

Ejerforeningen Sortemoen

Årsregnskab 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsregnskabet er godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 13. september 2022

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 2021 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 23. maj 2022

Bestyrelsen:

Trine Lund
Formand

Henrik Christensen
Næstformand

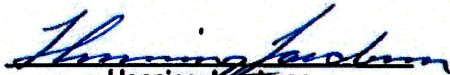
Siff Lenore Charlin Stutz

Ulf Hjelmar

Administrator:



Morten Hellsten
Kundechef



Henning Jacobsen
Kundeøkonom

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortemosen****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortemosen for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 23. maj 2022

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: 2 a m.fl. Hjortespring	
Formål	Foreningens formål er at administrere ejendommene og at varetage medlemmernes fælles interesser som ejerlejlighedsejere.	
Hjemstedskommune	Herlev	
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021	
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 Enghavevej 81 2450 København SV	
Bestyrelse	Trine Lund Henrik Christensen Siff Lenore Charlin Stutz Ulf Hjelmar	(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 afvigelse i sammentællingen.

Noter	Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
INDTÆGTER			
1 Indbetalt til fællesudgifter	2.088.096	2.088	2.426
2 Ekstraordinære indtægter	165	0	0
INDTÆGTER I ALT	2.088.261	2.088	2.426
UDGIFTER			
3 Skatter, afgifter og forsikringer	-285.420	-194	-198
4 Administrationsbidrag	-108.475	-110	-110
5 Administrative udgifter m.v.	-58.136	-99	-96
6 Renholdelse	-907.040	-998	-975
7 Almindelig vedligeholdelse	0	-90	-90
8 Planlagt og periodisk vedligeholdelse	-256.260	-597	-942
Ekstraordinære udgifter	-8	0	0
UDGIFTER I ALT	-1.615.338	-2.088	-2.411
RESULTAT FØR RENTER	472.923	0	15
Renteudgifter	-27.972	0	-15
ÅRETS RESULTAT	444.952	0	0

Mellemværender udlignes med ejerlejlighedsejerne

1.000 kr.

Noter**Balance pr.
31-12-2021** **Balance pr.
31-12-2020****AKTIVER****OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

10	Tilgodehavende bidrag	0	16
11	Andre tilgodehavender	743.337	1.019

Tilgodehavender i alt**743.337** **1.036****Mellemværende med KAB**

12	Likvider	290.915	0
		1.588.885	2.161

1.879.799 **2.161****OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****2.623.136** **3.196****AKTIVER I ALT****2.623.136** **3.196**

Noter	1.000 kr.	
	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
PASSIVER		
HENSÆTTELSER		
Henlæggelser diverse	210.000	210
HENSÆTTELSER I ALT	210.000	210
KORTFRISTET GÆLD		
13 Anden gæld	1.685.796	2.037
Mellemværende med KAB	0	222
14 Uafsluttede forbrugsregnskaber	727.340	727
KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.413.136	2.986
PASSIVER I ALT	2.623.136	3.196

Noter	Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
1 Indbetalt til fællesudgifter			
Ejerlejlighed 1	1.727.484	1.727	2.004
Ejerlejlighed 2 - 22	360.612	361	422
Ejerlejlighedsejere	2.088.096	2.088	2.426
2 Ekstraordinære indtægter			
Korrektion fællesafdeling	165	0	0
	165	0	0
3 Skatter, afgifter og forsikringer			
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	1.713	12	12
Renovation	896	1	1
Forsikringer	231.497	128	133
EI	21.293	25	22
Målerpasning	30.021	28	30
	285.420	194	198
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
	85.725	87	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	7.625	8	8
	7.625	8	8
Administrationsbidrag i alt til KAB	108.475	110	110

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
5 Administrative udgifter m.v			
Beboermøder	0	3	3
Tilskud til fester, sociale foranstaltninger m.v.	0	8	8
Rådighedsbeløb	11.438	12	12
Kurser	0	2	2
Mødeudgifter	20.682	15	15
Telefon/Fax/Internet	525	0	0
Diverse	0	0	3
Diverse gebyrer	51	5	1
Gaver og blomster	0	1	1
Kontingenter	1.500	0	0
Revision	8.938	10	10
Befordring	1.234	1	1
Diverse	13.768	2	0
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	40	40
Administrative udgifter i alt	58.136	99	96
6 Renholdelse m.v.			
Lønninger m.v.			
Ejendomsfunktionærer	823.131	869	866
Rengøring	928	8	5
Traktoromkostninger	8.688	13	13
Snerydning	9.963	11	7
Renholdelse diverse:			
Telefon, ejendomskontor	1.170	5	2
Kontorhold	12.084	3	4
IT, ejendomskontoret	0	26	1
Måtter	0	1	1
PC-pakke ansatte	12.019	15	14
Desinfektion	10.059	2	7
Renholdelse, diverse	0	7	7
Drift af ejendomskontor	28.996	38	48
	907.040	998	975
7 Almindelig vedligeholdelse			
Terræn	0	10	10
Bygning, klimaskærm	0	15	15
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	15	15
Bygning, fælles	0	15	15
Bygning, tekniske installationer	0	25	25
Materiel	0	10	10
	0	90	90

