

Ejerforeningen Sortemoen

Årsregnskab 2019

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 15. september 2020

Formand

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 2019 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 20. maj 2020

Bestyrelsen:

Mikkel Høgh
Formand

Henrik Christensen
Næstformand

Trine Lund

Hans Henrik Knudsen

Administrator:

Jan Spøhr
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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 20. maj 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr 33 96 35 56

René Hattens
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21390

Navn	Ejerforeningen Sortemoen CVR-nr 33852088
Beliggenhed	Sortemoesevej 51 - 131 og 137 - 223 2730 Herlev Matrikel 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 2019 - 31. december 2019
Ejerlejlighedsejere	Ejerlejlighed nr. 1 tilhører Boligselskabet Sortemoen, afdeling 22001 Sortemoen med 100 almene boliger Ejerlejlighed nr. 2 - 22 tilhører diverse ejere på Sortemoesevej
Administrator	KAB Vester Voldgade 17 1552 København V
Bestyrelse	Mikkel Høgh (Formand) Henrik Christensen (Næstformand) Trine Lund Hans Henrik Knudsen
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 2019	Budget 2019	Budget 2020
INDTÆGTER			
1	2.282.004	2.282	2.238
	Antenneleje	53.748	54
			13
2	50.774	0	0
	INDTÆGTER I ALT	2.386.526	2.336
			2.251
UDGIFTER			
3	-167.645	-179	-175
4	-108.992	-110	-111
5	-43.100	-95	-98
6	-893.764	-923	-981
7	-9.762	-201	-201
8	-659.274	-828	-685
9	-8.768	0	0
	UDGIFTER I ALT	-1.891.305	-2.336
			-2.251
	RESULTAT FØR RENTER OG SKAT	495.220	0
			0
	Renteindtægter	3.674	0
	Renteudgifter	-10.448	0
	NETTORENTEUDGIFTER	-6.774	0
			0
	ÅRETS RESULTAT	488.446	0
			0

Mellemværender udlignes med ejerlejlighedsejerne

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
AKTIVER		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
12 Andre tilgodehavender	641.233	1.002
Tilgodehavender i alt	641.233	1.002
13 Likvider	1.940.626	2.524
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.581.859	3.526
AKTIVER I ALT	2.581.859	3.526

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
PASSIVER		
14 HENSÆTTELSER		
Henlæggelser diverse	210.000	210
	<u>210.000</u>	<u>210</u>
HENSÆTTELSER I ALT		
	<u>210.000</u>	<u>210</u>
KORTFRISTET GÆLD		
14 Anden gæld	1.486.910	2.412
Mellemværende med KAB	12.141	31
15 Uafsluttede forbrugsregnskaber	872.808	873
	<u>2.371.859</u>	<u>3.316</u>
KORTFRISTET GÆLD I ALT		
	<u>2.371.859</u>	<u>3.316</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>2.581.859</u>	<u>3.526</u>

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2019	Budget 2019	Budget 2020
1 Indbetalt til fællesudgifter			
Ejerlejlighed 1	1.884.600	1.885	1.850
Ejerlejlighed 2 - 22	397.404	397	388
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Ejerlejlighedsejere	2.282.004	2.282	2.238
2 Ekstra ordinære indtægter			
Umålt vandforbrug	50.774	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	50.774	0	0
3 Skatter, afgifter og forsikringer			
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	0	12	12
Renovation	0	15	1
Forsikringer	119.471	127	127
El	20.428	25	29
Målerpasning	27.746	0	6
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	167.645	179	175
4 Administrationsbidrag for Ejerforeningen Sortemoen			
Pakker og moduler			
Administrationsbidrag, grundbidrag	35.100	36	36
Bestyrelse- og generalforsamling	13.125	13	13
Langtidsbudget	12.500	13	13
Personaleadministration	6.250	6	6
Tilsyn med ejendomme	18.750	19	19
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	85.725	87	87
Obligatoriske ydelser			
Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	15.125	15	15
Antennepositioner	517	1	1
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	15.642	16	16
Valgfrie ydelser			
Udarbejdelse af budget og regnskab for fordelingsafdeling	7.625	7	8
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	7.625	7	8
Administrationsudgifter i alt til KAB	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	108.992	110	111

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2019	Budget 2019	Budget 2020
5 Administrative udgifter m.v.			
Beboermøder	160	3	3
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	1.372	14	15
Rådighedsbeløb	9.841	5	5
Kurser	0	2	2
Mødeudgifter	17.590	15	15
Telefon/Fax/Internet	443	1	0
Diverse gebyrer	2.872	4	5
Gaver og blomster	527	1	1
Revision	8.750	10	10
Befordring	1.543	0	0
Diverse	0	0	2
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	40	40
	43.100	95	98
6 Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.			
Ejendomsfunktionærer	821.545	819	885
Løn ejendoms kontor	1.619	31	43
Lønrefusion ejendomsfunktionærer	-37.390	-90	-36
Rengøring	2.410	8	8
Traktoromkostninger	12.063	9	11
Snerydning	4.418	11	11
Renholdelse diverse:			
Telefon, ejendoms kontor	109	3	4
Kontorhold	2.089	3	2
Måtter	0	4	2
PC-pakke ansatte	14.686	14	14
Desinfektion	2.000	0	0
Renholdelse, diverse	1.306	2	5
Drift af ejendoms kontor	33.139	50	39
	893.764	923	981
7 Almindelig vedligeholdelse			
Terræn	0	32	32
Bygning, klimaskærm	4.100	50	50
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	15	15
Bygning, fælles	5.563	15	15
Bygning, tekniske installationer	0	54	54
Materiel	100	35	35
	9.762	201	201

