

ÅRSRAPPORT

42243 FÆLLESHUSFORENINGEN
SVANEPARKEN

FRA 01.01.2019 TIL 31.12.2019

This document has esignatur Agreement-ID: 5bd11c2fURmg5035905

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den **10. december 2020**

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratoreklæring.....	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

Foreningsoplysninger

Foreningen	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, 1æe, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, Ebberødgård, Birkerød
Hjemstedskommune:	Rudersdal Kommune
CVR nr.:	30338456
Regnskabsår:	1. januar 2019 - 31. december 2019
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.newsec.dk
Bestyrelse	Mette Haugaard Jeppesen , formand Jesper Herrestedt Lisbeth Rask
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 _____

Bestyrelse

Mette Haugaard Jeppesen

Formand

Jesper Herrestedt

Lisbeth Rask

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Fælleshusforeningen Svaneparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fælleshusforeningen Svaneparken for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 _____

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratorerklæring

Som administrator i Fælleshusforeningen Svaneparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019. 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 2019.

Kgs. Lyngby, den _____

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Rikke Nielsen
Administrator

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fælleshusforeningen Svaneparken for 2019 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 tilstrækkelige.

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	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		248.076	248.076	206.896
Lejeindtægt		27.000	12.000	12.000
Kontingent		35.730	37.530	35.730
Diverse indtægt	1	0	6.000	24.767
Indtægter i alt		310.806	303.606	279.392
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring	2	-5.621	-5.600	-5.443
Faste omkostninger i alt		-5.621	-5.600	-5.443
Forsyning				
Vandudgift		-2.550	-1.000	-800
Forsyning i alt		-2.550	-1.000	-800
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-5.500	-12.000	-5.750
Renholdelse i alt		-5.500	-12.000	-5.750
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	3	-70.375	-208.000	-90.063
Administration				
Ejendomsadministration		-47.604	-48.000	-48.237
Anden administration		-625	-1.000	-625
Revisionshonorar, foreninger		-6.500	-7.000	-6.000
Øvrig administration	4	-98.351	-108.500	-104.447
Administration i alt		-153.080	-164.500	-159.308
Diverse				
Tab på debitorer u/lm, realiseret		-23.106	0	0
Diverse i alt		-23.106	0	0
Omkostninger i alt		-260.233	-391.100	-261.364
Resultat af primær drift		50.573	-87.494	18.028
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-1.247	-1.000	-980
Finansielle poster i alt		-1.247	-1.000	-980
Årets resultat		49.326	-88.494	17.048

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019	2018
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		0	23.106
Øvrige tilgodehavender		12.000	32.982
Periodisering		2.569	2.448
Tilgodehavende i alt		14.569	58.535
Likvider		257.331	167.640
Omsætningsaktiver i alt		271.900	226.175
Aktiver i alt		271.900	226.175

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		116.434	99.386
Årets resultat		49.326	17.048
Egenkapital i alt	5	<u>165.761</u>	<u>116.434</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Deposita og forudbetalt leje		40.060	40.060
Langfristet gæld i alt		<u>40.060</u>	<u>40.060</u>
Kortfristet gæld			
Mellemregning, ejere		154	0
Intern Mellemregning		41.500	0
Kreditorer		11.216	14.150
Skyldige poster	6	13.209	55.531
Kortfristet gæld i alt		<u>66.079</u>	<u>69.681</u>
Gæld i alt		<u>106.139</u>	<u>109.741</u>
Passiver i alt		<u>271.900</u>	<u>226.175</u>

Noter

	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
1 Øvrige indtægter			
Regulering ejerforeningsbidrag	0	0	13.617
Indtægt nøglekort	0	0	5.150
Andre driftsindtægter	0	6.000	6.000
Øvrige indtægter i alt	0	6.000	24.767
2 Forsikring			
Bygningsforsikring	2.682	2.700	2.588
Erhvervsansvarsforsikring	2.940	2.900	2.855
Forsikring i alt	5.621	5.600	5.443
3 Vedligeholdelse og forbedringer			
Beplantninger	47.375	50.000	66.563
Legeplads	0	140.000	0
Afløbsinstallationer og sanitet	5.000	0	0
Løn opsyn med hallen	18.000	18.000	23.500
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	70.375	208.000	90.063
4 Øvrig administration			
Leje af beboerrum	86.592	85.000	84.900
Kontorartikler og tryksager	593	1.000	0
Fotokopiering og IT	0	7.000	11.207
Fester	7.883	12.000	5.063
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	3.283	3.500	3.277
Øvrig administration i alt	98.351	108.500	104.447
5 Egenkapital			
Overført resultat			
Overført resultat tidligere år	116.434		99.386
Overført resultat i alt	116.434		99.386
Årets resultat	49.326		17.048
I alt	165.761		116.434

Noter

	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
6 Skyldige poster			
Indeholdt A-skat	496		496
AM-bidrag	120		160
Skyldige omkostninger	<u>12.593</u>		<u>54.875</u>
Skyldige poster i alt	<u>13.209</u>		<u>55.531</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Herrestedt

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-393563308850
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2020 kl.: 16:55:30
Underskrevet med NemID

Lisbeth Vang Rask

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-947286677686
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2020 kl.: 15:38:41
Underskrevet med NemID

Mette Haugaard Jeppesen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-205568701037
Tidspunkt for underskrift: 29-02-2020 kl.: 16:10:00
Underskrevet med NemID

Rikke Nielsen

Administrator NEM ID
RID: 66037387
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2020 kl.: 13:22:00
Underskrevet med NemID

Jesper Buch

Revisor NEM ID
RID: 1253785165915
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2020 kl.: 15:42:14
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5bd11c2fURmg50335905