

EJERFORENINGEN ÅKANDEHUSENE II

CVR-NR. 32 73 22 83

ÅRSRAPPORT 2018



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 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12-14

FORENINGSOPLYSNINGER

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

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

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

Bestyrelse Johnni Jørgensen, formand
Ingeborg Tang Sørensen
Ahmed Haddad
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. 1.934.341.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2018 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 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 1. marts 2019

Bestyrelse

Johnni Jørgensen

Ingeborg Tang Sørensen

Jakob Trier

Ahmed Haddad

Flemming Christensen

Administrator

Heimstaden NPM A/S

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2019.

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2018. 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 1. marts 2019

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Jacob Hjørt
Statsautoriseret revisor

mne33750

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2018 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	2018	Budget (ej revideret) 2018	2017
INDBETALT FÆLLESBIDRAG		2.046.003	2.046.000	2.046.002
Driftsomkostninger:				
Elektricitet		143.761	160.000	130.405
Renovation		225.660	225.700	163.261
Grundejerforening		289.973	305.000	302.490
Forsikringer		90.296	90.300	104.579
Ejendommens drift	1	462.442	491.150	481.234
Ejendommens vedligeholdelse	2	504.348	542.000	842.417
Andre eksterne omkostninger	3	217.861	231.850	213.989
DRIFTSOMKOSTNINGER TIL FORDELING		1.934.341	2.046.000	2.238.375
Finansielle indtægter		308	0	329
Finansielle udgifter		0	0	13
OMKOSTNINGER I ALT TIL FORDELING		1.934.033	2.046.000	2.238.059
Mellemregning ejerforeningens medlemmer		111.970	0	-192.057

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2018	2017
AKTIVER			
Vandregnskab		44.616	43.411
Restance		2.665	2.596
Forsikringstilgodehavender		0	4.444
TILGODEHAVENDER		47.281	50.451
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.314.024	1.218.635
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.361.305	1.269.086
AKTIVER		1.361.305	1.269.086
PASSIVER			
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer	4	539.317	427.347
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	5	475.000	300.000
EGENKAPITAL		1.014.317	727.347
Varmeregnskab		150.359	113.702
Forudbetalinger medlemmer		17.408	14.677
Skyldige omkostninger	6	179.221	413.360
GÆLDSFORPLIGTELSER		346.988	541.739
PASSIVER		1.361.305	1.269.086

NOTER

	2018	Budget (ej revideret) 2018	2017
1 EJENDOMMENS DRIFT			
Skadedyrsbekæmpelse	7.081	10.000	3.915
Vicevært	426.150	426.150	413.745
Selvrisiko, forsikringssager	2.377	10.000	13.644
Central sug	13.473	0	0
Container/bortkørsel	12.086	25.000	31.680
Trappevask og måtter	1.125	10.000	8.250
Vinduespolering	0	10.000	10.000
Diverse	150	0	0
	462.442	491.150	481.234
2 EJENDOMMENS VEDLIGEHOLDELSE			
Elevatorer, serviceabonnementer	49.202	110.000	100.637
Elevatorer, reparationer	35.668	35.000	37.185
Elevatorer, telefon og teknisk support	19.357	20.000	19.155
El-installationer	26.587	35.000	67.344
Vinduer og døre	0	0	2.250
Låseservice, nøgler mv.	16.428	15.000	18.033
Dørtelefon	0	4.000	431
Maler	0	5.000	0
Murer	0	10.000	0
VVS-arbejder	47.929	58.000	59.741
Ventilation	3.636	25.000	42.832
Glarmester	8.333	10.000	3.355
Energimærkning	0	0	24.295
Snedker	6.247	20.000	36.826
Varmeanlæg	15.283	0	619
Gårdanlæg og udenomsarealer	3.128	10.000	14.426
Fællesarealer	0	10.000	9.450
Kælder	97.374	0	230.838
Småanskaffelser	176	0	0
Vedligeholdelsesplan	0	50.000	0
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	175.000	125.000	175.000
	504.348	542.000	842.417

NOTER

	2018	Budget (ej revideret) 2018	2017
3 ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER			
Administrationshonorar	145.753	142.000	141.508
Møder, generalforsamling m.m.	1.613	7.500	1.167
Bestyrelseshonorar	15.000	15.000	15.000
Revision	17.340	17.000	17.000
Varme- og vandregnskabshonorar	25.686	25.000	20.460
Teknisk support	0	15.000	9.930
Porto og gebyrer	12.036	8.000	8.471
Diverse	433	2.350	453
	217.861	231.850	213.989

