

Ejerforeningen Sortemoosen

Årsregnskab 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 21. september 2021

Formand

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortemosen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortemosen for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr 33 96 35 56

René Hattens
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21390

Navn	Ejerforeningen Sortemosen CVR-nr 33852088	
Beliggenhed	Sortemosevej 51 - 131 og 137 - 223 2730 Herlev Matrikel nr.: Hjortespring 2 a m.fl. Ejerlejlighed 1 - 22	
Formål	Foreningens formål er at administrere ejendomme og at varetage medlemmernes fælles interesser som ejerlejlighedsejere.	
Hjemstedskommune	Herlev	
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020	
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 aktiviteterne 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 2020	Budget 2020	Budget 2021
INDTÆGTER			
1 Indbetalt til fællesudgifter	2.238.000	2.238	2.088
Antenneleje	32.291	13	0
2 Ekstraordinære indtægter	32.901	0	0
INDTÆGTER I ALT	2.303.192	2.251	2.088
UDGIFTER			
3 Skatter, afgifter og forsikringer	-174.955	-175	-194
4 Administrationsbidrag	-108.475	-111	-110
5 Administrative udgifter m.v.	-17.535	-98	-99
6 Renholdelse	-948.690	-981	-998
7 Almindelig vedligeholdelse	0	-201	-90
8 Planlagt og periodisk vedligeholdelse	-206.261	-685	-597
9 Ekstraordinære udgifter	-18.489	0	0
UDGIFTER I ALT	-1.474.404	-2.251	-2.088
RESULTAT FØR RENTER	828.789	0	0
Renteindtægter	1.878	0	0
Renteudgifter	-16.894	0	0
	-15.016	0	0
ÅRETS RESULTAT	813.773	0	0

Mellemværender udlignes med ejerlejlighedsejerne

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
AKTIVER		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
10 Tilgodehavende bidrag	16.432	0
11 Andre tilgodehavender	1.019.256	641
Tilgodehavender i alt	<u>1.035.688</u>	<u>641</u>
12 Likvider	2.160.709	1.941
	<u>2.160.709</u>	<u>1.941</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>3.196.397</u>	<u>2.582</u>
AKTIVER I ALT	<u>3.196.397</u>	<u>2.582</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
PASSIVER		
13 HENSÆTTELSER		
Henlæggelser diverse	210.000	210
HENSÆTTELSER I ALT	210.000	210
KORTFRISTET GÆLD		
13 Anden gæld	2.036.691	1.487
Mellemværende med KAB	222.365	12
14 Uafsluttede forbrugsregnskaber	727.340	873
KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.986.397	2.372
PASSIVER I ALT	3.196.397	2.582

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2020	Budget 2020	Budget 2021
1 Indbetalt til fællesudgifter			
Ejerlejlighed 1	1.850.172	1.885	1.727
Ejerlejlighed 2 - 22	387.828	397	361
	<hr/>		
Ejerlejlighedsejere	2.238.000	2.238	2.088
	<hr/>		
2 Ekstraordinære indtægter			
Umålt vandforbrug 2019	32.291	0	0
	<hr/>		
	32.291	0	0
	<hr/>		
3 Skatter, afgifter og forsikringer			
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	0	12	12
Renovation	0	1	1
Forsikringer	126.512	127	128
EI	19.540	29	25
Målerpasning	28.903	6	28
	<hr/>		
	174.955	175	194
	<hr/>		
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/>		
	85.725	87	87
	<hr/>		
Obligatoriske ydelser			
Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	15.125	15	15
Varmecentral & Antennepositioner	0	1	0
	<hr/>		
	15.125	16	15
	<hr/>		
Valgfrie ydelser			
Udarbejdelse af budget og regnskab for fordelingsafdelinger	7.625	8	8
	<hr/>		
	7.625	8	8
	<hr/>		
Administrationsudgifter i alt til KAB	108.475	111	110
	<hr/>		

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2020	Budget 2020	Budget 2021
5 Administrative udgifter m.v.			
Beboermøder	0	3	3
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	0	15	8
Rådighedsbeløb	5.373	5	12
Kurser	0	2	2
Mødeudgifter	0	15	15
Telefon/Fax/Internet	525	0	0
Diverse	2.759	0	0
Diverse gebyrer	128	5	5
Gaver og blomster	0	1	1
Revision	8.750	10	10
Befordring	0	0	1
Diverse	0	2	2
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	40	40
	17.535	98	99
6 Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.			
Ejendomsfunktionærer	852.731	885	869
Rengøring	846	8	8
Traktoromkostninger	8.508	11	13
Snerydning	0	11	11
Renholdelse diverse:			
Telefon, ejendomskontor	0	4	5
Kontorhold	2.484	2	3
IT, ejendomskontoret	281	0	26
Måtter	0	2	1
PC-pakke ansatte	25.766	14	15
Desinfektion	8.473	0	2
Renholdelse, diverse	10.790	5	7
Drift af ejendomskontor	38.810	39	38
	948.690	981	998
7 Almindelig vedligeholdelse			
Terræn	0	32	10
Bygning, klimaskærm	0	50	15
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	15	15
Bygning, fælles	0	15	15
Bygning, tekniske installationer	0	54	25
Materiel	0	35	10
	0	201	90

