTORENTEUDGIFTER	-16.432	0	0
ARETS RESULTAT	469.837	0	0

Mellemværende udlignes med ejerlejlighedsejerne

Noter	1.000 kr.	
	Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017
AKTIVER		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
10 Andre tilgodehavender	1.001.827	645
Tilgodehavender i alt	1.001.827	645
11 Likvider	2.524.264	2.773
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.526.091	3.418
AKTIVER I ALT	3.526.091	3.418

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017
PASSIVER		
HENSÆTTELSER		
Henlæggelser diverse	210.000	210
HENSÆTTELSER I ALT	210.000	210
KORTFRISTET GÆLD		
12 Anden gæld	2.412.101	1.833
Mellemværende med KAB	31.182	502
13 Uafsluttede forbrugsregnskaber	872.808	873
KORTFRISTET GÆLD I ALT	3.316.091	3.208
PASSIVER I ALT	3.526.091	3.418

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
1 Indbetalt til fællesudgifter			
Ejerlejlighedsejer: Ejerlejlighed 1	1.867.824	1.868	1.885
Ejerlejlighedsejer: Ejerlejlighed 2 - 22	391.104	391	397
Ejerlejlighedsejere	2.258.928	2.259	2.282
2 Ekstraordinære indtægter			
Umålt vandforbrug	209.579	0	0
Ulempeerstatning - servitut	24.800	0	0
Regulering revisionshonorar 2017	106	0	0
	234.485	0	0
3 Skatter, afgifter og forsikringer			
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	0	12	12
Renovation	2.860	15	15
Forsikringer	121.394	122	127
El	26.977	26	25
Målerpasning	15.070	0	0
	166.302	175	179
4 Administrationsbidrag for ejerforeningen Sortemoen			
Administrationsbidrag, grundbidrag	35.100	35	36
Bestyrelses- og generalforsamling	13.125	13	13
Langtidsbudget	25.000	13	13
Personaleadministration	26.462	6	6
Tilsyn med ejendommen	18.750	13	19
	118.438	80	87
Obligatoriske ydelser			
Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	15.125	15	15
	15.125	15	15
Valgfrie ydelser			
Udarbejdelse af budget og regnskab for fordelingsafdelinger	7.624	7	7
Administration af fællesanlæg (antenne, bolignet m.v.)	517	1	1
	8.141	8	8
Administrationsudgifter i alt til KAB	141.704	103	110

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
5 Administrative udgifter m.v.			
Beboermøder	0	0	3
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	46.996	14	14
Rådighedsbeløb	3.772	5	5
Kurser	0	2	2
Mødeudgifter	16.718	12	15
Telefon/Fax/Internet	259	3	1
Øvrige diverse udgifter	556	0	0
Diverse gebyrer	5.386	4	4
Gaver og blomster	0	1	1
Revision	8.750	10	10
Diverse	1.844	0	0
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	40	40
	84.280	91	95
6 Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.			
Ejendomsfunktionærer	868.086	900	819
Rengøring	2.675	8	8
Traktoromkostninger	17.565	9	9
Snerydning	10.459	11	11
Renholdelse diverse:			
Telefon, ejendomskontor	4.603	3	3
Kontorhold	421	3	3
IT, ejendomskontoret	374	0	0
Måtter	623	4	4
PC-pakke ansatte	14.643	14	14
Desinfektion	405	0	0
Renholdelse, diverse	4.308	2	2
Drift af ejendomskontor	25.008	48	50
	949.170	1.002	923
7 Almindelig vedligeholdelse			
Terræn	0	32	32
Bygning, klimaskærm	54.862	50	50
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	169.750	15	15
Bygning, fælles	0	15	15
Bygning, tekniske installationer	0	54	54
Materiel	0	35	35
	224.612	201	201

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
8 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Terræn	80.786	475	330
Bygning, klimaskærm	28.501	150	150
Bygning, tekniske installationer	204.100	50	300
Materiel	55.746	64	48
	<u>369.134</u>	<u>739</u>	<u>828</u>
9 Ekstraordinære udgifter			
Korrektion fællesafdeling 2017	134.131	0	0
	<u>134.131</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017
10 Andre tilgodehavender		
Uafsluttet vandregnskab	324.080	481
Andre debitorer	585.063	23
Mellemværende med andre afdelinger	0	20
Forudbetalte udgifter	92.684	121
	<u>1.001.827</u>	<u>645</u>
11 Likvider		
Danske Bank	2.519.264	2.768
Diverse små kassebeholdninger	5.000	5
	<u>2.524.264</u>	<u>2.773</u>
12 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	23.157	28
Feriepengeforpligtelse	112.289	75
Mellemværende med andre afdelinger (driftsfællesskab)	0	9
Mellemværender med afdeling Sortemosen - Ejerlighed 1	384.855	746
Mellemværender med ejere - Ejerlejlighed 2 - 22	1.016.667	932
Skyldige omkostninger kreditorsystem	16.660	1
Diverse reservationer	58.950	0
Forudbetalte boligafgifter og leje (aconto bidrag)	19.582	20
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	779.940	22
	<u>2.412.101</u>	<u>1.833</u>
13 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Vandregnskab	872.808	873
	<u>872.808</u>	<u>873</u>

