

EJERFORENINGEN ÅKANDEHUSENE II

CVR-NR. 32 73 22 83

ÅRSRAPPORT 2019



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
Arsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12-14

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Ejerforeningen Åkandehusene II
c/o Heimstaden Danmark A/S
Sankt Petri Passage 5, 3. th.
1165 København K

Stiftet: 24. november 2006
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Administrator

Heimstaden Danmark A/S
Sankt Petri Passage 5, 3. th.
1165 København K

Bestyrelse

Ingeborg Tang Sørensen, formand
Agne Stonkute
Jakob Trier
Flemming Christensen

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. 2.064.241

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2019 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2019 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 5. maj 2020

Bestyrelse

Ingeborg Tang Sørensen

Jakob Trier

Agne Stonkute

Flemming Christensen

Administrator

Heimstaden Danmark A/S

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2020.

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019. 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 5. maj 2020

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Jacob Hjørt
Statsautoriseret revisor

mne33750

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2019 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	2019	Budget (ej revideret) 2019	2018
Indbetalt fællesbidrag		1.924.920	1.924.000	2.046.003
Diverse indtægter		8.193	0	0
INDTÆGTER I ALT		1.933.113	1.924.000	2.046.003
Driftsomkostninger:				
Elektricitet		-172.186	160.000	-143.761
Renovation		-241.400	230.000	-225.660
Grundejerforening		-289.973	300.000	-289.973
Forsikringer		-65.008	65.000	-90.296
Ejendommens drift	1	-354.435	357.500	-462.442
Ejendommens vedligeholdelse	2	-732.385	570.000	-504.348
Andre eksterne omkostninger	3	-205.270	241.500	-217.861
DRIFTSOMKOSTNINGER TIL FORDELING		-2.060.657	1.924.000	-1.934.341
Finansielle indtægter		166	0	308
Finansielle udgifter		-3.750	0	0
OMKOSTNINGER I ALT TIL FORDELING		-2.064.241	1.924.000	-1.934.033
Mellemregning ejerforeningens medlemmer		-131.128	0	111.970

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2019	2018
AKTIVER			
Vandregnskab		110.038	44.616
Restance		0	2.665
Øvrige tilgodehavender		31.047	0
Andre tilgodehavender		8.805	0
Periodeafgrænsningsposter		66.312	0
TILGODEHAVENDER		216.202	47.281
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.079.436	1.314.024
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.295.638	1.361.305
AKTIVER		1.295.638	1.361.305
PASSIVER			
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer	4	408.189	539.317
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5	650.000	475.000
EGENKAPITAL		1.058.189	1.014.317
Varmeregnskab		74.063	150.359
Forudbetalinger medlemmer		281	17.408
Skyldige omkostninger	6	163.105	179.221
GÆLDSFORPLIGTELSE		237.449	346.988
PASSIVER		1.295.638	1.361.305

NOTER

		Budget (ej revideret) 2019	2018
1	EJENDOMMENS DRIFT		
	Skadedyrsbekæmpelse	21.500	7.081
	Vicevært	298.024	426.150
	Snedrydning	5.562	0
	Selvrisiko, forsikringssager	0	2.377
	Andre forsikringer	3.095	0
	Central sug	12.544	13.473
	Container/bortkørsel	11.710	12.086
	Trappevask og måtter	0	1.125
	Vinduespolering	0	0
	Diverse	2.000	150
		354.435	462.442
2	EJENDOMMENS VEDLIGEHOLDELSE		
	Elevatore, serviceabonnementer	29.985	49.202
	Elevatore, reparationer	121.899	35.668
	Elevatore, telefon og teknisk support	22.349	19.357
	El-installationer	38.671	26.587
	Låseservice, nøgler mv.	5.569	16.428
	Dørtelefon	4.550	0
	Maler	0	0
	Murer	0	0
	Vinduer og døre	9.215	0
	VVS-arbejder	22.206	47.929
	Ventilation, serviceabonnementer	7.125	0
	Ventilation	22.209	3.636
	Glarmester	934	8.333
	Nøgler og navneskilte	8.111	0
	Snedker	229.981	6.247
	Varmeanlæg	30.975	15.283
	Gårdanlæg og udenomsarealer	2.731	3.128
	Kælder	0	97.374
	Småanskaffelser	0	176
	Fællesarealer	0	0
	Diverse	875	0
	Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	175.000	175.000
		732.385	504.348

NOTER

	2019	Budget (ej revideret) 2019	2018
3 ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER			
Administrationshonorar	150.126	150.000	145.753
Møder, generalforsamling m.m.	370	8.000	1.613
Bestyrelseshonorar	15.000	15.000	15.000
Regulering af afsat til bestyrelseshonorar	-13.000	0	0
Revision	17.860	18.000	17.340
Regulering af revisor tidligere år	-153	0	0
Ejendomsinspektør	0	11.000	0
Varme- og vandregnskabshonorar	26.883	25.000	25.686
Porto og gebyrer	8.057	13.500	12.036
Diverse	127	1.000	433
	205.270	241.500	217.861

NOTER

	2019	2018
4 OVERFØRT RESULTAT		
Overført resultat, primo	539.317	427.347
Overført resultat	-131.128	111.970
	408.189	539.317
5 RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN		
Saldo, primo	475.000	300.000
Årets hensættelser	175.000	175.000
	650.000	475.000
6 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
All Remove Danmark A/S	31.681	0
John Jensen A/S VVS Installationer	0	5.375
Brøndum Elevator v/Niels Brøndum	2.672	0
HyacinthCleaning	2.000	0
HP Ejendomsservice	0	35.710
Skyldig vand- og varmeregnskab	0	25.686
Sønderberg & partners	66.312	0
Ørsted	27.299	25.798
Pihl Coating (kælder)	0	41.812
Bestyrelseshonorar	15.000	27.500
Revision	17.860	17.340
Diverse	281	0
	163.105	179.221