

EJERFORENINGEN ÅKANDEHUSENE II

CVR-NR. 32 73 22 83

ÅRSRAPPORT 2016



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12-14

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Ejerforeningen Åkandehusene II
c/o Nordic Property Management A/S
Sankt Annæ Passage
Store Kongensgade 40 F, 3.
1264 København K

Stiftet: 24. november 2006

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Administrator

Nordic Property Management A/S
Sankt Annæ Passage
Store Kongensgade 40 F, 3.
1264 København K

Bestyrelse

Christian Wolff Møller, formand
Jakob Jørgensen
Jakob Jensen
Ahmed Haddad
Sara Falk Jensen
Jakob Trier

Revision

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Adelgade 15
1304 København K

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Ejerforening for ejendommene beliggende på Gyngemose Parkvej 10-16 og 22-24, 2860 Søborg.

Det regnskabsmæssige resultat

Regnskabsårets samlede omkostninger til fordeling udgør kr. 2.041.520.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2016 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Ejerforeningen Åkandehusene II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse A. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

København, den 28. marts 2017

Bestyrelse


Christian Wolff Møller


Ahmed Haddad


Jakob Jørgensen

Sara Falk Jensen


Jakob Jensen


Jakob Trier

Administrator


Nordic Property Management A/S

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2017.

Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Åkandehusene II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Åkandehusene II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 foreningen 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2016. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 foreningens 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 foreningen, 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. Fejlinformationer 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. marts 2017

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Fællesbidrag er indregnet i resultatopgørelsen til det på generalforsamlingen fastsatte bidrag. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2016	Budget (ej revideret) 2016	2015
INDBETALT FÆLLESBIDRAG		2.026.916	2.026.000	1.962.147
Driftsomkostninger:				
Elektricitet		162.853	170.000	178.746
Renovation		166.906	167.000	150.313
Grundejerforening		333.315	334.000	333.315
Forsikringer		102.747	103.000	101.336
Ejendommens drift	1	475.962	455.000	443.080
Ejendommens vedligeholdelse	2	584.134	586.000	551.858
Andre eksterne omkostninger	3	215.603	211.000	208.961
DRIFTSOMKOSTNINGER TIL FORDELING		2.041.520	2.026.000	1.967.609
Finansielle indtægter		699	0	1.130
Finansielle udgifter		0	0	45
OMKOSTNINGER I ALT TIL FORDELING		2.040.821	2.026.000	1.966.524
Mellemregning ejerforeningens medlemmer		-13.905	0	-4.377

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2016	2015
AKTIVER			
Periodeafgrænsning		52.657	5.776
Vandregnskab		79.618	16.072
Varmeregnskab		0	18.193
Forsikringstilgodehavender		4.444	0
TILGODEHAVENDER		136.719	40.041
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.052.798	1.113.862
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.189.517	1.153.903
AKTIVER		1.189.517	1.153.903
PASSIVER			
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer	4	619.404	633.309
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5	125.000	0
EGENKAPITAL		744.404	633.309
Varmeregnskab		188.297	0
Mellemregning		0	418.434
Restancer		14.153	2.073
Skyldige omkostninger	6	242.663	100.087
GÆLDSFORPLIGTELSE		445.113	520.594
PASSIVER		1.189.517	1.153.903

NOTER

	2016	Budget (ej revideret) 2016	2015
1 EJENDOMMENS DRIFT			
Skadedyrsbekæmpelse	13.562	16.000	30.413
Vicevært	401.700	402.000	391.516
Selvrisiko, forsikringssager	4.435	10.000	1.151
Central sug	4.500	0	0
Container/bortkørsel	30.835	0	0
Ejendomsinspektør	0	12.000	0
Vinduespolering	20.000	15.000	20.000
Diverse	930	0	0
	475.962	455.000	443.080
2 EJENDOMMENS VEDLIGEHOLDELSE			
Elevatorer, serviceabonnementer	210.165	200.000	193.489
Elevatorer, reparationer	6.966	25.000	12.783
Elevatorer, telefon og teknisk support	17.926	20.000	35.976
El-installationer	41.856	25.000	28.079
Maler	0	5.000	157.088
Låseservice, nøgler mv.	18.020	15.000	12.741
Dørtelefon	1.218	4.000	175
VVS-arbejder	51.363	40.000	34.086
Ventilation	0	15.000	19.576
Glarmester	4.939	10.000	1.884
Murer	0	25.000	20.767
Snedker	10.824	4.000	7.621
Varmeanlæg	10.093	0	0
Kontingenter og abonnementer	0	3.000	0
Gårdanlæg og udenomsarealer	6.156	10.000	27.593
Fællesarealer	10.858	10.000	0
Vedligeholdelsesplan	68.750	50.000	0
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	125.000	125.000	0
	584.134	586.000	551.858

NOTER

	2016	Budget (ej revideret) 2016	2015
3 ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER			
Administrationshonorar	137.387	137.000	133.385
Møder, generalforsamling m.m.	262	7.500	1.451
Revision	17.000	17.000	22.500
Varme- og vandregnskabshonorar	36.129	35.000	33.365
Teknisk support	15.143	5.000	4.138
Porto og gebyrer	9.469	4.000	5.126
Diverse	213	5.500	8.996
	215.603	211.000	208.961

NOTER

	2016	2015
4 OVERFØRT RESULTAT		
Overført resultat, primo	633.309	637.686
Overført resultat	-13.905	-4.377
	619.404	633.309
 5 RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN		
Saldo, primo	0	0
Årets hensættelser	125.000	0
Anvendt i året	0	0
	125.000	0
 6 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
Leverandørgæld	0	76.087
Karsten Mortensen VVS ApS	3.887	0
Niemann Entreprise A/S	4.435	0
HP Ejendomsservice	55.951	0
OTIS A/S	54.457	0
Lindpro A/S	4.885	0
Nordic Property Manager	2.244	0
Dong Energy	31.054	0
Hensat til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan	68.750	0
Revision	17.000	24.000
	242.663	100.087