

NEWSEC

ÅRSRAPPORT

# Fælleshusforeningen Svaneparken

Fra 01.01.2018 til 31.12.2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25. april 2019

Dirigent:

---

# Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratørerklæring.....	7
<b>Arsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

# Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Fælleshusforeningen Svaneparken
Beliggenhed	Svaneparken 3460 Birkerød
Matrikelbetegnelse:	1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, af, 1ag, 1ah, 1ai, Ebberødgård, Birkerød
Hjemstedskommune:	Rudersdal Kommune
CVR nr.:	30338456
Regnskabsår:	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Administrator</b>	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby <a href="http://www.datea.dk">www.datea.dk</a>
<b>Bestyrelse</b>	Mette Haugaard Jeppesen , formand Jesper Herrestedt Lisbeth Rask
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

# Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Fælleshusforeningen Svaneparken.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 26. marts 2019

## Bestyrelse

---

Mette Haugaard Jeppesen

Formand

---

Jesper Herrestedt

---

Lisbeth Rask

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Fælleshusforeningen Svaneparken

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælleshusforeningen Svaneparken for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

## 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 ejerforeningen 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

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noterne. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne, 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 samt foreningens vedtægter. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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:

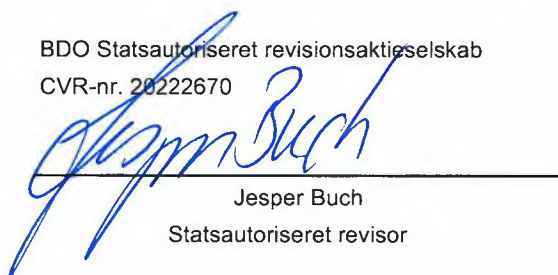
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 ledelsen 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 V, den 26. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670



---

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

# Administratorerklæring

Som administrator i Fælleshusforeningen Svaneparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Kgs. Lyngby, den 26. marts 2019

Newsec Datea A/S

---

Rikke Nielsen  
Administrator

---

Lisbet Christoffersen  
Controller

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fælleshusforeningen Svaneparken for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.



# Resultatopgørelse

	Note	2018	Ej revideret Budget 2018	2017
<b>Indtægter</b>				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		206.896	220.512	218.316
Lejeindtægt		12.000	12.000	12.000
Kontingent		35.730	37.260	37.260
Diverse indtægt	1	24.767	12.000	16.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>279.392</b>	<b>281.772</b>	<b>283.576</b>
<b>Omkostninger</b>				
<b>Faste omkostninger</b>				
Forsikring	2	-5.443	-5.500	-5.530
<b>Faste omkostninger i alt</b>		<b>-5.443</b>	<b>-5.500</b>	<b>-5.530</b>
<b>Forsyning</b>				
Vandudgift		-800	-2.500	-2.054
<b>Forsyning i alt</b>		<b>-800</b>	<b>-2.500</b>	<b>-2.054</b>
<b>Renholdelse</b>				
Snerydning, grus og saltning		-5.750	-20.000	-7.560
Artikler fællesarealer		0	-2.000	0
<b>Renholdelse i alt</b>		<b>-5.750</b>	<b>-22.000</b>	<b>-7.560</b>
<b>Vedligeholdelse og forbedringer i alt</b>	3	<b>-90.063</b>	<b>-101.000</b>	<b>-80.975</b>
<b>Administration</b>				
Ejendomsadministration		-48.237	-48.000	-42.005
Anden administration		-625	0	0
Revisionshonorar, foreninger		-6.000	-7.000	-6.500
Øvrig administration	4	-104.447	-110.000	-99.968
<b>Administration i alt</b>		<b>-159.308</b>	<b>-165.000</b>	<b>-148.473</b>
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-261.364</b>	<b>-296.000</b>	<b>-244.593</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>18.028</b>	<b>-14.228</b>	<b>38.983</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Finansielle udgifter		-980	0	-349
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>-980</b>	<b>0</b>	<b>-349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>17.048</b>	<b>-14.228</b>	<b>38.634</b>
<b>Årets resultat disponeres således</b>				
Overført til årets resultat		17.048	-14.228	38.634
		<b>17.048</b>	<b>-14.228</b>	<b>38.634</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Restance, ejere		23.106	22.591
Øvrige tilgodehavender		32.982	28.000
Periodisering		2.448	6.533
<b>Tilgodehavende i alt</b>		<b>58.535</b>	<b>57.123</b>
<b>Likvider</b>		167.640	187.489
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>226.175</b>	<b>244.613</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>226.175</b>	<b>244.613</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Overført resultat m.v. tidligere år		99.386	60.752
Årets resultat		17.048	38.634
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<u><b>116.434</b></u>	<u><b>99.386</b></u>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Deposita og forudbetalt leje		40.060	40.060
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<u><b>40.060</b></u>	<u><b>40.060</b></u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Kreditorer		14.150	90.922
Skyldige poster	6	55.531	14.245
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<u><b>69.681</b></u>	<u><b>105.167</b></u>
<b>Gæld i alt</b>		<u><b>109.741</b></u>	<u><b>145.227</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>226.175</b></u>	<u><b>244.613</b></u>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>Ej revideret Budget 2018</u>	<u>2017</u>
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Regulering ejerforeningsbidrag	13.617	0	0
Ekstraordinær indtægt	0	0	10.000
Indtægt nøglekort	5.150	6.000	0
Andre driftsindtægter	6.000	6.000	6.000
<b>Øvrige indtægter i alt</b>	<b><u>24.767</u></b>	<b><u>12.000</u></b>	<b><u>16.000</u></b>
<b>2 Forsikring</b>			
Bygningsforsikring	2.588	2.700	2.724
Erhvervsansvarsforsikring	2.855	2.800	2.806
<b>Forsikring i alt</b>	<b><u>5.443</u></b>	<b><u>5.500</u></b>	<b><u>5.530</u></b>
<b>3 Vedligeholdelse og forbedringer</b>			
Terrænbelægninger	0	0	469
Beplantninger	66.563	65.000	48.156
Terræn, grund diverse	0	0	2.250
Legeplads	0	12.000	2.500
Løn hjemmeside og halopsyn	23.500	24.000	27.600
<b>Vedligeholdelse og forbedringer i alt</b>	<b><u>90.063</u></b>	<b><u>101.000</u></b>	<b><u>80.975</u></b>
<b>4 Øvrig administration</b>			
Leje af beboerrum	84.900	83.500	83.232
Generalforsamling	0	500	0
Møder	0	1.000	345
Kontorartikler og tryksager	0	1.000	0
Fotokopiering og IT	11.207	6.000	5.918
Fester	5.063	15.000	7.819
Afrundinger og differencer	0	0	0
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	3.277	3.000	2.654
<b>Øvrig administration i alt</b>	<b><u>104.447</u></b>	<b><u>110.000</u></b>	<b><u>99.968</u></b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>Ej revideret Budget 2018</u>	<u>2017</u>
<b>5 Egenkapital</b>			
<b>Overført resultat</b>			
Overført resultat tidligere år	99.386	0	60.752
<b>Overført resultat i alt</b>	<u>99.386</u>	<u>0</u>	<u>60.752</u>
Årets resultat	17.048	-14.228	38.634
<b>I alt</b>	<u><b>116.434</b></u>	<u><b>-14.228</b></u>	<u><b>99.386</b></u>
<b>6 Skyldige poster</b>			
Indeholdt A-skat	496	0	0
AM-bidrag	160	0	0
Skyldige omkostninger	54.875	0	14.245
<b>Skyldige poster i alt</b>	<u><b>55.531</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>14.245</b></u>