NOTER

	2018	2017
4 OVERFØRT RESULTAT		
Overført resultat, primo	427.347	619.404
Overført resultat	111.970	-192.057
	539.317	427.347
5 RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN		
Saldo, primo	300.000	125.000
Årets hensættelser	175.000	175.000
Anvendt i året	0	0
	475.000	300.000
6 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
Gert Ploug EI-Service ApS	0	8.509
Certego	0	688
John Jensen A/S VVS Installationer	5.375	3.004
Brøndum Elevator v/Niels Brøndum	0	2.737
Petersen & Olsen A/S	0	644
HP Ejendomsservice	35.710	34.479
Skyldig vand- og varmeregnskab	25.686	0
Tømrer Thomas	0	4.044
Bagger Låse & Alarm A/S Tidens Låse	0	5.140
Nordic Property Management	0	414
Hovedstadens Låse-service	0	1.072
Gladsaxe Fjernvarme	0	62.132
Ørsted	25.798	26.991
Pihl Coating (kælder)	41.812	230.228
Bestyrelseshonorar	27.500	15.000
Revision	17.340	17.000
Diverse	0	1.278
	179.221	413.360

8116 E/F Åkandehusene II					
	Konto	Tekst	Budget 2019	Realiseret 2018	Budget 2018
Resultatopgørelse					
Indtægter					
Indtægter, ejerforeninger					
	11210	Fællesudgifter, opkrævet	-1.924.000,00	-2.046.002,76	-2.048.000,00
Driftsudgifter					
	13040	Renovation	230.000,00	225.659,90	225.700,00
	13060	Skadedyrsbekæmpelse	10.000,00	7.081,25	10.000,00
	13090	Elforbrug	160.000,00	143.761,15	160.000,00
	13100	Ejendomsforsikring	65.000,00	90.296,38	90.300,00
	13105	Selvrisko ved forsikringsager	10.000,00	2.376,51	10.000,00
	13122	Elevatortelefon	20.000,00	19.356,60	20.000,00
	13142	Kontingenter laug & GF	300.000,00	289.972,91	305.000,00
			795.000,00	778.504,70	821.000,00
Driftsudgifter i alt					
Renholdelse					
	14020	Ejendomsservicefirma	290.000,00	426.150,00	426.150,00
	14045	Ejendomsinspektør	11.000,00	-	17.000,00
	14120	Trappevask	10.000,00	1.125,00	10.000,00
	14130	Vinduespolering	10.000,00	-	10.000,00
	14150	Gårde og anlæg	5.000,00	3.127,78	10.000,00
	14160	Containere / Bortkørsel affald	12.500,00	12.086,25	25.000,00
	14590	Diverse		150,00	
			338.500,00	442.639,03	498.150,00
Renholdelse i alt					
Udvendig vedligeholdelse					
	15010	Glarmester	10.000,00	8.332,50	10.000,00
	15020	Maler	5.000,00	-	5.000,00
	15030	Murer	10.000,00	-	10.000,00
	15040	Snedker	100.000,00	6.246,88	20.000,00
	15050	VVS	60.000,00	47.928,80	58.000,00
	15052	Varmeanlæg	16.000,00	15.282,81	-
	15055	Ventilationsanlæg	5.000,00	3.635,67	25.000,00
	15060	EL-installationer	35.000,00	26.587,36	35.000,00
	15063	Renovation og centralsug	15.000,00	13.473,42	-
	15080	Fællesarealer	10.000,00	-	10.000,00
	15090	Diverse vedligehold	-	97.374,00	-
	15100	Dørtelefonanlæg	2.000,00	-	4.000,00
	15140	Elevatorer	50.000,00	49.202,33	110.000,00
	15141	Elevator drift	50.000,00	35.667,53	35.000,00
	15160	Låseservice	17.000,00	16.427,10	15.000,00
	15021	Vedligehold / Vedligeholdelsesplan	50.000,00	50.000,00	50.000,00
		Henlæggelse til glasværnsprojekt	125.000,00	125.000,00	125.000,00
			560.000,00	495.158,40	512.000,00
Udvendig vedligeholdelse i alt					
Administration					
	43310	Administrationshonorar	150.000,00	145.753,40	142.000,00
	43316	Bestyrelseshonorar	15.000,00	15.000,00	15.000,00
	43320	Revision	18.000,00	17.340,00	17.000,00
	43330	Vand/ Varmeregnskaber	25.000,00	25.685,63	25.000,00
	43337	Møder	5.000,00	-	5.000,00
	43030	Internet	500,00	433,00	500,00
	43060	Porto	1.000,00	-	1.000,00
	43380	Gebyrer	12.500,00	12.036,00	8.000,00
	43130	Generalforsamling	2.500,00	1.788,61	2.500,00
	43590	Øvrige	1.000,00	-	850,00
			230.500,00	218.036,64	216.850,00
Administration i alt					
Udgifter i alt					
	51010	Renter	-	-307,69	-
			1.924.000,00	1.934.338,77	2.048.000,00
Samlede udgifter inkl. renter					
Netto resultat					
				-111.971,68	
Ejendommens samlede fordelingstal:					
			8.862,00	8.862,00	8.862,00
Pr. fordelingstal					
			217,11	218,24	231,10