Noter		Resultat 2018	Fordelt til:	
			Ejerlejlighed 1 22001 Sortemoen	Ejerlejlighed 2-22 Eiere
14 Fordelings nøgle	INDTÆGTER			
	201 Indbetalt til fællesudgifter	2.258.928	1.867.824	391.104
	<u>Diverse</u>			
F1	Antenneleje	52.188	42.658	9.530
F1	Tilakud Boligselskabet Sortemoen - 40 års jub.	10.000	8.174	1.826
F1	Ekstraordinære indtægter	234.485	191.666	42.819
	<u>Renteindtægter</u>			
F1	203 Renteindtægter	1.075	879	196
	INDTÆGTER I ALT	2.556.676	2.111.201	445.475
	UDGIFTER			
	<u>Skatter, afgifter og forsikringer</u>			
F1	109 Renovation	-2.860	-2.338	-522
F1	110 Forsikringer	-121.394	-99.226	-22.168
F1	111 EI	-26.977	-22.051	-4.926
F1	111 Målerpasning	-15.070	-12.318	-2.752
		-166.302	-135.934	-30.368
	<u>Administrationshonorar</u>			
F1	112 Administrationsbidrag, Ejersforening	-141.704	-115.827	-25.876
		-141.704	-115.827	-25.876
	<u>Administrative udgifter m.v.</u>			
F1	119 Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	-46.996	-38.414	-8.582
F1	119 Rådighedsbeløb	-3.772	-3.083	-689
F1	119 Mødeudgifter	-16.718	-13.665	-3.053
F1	119 Telefon/Fax/Internet	-259	-212	-47
F1	119 Øvrige diverse udgifter	-556	-454	-102
F1	119 Diverse gebyrer	-5.386	-4.402	-984
F1	119 Revision	-8.750	-7.152	-1.598
F1	119 Diverse	-1.844	-1.507	-337
F1		-84.280	-68.890	-15.390
	<u>Renholdelse</u>			
F2	114 Ejendomsfunktionærer	-868.086	-730.147	-137.939
F1	114 Rengøring	-2.675	-2.187	-489
F1	114 Traktoromkostninger	-17.565	-14.358	-3.208
F1	114 Snerydning	-10.459	-8.549	-1.910
F1	114 Telefon, ejendomskontor	-4.603	-3.763	-841
F1	114 Kontorhold	-421	-344	-77
F1	114 IT, ejendomskontoret	-374	-306	-68
F1	114 Måtter	-623	-509	-114
F1	114 PC-pakke ansatte	-14.643	-11.969	-2.674
F1	114 Desinfektion	-405	-331	-74
F1	114 Renholdelse, diverse	-4.308	-3.521	-787
F1	114 Drift af ejendomskontor	-25.008	-20.441	-4.567
		-949.170	-796.424	-152.745

Noter	Resultat 2018	Fordelt til:	
		Ejerlejlighed 1 22001 Sortemoen	Ejerlejlighed 2-22 Ejere
<u>Almindelig vedligeholdelse</u>			
F1 115 Bygning, klimaskærm	-54.862	-44.844	-10.018
F1 115 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	-169.750	-138.752	-30.998
	<u>-224.612</u>	<u>-183.596</u>	<u>-41.016</u>
<u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</u>			
F1 116 Terræn	-80.786	-66.034	-14.752
F1 116 Bygning, klimaskærm	-28.501	-23.297	-5.205
F1 116 Bygning, tekniske installationer	-204.100	-166.830	-37.270
F1 116 Materiel	-55.746	-45.567	-10.180
	<u>-369.134</u>	<u>-301.727</u>	<u>-67.407</u>
<u>Renteudgifter</u>			
F1 131 Renteudgifter	-17.507	-14.310	-3.197
	<u>-17.507</u>	<u>-14.310</u>	<u>-3.197</u>
<u>Ekstraordinære udgifter</u>			
F1 134 Korrektion fællesafdeling 2017	-134.131	-109.638	-24.494
	<u>-134.131</u>	<u>-109.638</u>	<u>-24.494</u>
UDGIFTER I ALT	-2.086.839	-1.726.345	-360.494
Årets resultat 2018	<u>469.837</u>	<u>384.855</u>	<u>84.982</u>
Der opsplittes således:			
Saldo primo 1. januar 2018		746.213	931.686
Overskud 2017 afregnet med ejerlejlighed 1 - afdeling 22001		-746.213	0
Årets resultat 2018		<u>384.855</u>	<u>84.982</u>
Saldo ultimo 31. december 2018		<u>384.855</u>	<u>1.016.667</u>

Fordelingsnøgler

F1	Finansenhed	Pr. m ²	%
	22001 Ejerlejlighed 1 - Sortemoen	9.400	81,74%
	9056 Ejerlejlighed 2 - 22 - Ejere	2.100	18,26%
		11.500	100,00%

F2	Finansenhed	%
	22001 Ejerlejlighed 1 - Sortemoen	84,11%
	9056 Ejerlejlighed 2 - 22 - Ejere	15,89%
		100,00%

Årets resultat er et overskud på 469.837 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Administrationsbidrag	-38.704
Almindelig vedligeholdelse	-23.612
Ekstraordinære udgifter	-134.131
Renteudgifter	-17.507
Udgifter større end budgetteret i alt	-213.954

Indtægter mindre end budgetteret:

Indbetalt til fællesudgifter	-72
Indtægter mindre end budgetteret i alt	-72

Udgifter mindre end budgetteret:

Skatter, afgifter og forsikringer	8.698
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	369.866
Administrativeudgifter m.v.	6.720
Renholdelse	52.830
Udgifter mindre end budgetteret i alt	438.115

Indtægter større end budgetteret:

Ekstraordinære indtægter	234.485
Renteindtægter	1.075
Antenneleje	188
Ekstraordinære indtægter	10.000
Indtægter større end budgetteret i alt	245.748

I alt	469.837
--------------	----------------