

EJERFORENINGEN ÅKANDEHUSENE II

CVR-NR. 32 73 22 83



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

ÅRSRAPPORT 2023

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

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den / 2024

Dirigent:



INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
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 Memonah Mahmood Agne Stenkute Jakob Trier Johnni Jørgensen
Revision	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Ejerforeningen Åkandehusene II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 6. maj 2024

Bestyrelse

Ingeborg Tang Sørensen
Formand

Memona Mahmood

Jakob Trier

Agne Stonkute

Johnni Jørgensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for foreningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 6. maj 2024

Administrator

Heimstaden Danmark A/S

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2023. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noterne, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

København, den 6. maj 2024

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

mne33750

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2023	Budget (ej revideret) 2023	2022
Indbetalt fællesbidrag		1.952.862	1.953.000	1.952.862
Diverse indtægter		468	0	0
INDTÆGTER I ALT		1.953.330	1.953.000	1.952.862
Driftsomkostninger:				
Elektricitet		-156.690	-260.000	-263.844
Renovation		-275.442	-280.000	-271.940
Grundejerforening		-324.770	-325.000	-307.371
Forsikringer		-122.586	-125.000	-65.333
Ejendommens drift	1	-402.902	-405.000	-395.924
Ejendommens vedligeholdelse	2	-247.738	-280.000	-466.806
Andre eksterne omkostninger	3	-215.284	-198.000	-160.856
DRIFTSOMKOSTNINGER TIL FORDELING		-1.745.412	-1.873.000	-1.932.074
Finansielle indtægter		1.795	0	0
Finansielle udgifter		0	-5.000	-4.482
OMKOSTNINGER I ALT TIL FORDELING		-1.743.617	-1.878.000	-1.936.556
Mellemregning ejerforeningens medlemmer		209.713	75.000	16.306

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023	2022
AKTIVER			
Periodeafgrænsningsposter		5.566	0
Restance		1.197	0
Vandregnskab	4	29.743	0
Varmeregnskab	5	42.362	8.322
Igangværende forsikringsager		175.993	204.186
TILGODEHAVENDER		254.861	212.508
LIKVIDE BEHOLDNINGER		648.785	512.895
OMSÆTNINGSAKTIVER		903.646	725.403
AKTIVER		903.646	725.403
PASSIVER			
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer	6	768.713	559.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	7	0	0
EGENKAPITAL		768.713	559.000
Vandregnskab	4	0	10.130
Skyldige omkostninger	8	134.933	156.273
GÆLDSFORPLIGTELSER		134.933	166.403
PASSIVER		903.646	725.403

NOTER

		Budget	
		(ej revideret)	
	2023	2023	2022
1 EJENDOMMENS DRIFT			
Skadedyrsbekæmpelse	0	5.000	0
Skadedyrsforsikring	12.325	15.000	0
Vicevært	331.425	335.000	315.255
Vicevært, ekstra arbejde	11.138	0	24.097
Snerydning	30.639	30.000	23.313
Selvrisiko, forsikringsager	5.000	10.000	10.000
Centralsug	12.375	10.000	23.259
	402.902	405.000	395.924
2 EJENDOMMENS VEDLIGEHOLDELSE			
Elevatorer, serviceabonnementer	13.551	25.000	27.671
Ventilation, serviceabonnementer	0	7.000	5.150
Varmecentral, serviceabonnementer	21.539	20.000	17.175
Brand, serviceabonnementer	7.125	8.000	6.413
Renovationslift, serviceabonnementer	3.828	5.000	3.466
Elevatorer, reparationer	98.970	75.000	56.701
Elevatortelefon	20.586	20.000	19.921
El-installationer	16.464	20.000	37.489
Låseservice, nøgler mv.	4.353	5.000	0
Dørtelefon	0	5.000	0
Murer	0	10.000	7.819
Maler	0	0	216.231
VVS	7.962	10.000	4.018
Ventilationsanlæg	0	10.000	4.736
Ventilationsanlæg, regulering tidligere år	-1.513	0	0
Snedker	20.825	25.000	21.058
Varmeanlæg	17.605	10.000	7.613
Fællesarealer, indendørs	0	0	390
Fællesarealer, udvendigt	0	5.000	0
Udskift glasværn	0	0	1.021.875
Reparation af tag	9.788	0	0
Skadesager - ikke dækket af forsikring	6.655	20.000	9.080
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	0	0	-1.000.000
	247.738	280.000	466.806

NOTER

		Budget	
		(ej revideret)	
	2023	2023	2022
3 ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER			
Administrationshonorar	132.371	132.000	120.000
Administrationshonorar, regulering tidligere år	0	0	-17.464
Kontorartikler	0	0	70
EBD	613	2.000	0
Møder, generalforsamling m.m.	300	2.000	300
Bestyrelseshonorar	4.000	4.000	4.000
Bestyrelseshonorar, regulering tidligere år 2021 og 2022	-8.000	0	0
Revision	19.500	19.000	19.250
Tilstand- og vedligeholdelsesplan	30.000	0	0
Webdomæne og hjemmeside	0	1.000	588
Varme- og vandregnskabshonorar	30.065	30.000	28.910
Porto og gebyrer	6.435	8.000	5.202
	215.284	198.000	160.856

NOTER

	2023	2022
4 VANDREGNSKAB		
Opkrævet aconto, indeværende år	-503.074	-461.657
Vandudgift, indeværende år	532.767	506.345
Vandregnskab, tidligere år	50	-54.818
	29.743	-10.130
5 VARMEREGNSKAB		
Opkrævet aconto, indeværende år	-658.090	-648.131
Varmeudgift, indeværende år	732.160	656.920
Varmeregnskab, tidligere år	-31.708	-467
	42.362	8.322
6 MELLEMMREGNING MED EJERFORENINGENS MEDLEMMER		
Overført resultat, primo	559.000	542.694
Overført resultat	209.713	16.306
	768.713	559.000
7 RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN		
Saldo, primo	0	1.000.000
Årets hensættelser	0	-1.000.000
	0	0
8 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
K/S Åkandehusene II	7.400	0
Gert Ploug EI-Service ApS	0	1.466
Leif Larsen Ventilation A/S	0	1.513
Gjensidige Forsikring	0	5.000
Brøndum Elevator v/Niels Brøndum	6.244	13.792
Recover Nordic	0	27.128
Wilner ApS	41.956	36.003
Ørsted	0	44.121
Revision	19.500	19.250
Bestyrelseshonorar	4.000	4.000
Bestyrelseshonorar, tidligere år	0	4.000
RECOVERNORDIC ApS	23.981	0
Johan Jensen A/S VVS Installationer	2.159	0
Andel energi A/S	29.693	0
	134.933	156.273