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2020	Budget 2020	Budget 2021
8 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Terræn	115.781	535	350
Bygning, klimaskærm	29.331	0	170
Bygning, fælles	0	0	25
Bygning, tekniske installationer	** * 0	100	0
Materiel	61.149	50	52
	206.261	685	597
9 Ekstraordinære udgifter			
Vild med Vilje - opstart	11.938	0	0
Korrektion fællesafdeling	6.552	0	0
	18.489	0	0

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
10 Tilgodehavende bidrag		
Tilgodehavende fællesudgifter inkl. Vand	16.432	0
	<u>16.432</u>	<u>0</u>
11 Andre tilgodehavender		
Uafsluttet vandregnskab	727.912	324
Andre debitorer	207.230	169
Forudbetalte udgifter	84.115	148
	<u>1.019.256</u>	<u>641</u>
12 Likvider		
Bankbeholdning	2.155.709	1.937
Kassebeholdninger	5.000	3
	<u>2.160.709</u>	<u>1.941</u>
13 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	61.751	22
Feriepengeforpligtelse	123.348	74
Mellemværende med afdeling Sortemoen - Ejerlejlighed 1	665.804	399
Mellemværende med ejere - Ejerlejlighed 2 - 22	939.189	791
Skyldige omkostninger kreditorsystem	120.775	10
Diverse reservationer	105.007	30
Forudbetalte boligafgifter og leje (aconto bidrag)	9.582	20
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	11.236	141
	<u>2.036.691</u>	<u>1.487</u>
14 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Vandregnskab	727.340	873
	<u>727.340</u>	<u>873</u>

Noter	Resultat 2020	Fordelt til:	
		Ejerlejlighed 1 22001 Sortemoen	Ejerlejlighed 2-22 Ejere
16 Fordelings nøgle INDTÆGTER			
201 Indbetalt til fællesudgifter	2.238.000	1.850.172	387.828
<u>Diverse</u>			
F1 203 Antenneleje	32.291	26.394	5.897
F1 206 Ekstraordinære indtægter	32.901	26.893	6.008
<u>Renteindtægter</u>			
F1 202 Renteindtægter	1.878	1.535	343
Indtægter i alt	2.305.070	1.904.994	400.076
UDGIFTER			
<u>Skatter, afgifter og forsikringer</u>			
F1 110 Forsikringer	-126.512	-103.410	-23.102
F1 111 EI	-19.540	-15.972	-3.568
F1 111 Målerpasning	-28.903	-23.625	-5.278
	-174.955	-143.007	-31.948
<u>Administrationsbidrag</u>			
F1 112 Administrationsbidrag, Ejerforeningen	-108.475	-88.666	-19.808
	-108.475	-88.666	-19.808
<u>Administrative udgifter m.v.</u>			
F1 119 Rådighedsbeløb	-5.373	-4.392	-981
F1 119 Telefon/Fax/Internet	-525	-429	-96
F1 119 Diverse	-2.759	-2.255	-504
F1 119 Diverse gebyrer	-128	-104	-23
F1 119 Revision	-8.750	-7.152	-1.598
	-17.535	-14.333	-3.202
<u>Renholdelse m.v.</u>			
F2 114 Ejendomsfunktionærer	-852.731	-717.232	-135.499
F1 114 Rengøring	-846	-692	-155
F1 114 Traktoromkostninger	-8.508	-6.954	-1.554
F1 114 Kontorhold	-2.484	-2.031	-454
F1 114 IT, ejendomskontoret	-281	-230	-51
F1 114 PC-pakke ansatte	-25.766	-21.061	-4.705
F1 114 Desinfektion	-8.473	-6.926	-1.547
F1 114 Renholdelse, diverse	-10.790	-8.819	-1.970
F1 114 Drift af ejendomskontor	-38.810	-31.723	-7.087
	-948.690	-795.668	-153.022

Noter	Resultat 2020	Fordelt til:	
		Ejerlejlighed 1 22001 Sortemoen	Ejerlejlighed 2-22 Ejere
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
F1 116 Terræn	-115.781	-94.638	-21.143
F1 116 Bygning, klimaskærm	-29.331	-23.975	-5.356
F1 116 Materiel	-61.149	-49.983	-11.166
	<u>-206.261</u>	<u>-168.596</u>	<u>-37.665</u>
Renteudgifter			
F1 131 Renteudgifter	-16.894	-13.809	-3.085
	<u>-16.894</u>	<u>-13.809</u>	<u>-3.085</u>
Ekstraordinære udgifter			
F1 134 Korrektion fællesafdeling	-18.489	-15.113	-3.376
	<u>-18.489</u>	<u>-15.113</u>	<u>-3.376</u>
Udgifter i alt	<u>-1.491.297</u>	<u>-1.239.191</u>	<u>-252.107</u>
Årets resultat 2020	<u>813.773</u>	<u>665.804</u>	<u>147.969</u>
Der opsplittes således:			
Saldo primo 2020		399.084	791.220
Overskud 2019 med ejerlejlighed 1 -afdeling 22001		-399.084	0
Årets resultat 2020		<u>665.804</u>	<u>147.969</u>
Saldo ultimo		<u>665.804</u>	<u>939.189</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%