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2019	Budget 2019	Budget 2020
8 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Terræn	331.787	280	535
Bygning, klimaskærm	3.085	150	0
Bygning, tekniske installationer	280.565	300	100
Materiel	43.837	98	50
	659.274	828	685
9 Ekstraordinære udgifter			
Korrektion fællesafdeling 2019	8.768	0	0
	8.768	0	0

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
12 Andre tilgodehavender		
Uafsluttet vandregnskab	324.080	324
Andre debitorer	169.385	585
Forudbetalte udgifter	147.768	93
	<u>641.233</u>	<u>1.002</u>
13 Likvider		
Danske Bank	1.937.221	2.519
Kassebeholdning	3.405	5
	<u>1.940.626</u>	<u>2.524</u>
14 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	21.932	23
Feriepengeforpligtelse	73.917	112
Mellemværende med afdeling Sortemoosen - Ejerlejlighed 1	399.084	385
Mellemværende med ejere - Ejerlejlighed 2 - 22	791.220	1.017
Skyldige omkostninger kreditorsystem	10.435	17
Diverse reservationer	29.798	59
Forudbetalte boligafgifter og leje (aconto bidrag)	19.582	20
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	140.942	780
	<u>1.486.910</u>	<u>2.412</u>
15 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Vandregnskab	872.808	873
	<u>872.808</u>	<u>873</u>

Noter	Resultat 2019	Fordelt til:	
		Ejerlighed 1 22001 Sortemoen	Ejerlejlighed 2-22 Ejere
16 Fordelings- nøgle INDTÆGTER			
201 Indbetalt til fællesudgifter	2.282.004	1.884.600	397.404
<u>Diverse</u>			
F1 203 Antenneleje	53.748	43.933	9.815
F1 206 Ekstraordinære indtægter	50.774	41.502	9.272
<u>Renteindtægter</u>			
F1 202 Renteindtægter	3.674	3.003	671
	2.390.200	1.973.038	417.161
UDGIFTER			
<u>Skatter, afgifter og forsikringer</u>			
F1 110 Forsikringer	-119.471	-97.655	-21.817
F1 111 EI	-20.428	-16.697	-3.730
F1 111 Målerpasning	-27.746	-22.680	-5.067
	-167.645	-137.032	-30.613
<u>Administrationsbidrag</u>			
F1 112 Administrationsbidrag, Ejerforeningen	-108.992	-89.089	-19.903
	-108.992	-89.089	-19.903
<u>Administrative udgifter m.v.</u>			
F1 119 Beboermøder	-160	-131	-29
F1 119 Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	-1.372	-1.122	-251
F1 119 Rådighedsbeløb	-9.841	-8.044	-1.797
F1 119 Mødeudgifter	-17.590	-14.378	-3.212
F1 119 Telefon/Fax/Internet	-443	-362	-81
F1 119 Diverse gebyrer	-2.872	-2.348	-524
F1 119 Gaver og blomster	-527	-431	-96
F1 119 Revision	-8.750	-7.152	-1.598
F1 119 Befordring	-1.543	-1.261	-282
	-43.100	-35.229	-7.870
<u>Renholdelse m.v.</u>			
F2 114 Ejendomsfunktionærer	-821.545	-691.001	-130.543
F1 114 Rengøring	-2.410	-1.970	-440
F1 114 Traktorumkostninger	-12.063	-9.861	-2.203
F1 114 Snerydning	-4.418	-3.611	-807
F1 114 Telefon, ejendomskontor	-109	-89	-20
F1 114 Kontorhold	-2.089	-1.708	-381
F1 114 PC-pakke ansatte	-14.686	-12.004	-2.682
F1 114 Desinfektion	-2.000	-1.635	-365
F1 114 Renholdelse, diverse	-1.306	-1.067	-238
F1 114 Drift af ejendomskontor	-33.139	-27.087	-6.051
	-893.764	-750.033	-143.731

Noter	Resultat 2019	Fordelt til:	
		Ejerlighed 1 22001 Sortemoen	Ejerlejlighed 2-22 Ejere
Almindelig vedligeholdelse			
F1 115 Bygning, klimaskærm	-4.100	-3.351	-749
F1 115 Bygning, fælles	-5.563	-4.547	-1.016
F1 115 Materiel	-100	-82	-18
	<u>-9.762</u>	<u>-7.980</u>	<u>-1.783</u>
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
F1 116 Terræn	-331.787	-271.200	-60.587
F1 116 Bygning, klimaskærm	-3.085	-2.522	-563
F1 116 Bygning, tekniske installationer	-280.565	-229.331	-51.234
F1 116 Materiel	-43.837	-35.832	-8.005
	<u>-659.274</u>	<u>-538.885</u>	<u>-120.389</u>
Renteudgifter			
F1 131 Renteudgifter	-10.448	-8.540	-1.908
	<u>-10.448</u>	<u>-8.540</u>	<u>-1.908</u>
Ekstraordinære udgifter			
F1 134 Korrektion fællesafdeling 2019	-8.768	-7.167	-1.601
	<u>-8.768</u>	<u>-7.167</u>	<u>-1.601</u>
	<u>-1.901.754</u>	<u>-1.573.955</u>	<u>-327.799</u>
Årets resultat 2019	<u>488.446</u>	<u>399.084</u>	<u>89.362</u>
Der opsplittes således:			
Saldo primo 1. januar 2019		384.855	1.016.667
Overskud 2018 afregnet med ejerlejlighed 1 - afdeling 22001		-384.855	0
21 ejere andel af udgifter udendørsbelysning		0	-314.809
Årets resultat 2019		<u>399.084</u>	<u>89.362</u>
Saldo ultimo		<u>399.084</u>	<u>791.220</u>

Fordelingsnøgler

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

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