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
8 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Terræn	185.586	350	335
Bygning, klimaskærm	21.292	170	550
Bygning, fælles	0	25	0
Bygning, tekniske installationer	3.304	0	0
Materiel	46.078	52	57
	256.260	597	942
9 Ekstraordinære udgifter			
Difference skattekonto pr. 31/12-2021	8	0	0
	8	0	0

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
10 Tilgodehavende bidrag		
Tilgodehavende fællesudgifter inkl. vand	0	16
	<u>0</u>	<u>16</u>
11 Andre tilgodehavender		
Uafsluttet vandregnskab	657.919	728
Andre debitorer	85.417	207
Forudbetalte udgifter	0	84
	<u>743.337</u>	<u>1.019</u>
12 Likvider		
Bankbeholdning	1.583.885	2.156
Kassebeholdning	5.000	5
	<u>1.588.885</u>	<u>2.161</u>
13 Anden gæld		
Skyldig A-skat mv.	41.842	62
Feriepengeforpligtelse	29.918	123
Mellemværende med afdeling Sortemosen - Ejerlejlighed 1	364.877	666
Mellemværende med ejere - Ejerlejlighed 2 - 22	1.019.264	939
Skyldige omkostninger kreditorsystem	39.522	121
Diverse reservationer	36.368	105
Forudbetalte boligafgifter og leje (aconto bidrag)	9.582	10
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	144.423	11
	<u>1.685.796</u>	<u>2.037</u>
14 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Vandregnskab	727.340	727
	<u>727.340</u>	<u>727</u>

Noter		Fordelt til:		
		Resultat 2021	Ejerlejlighed 1 22001 Sortemoen	Ejerlejlighed 2-22 Ejere
15	Fordelings nøgle			
	INDTÆGTER			
	201 Indbetalt til fællesudgifter	2.088.096	1.727.484	360.612
	Ekstraordinære indtægter			
F1	206 Korrektion fællesafdeling	165	135	30
	Indtægter i alt	2.088.261	1.727.619	360.642
	UDGIFTER			
	Skatter, afgifter og forsikringer			
F1	107 Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-1.713	-1.400	-313
F1	109 Renovation	-896	-732	-164
F1	110 Forsikringer	-231.497	-189.223	-42.273
F1	111 EI	-21.293	-17.405	-3.888
F1	111 Målerpasning	-30.021	-24.539	-5.482
		-285.420	-233.299	-52.120
	Administrationsbidrag			
F1	112 Administrationsbidrag	-108.475	-88.666	-19.808
		-108.475	-88.666	-19.808
	Administrative udgifter m.v.			
F1	119 Rådighedsbeløb	-11.438	-9.350	-2.089
F1	119 Mødeudgifter	-20.682	-16.906	-3.777
F1	119 Telefon/Fax/Internet	-525	-429	-96
F1	119 Diverse gebyrer	-51	-42	-9
F1	119 Kontingenter	-1.500	-1.226	-274
F1	119 Revision	-8.938	-7.305	-1.632
F1	119 Befordring	-1.234	-1.009	-225
F1	119 Diverse	-13.768	-11.254	-2.514
		-58.136	-47.520	-10.616
	Renholdelse m.v.			
F2	114 Ejendomsfunktionærer	-823.131	-692.335	-130.795
F1	114 Rengøring	-928	-759	-170
F1	114 Traktoromkostninger	-8.688	-7.101	-1.586
F1	114 Snerydning	-9.963	-8.144	-1.819
F1	114 Telefon, ejendomskontor	-1.170	-956	-214
F1	114 Kontorhold	-12.084	-9.877	-2.207
F1	114 PC-pakke ansatte	-12.019	-9.825	-2.195
F1	114 Desinfektion	-10.059	-8.222	-1.837
F1	114 Drift af ejendomskontor	-28.996	-23.701	-5.295
		-907.040	-760.922	-146.118

Noter	Resultat 2021	Fordelt til:	
		Ejerlejlighed 1 22001 Sortemoen	Ejerlejlighed 2-22 Ejere
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
F1 116 Terræn	-185.586	-151.696	-33.890
F1 116 Bygning, klimaskærm	-21.292	-17.404	-3.888
F1 116 Bygning, tekniske installationer	-3.304	-2.701	-603
F1 116 Materiel	-46.078	-37.664	-8.414
	-256.260	-209.465	-46.795
Renteudgifter			
F1 131 Kassekredit m.v.	-10.231	-8.362	-1.868
F1 131 Diverse renteudgifter	-27.972	-22.864	-5.108
	-27.972	-22.864	-5.108
Ekstraordinære udgifter			
F1 134 Difference skattekonto pr. 31/12-2021	-8	-6	-1
	-8	-6	-1
Udgifter i alt	-1.643.309	-1.362.742	-280.567
Årets resultat 2021	444.952	364.877	80.075
Mellemværender	444.952	364.877	80.075
Der opsplittes således:			
Saldo primo 2021		0	939.189
Årets overskud 2021		364.877	80.075
Saldo ultimo 2021		364.877	1.019.264

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%