

EJERFORENINGEN ÅKANDEHUSENE II

CVR-NR. 32 73 22 83

ÅRSRAPPORT 2017



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	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
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

Jakob Jørgensen, formand
Ingeborg Tang Sørensen
Johnni Jørgensen
Ahmed Haddad
Jakob Trier
Christian Wolff Møller
Jakob Jensen

Revision

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Adelgade 15
1304 København K
CVR-nr.:39463113

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. 2.238.375.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2017 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 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 23. april 2018

Bestyrelse

Christian Wolff Møller

Jakob Jørgensen



Jakob Trier

Ahmed Haddad



Ingeborg Tang Sørensen



Johnni Jørgensen



Jakob Jensen

Administrator



Nordic Property Management A/S

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2018.

Dirigent:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Akandehusene II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Akandehusene II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017. 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 23. april 2018

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13


Jacob Mørk
Statsautoriseret revisor
mne33750

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2017 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	2017	Budget (ej revideret) 2017	2016
INDBETALT FÆLLESBIDRAG		2.046.002	2.046.000	2.026.916
Driftsomkostninger:				
Elektricitet		130.405	170.000	162.853
Renovation		163.261	167.000	166.906
Grundejerforening		302.490	334.000	333.315
Forsikringer		104.579	103.000	102.747
Ejendommens drift	1	481.234	475.000	475.962
Ejendommens vedligeholdelse	2	842.417	568.000	584.134
Andre eksterne omkostninger	3	213.989	229.000	215.603
DRIFTSOMKOSTNINGER TIL FORDELING		2.238.375	2.046.000	2.041.520
Finansielle indtægter		329	0	699
Finansielle udgifter		13	0	0
OMKOSTNINGER I ALT TIL FORDELING		2.238.059	2.046.000	2.040.821
Mellemregning ejerforeningens medlemmer		-192.057	0	-13.905

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2017	2016
AKTIVER			
Periodeafgrænsning		0	52.657
Vandregnskab		43.411	79.618
Restance		2.596	0
Forsikringstilgodehavender		4.444	4.444
TILGODEHAVENDER		50.451	136.719
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.218.635	1.052.798
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.269.086	1.189.517
AKTIVER		1.269.086	1.189.517
PASSIVER			
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer	4	427.347	619.404
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5	300.000	125.000
EGENKAPITAL		727.347	744.404
Varmeregnskab		113.702	188.297
Forudbetalinger		14.677	14.153
Skyldige omkostninger	6	413.360	242.663
GÆLDSFORPLIGTELSE		541.739	445.113
PASSIVER		1.269.086	1.189.517

NOTER

		Budget (ej revideret)	
	2017	2017	2016
1 EJENDOMMENS DRIFT			
Skadedyrsbekæmpelse	3.915	16.000	13.562
Vicevært	413.745	404.000	401.700
Selvrisiko, forsikringssager	13.644	10.000	4.435
Central sug	0	0	4.500
Container/bortkørsel	31.680	25.000	30.835
Trappevask og måtter	8.250	0	0
Vinduespolering	10.000	20.000	20.000
Diverse	0	0	930
	481.234	475.000	475.962
2 EJENDOMMENS VEDLIGEHOLDELSE			
Elevatore, serviceabonnementer	100.637	200.000	210.165
Elevatore, reparationer	37.185	25.000	6.966
Elevatore, telefon og teknisk support	19.155	20.000	17.926
El-installationer	67.344	25.000	41.856
Vinduer og døre	2.250	0	0
Låseservice, nøgler mv.	18.033	15.000	18.020
Dørtelefon	431	4.000	1.218
Maler	0	5.000	0
Murer	0	10.000	0
VVS-arbejder	59.741	40.000	51.363
Ventilation	42.832	15.000	0
Glarmester	3.355	10.000	4.939
Energimærkning	24.295	0	0
Snedker	36.826	4.000	10.824
Varmeanlæg	619	0	10.093
Gårdanlæg og udenomsarealer	14.426	10.000	6.156
Fællesarealer	9.450	10.000	10.858
Kælder	230.838	0	0
Vedligeholdelsesplan	0	50.000	68.750
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	175.000	125.000	125.000
	842.417	568.000	584.134

NOTER

		Budget (ej revideret) 2017	2016
3	ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER		
	Administrationshonorar	141.508	137.000
	Møder, generalforsamling m.m.	1.167	7.500
	Bestyrelseshonorar	15.000	15.000
	Revision	17.000	17.000
	Varme- og vandregnskabshonorar	20.460	25.000
	Teknisk support	9.930	17.000
	Porto og gebyrer	8.471	9.000
	Diverse	453	1.500
		213.989	229.000
			215.603

NOTER

	2017	2016
4 OVERFØRT RESULTAT		
Overført resultat, primo	619.404	633.309
Overført resultat	-192.057	-13.905
	427.347	619.404
5 RESERVERET TIL VEDLIGEHOJDELSE AF EJENDOMMEN		
Saldo, primo	125.000	0
Årets hensættelser	175.000	125.000
Anvendt i året	0	0
	300.000	125.000
6 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
Gert Ploug El-Service ApS	8.509	0
Karsten Mortensen VVS ApS	0	3.887
Certego	688	0
John Jensen A/S VVS Installationer	3.004	0
Niemann Entreprise A/S	0	4.435
Brøndum Elevator v/Niels Brøndum	2.737	0
Petersen & Olsen A/S	644	0
HP Ejendomsservice	34.479	55.951
OTIS A/S	0	54.457
Lindpro A/S	0	4.885
Tømrer Thomas	4.044	0
Bagger Låse & Alarm A/S Tidens Låse	5.140	0
Nordic Property Manager	414	2.244
Hovedstadens Låse-service	1.072	0
Gladsaxe Fjernvamre	62.132	0
Ørsted	26.991	31.054
Pihl Coating (kælder)	230.228	0
Hensat til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan	0	68.750
Bestyrelseslonarar	15.000	0
Revision	17.000	17.000
Diverse	1.278	0
	413.360	242.663