

**Ejerforeningen
matr. nr. 38 b Sønder Køge
(Boholtegård)**

Årsrapport for 2019

Budget for 2020

Administrator:
CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 3333 8282

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 13
Nøgletal	14
Budget for 2020	15 - 16

Foreningsoplysninger

Ejerforening

Ejerforeningen matr. nr. 38 b Sønder Køge
Boholtevej 1 - 83
4600 Køge

CVR nr. 88 33 87 15
Matr. nr.: 38 B Sønder Køge
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Ejere: 288

Bestyrelse

Ole Schou (formand)
Bjarne Nielsen
Tobias Lidegaard
Vibeke Betty Schnoor
Dorte Wegger

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 3333 8282

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bankforbindelser

Sparekassen Sjælland-Fyn

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrators påtegning:

Som administrator i Ejerforeningen matr. nr. 38 b Sønder Køge skal vi hermed erklære, at vi har forstået 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.

København, den 20. april 2020

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejerforeningen matr. nr. 38 b Sønder Køge.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2020

Bjarne Nielsen

Ole Schou
(formand)

Tobias Lidegaard

Vibeke Betty Schnoor

Dorte Wegger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen matr. nr. 38 b Sønder Køge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen matr. nr. 38 b Sønder Køge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 15 - 16 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 20. april 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Omkostninger:

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Fællesbidrag:

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Balancen:

Ejendom:

Foreningens ejendomskontor indregnes og måles til anskaffelsessum. Der afskrives ikke på ejendoms-kontoret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegå-else af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrø-rende efterfølgende regnskabsår.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2019 Budget (ej revideret)		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	160.000	Vaskeriindtægter	160.486	161.495
	23.000	Kælderleje	23.207	23.207
	0	Oprettelsesgebyr	13.750	12.750
	0	Gebyr ukorrekt affaldssortering	625	0
	<u>183.000</u>	Indtægter i alt	<u>198.068</u>	<u>197.452</u>
		OMKOSTNINGER:		
	3.800	Grundskyld	3.842	3.640
	315.000	Dagrenovation	282.959	301.569
	1.225.000	Vandforbrug	1.143.396	1.125.380
	275.000	Forsikringer inkl. Falck abonnement	277.143	271.097
	66.000	Elforbrug	50.508	57.279
	2.000	Varmeforbrug, ejendommens andel	0	0
1	1.046.000	Renholdelse	893.142	915.700
2	951.000	Reparation og vedligeholdelse	623.226	977.424
3	1.055.000	Planlagt vedligeholdelse	917.060	1.010.630
4	132.000	Vaskeri	136.938	139.096
	373.000	Administrationshonorar	374.706	366.281
	24.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	24.000	23.000
5	182.000	Andre honorarer	84.616	187.096
	28.000	Kontorhold, porto og gebyrer	32.003	33.284
	0	Kontor- og telefongodtgørelse	11.550	0
	17.000	Møder og foreningsomkostninger	10.538	12.612
	0	Renteudgifter og provision kassekredit	6.426	1.589
	2.000	Værksted varmemester	1.968	1.968
	<u>5.696.800</u>	Omkostninger i alt	<u>4.874.021</u>	<u>5.427.645</u>
	<u>5.513.800</u>	Udgifter til fordeling	<u>4.675.953</u>	<u>5.230.193</u>
		FÆLLESBIDRAG:		
	5.002.000	Ordinært	4.981.730	4.884.048
	<u>5.002.000</u>	Fællesbidrag i alt	<u>4.981.730</u>	<u>4.884.048</u>
	<u>-511.800</u>	Ordinært resultat	<u>305.777</u>	<u>-346.145</u>
		SEKUNDÆRE POSTER, TAGPROJEKT:		
	-250.000	Renteudgifter banklån tagrenovering	-302.306	-254.391
	576.000	Fællesbidrag tagrenovering	576.316	255.056
	<u>326.000</u>	Sekundære poster i alt	<u>274.010</u>	<u>665</u>
	<u>-185.800</u>	Årets resultat	<u>579.787</u>	<u>-345.480</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Ejendomskontor, kælder	365.000	365.000
Materielle anlægsaktiver	365.000	365.000
(Offentlig vurdering 1. oktober 2018, kr. 310.000)		
Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	13.214	0
Tilgodehavende CEJ, vedr. tagrenoveringsprojekt	69.135	0
Tilgodehavende årsopgørelse vand	36.571	31.154
Tilgodehavende forsikringssag	0	54.555
Energimærkning, 8 år tilbage	19.800	22.275
Antenneregnskab:		
Saldo 1. januar	-554	
Afholdte udgifter	493.608	
A conto indbetalinger	-492.738	
	316	-554
Forudbetalte omkostninger	96.804	95.538
Tilgodehavender	235.840	202.968
Sparekassen Sjælland-Fyn, vicevært	9.127	5.343
Sparekassen Sjælland-Fyn, drift (trækningsret kr. 500.000)	1.968.883	1.839.941
Likvide beholdninger	1.978.010	1.845.284
Omsætningsaktiver i alt	2.213.850	2.048.252
Aktiver i alt	2.578.850	2.413.252

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
	Kapitalkonto:		
	Saldo 1. januar	-5.685.368	-5.339.888
	Årets resultat	579.787	-345.480
	Kapitalkonto (mellemlægning med ejerne)	-5.105.581	-5.685.368
	Forudbetalt fællesbidrag mv.	18.010	37.238
	Deposita, nøgler m.v.	4.711	4.711
	Afsluttet varmeregnskab	0	855
	Udlæg vedr. strøm	0	756
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	771.961	
	Afholdte udgifter	-237.064	
	Igangværende elregnskab, modtaget aconto bidrag	4.200	4.200
	Sparekassen Sjælland-Fyn, kassekredit (Tagprojekt)	6.644.504	7.062.973
6	Skyldige omkostninger	478.109	338.924
	Gældsforpligtelser	7.684.431	8.098.620
	Passiver i alt	2.578.850	2.413.252
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Ejernes sikkerhedsstillelse		
9	Nøgletal		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Arbejdsmand, ferieafløser	28.528	27.328
Arbejdstøj	7.408	1.198
ATP m.v.	5.285	5.159
Bluegarden/visma gebyr	1.176	1.062
Gårdmænd	406.075	409.158
Køb af lyskilder	9.299	12.099
Kørsel af affald	0	1.717
Lønsumsafgift	26.084	26.281
Rengøringsartikler	3.919	10.483
Snerydning og saltning	52.813	77.656
Telefon og internet	5.289	3.623
Trappevask	300.750	300.000
Vask af containere m.v.	13.328	15.561
Vinduespolering	33.188	24.375
	<u>893.142</u>	<u>915.700</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Diverse vedligehold, reparation af gulv efter vandskade	3.125	0
Elektriker, reparation af el-installationer	16.304	23.925
Facader, reparation af fuger	5.259	137.890
Faldstammer, udskiftning af utæt afløb m.v.	28.449	25.584
Faldstammeudskiftninger	27.486	36.211
Forsikringssag, selvrisko	0	10.694
Fællesarealer indendørs, rep. af nødudgang m.v.	9.663	13.708
Fællesarealer udendørs, etablering af legeplads, asfalt m.v.	143.038	78.227
Grønne arealer, græsslåning, beskæring af buske m.v.	148.270	147.636
Liftleje	4.963	0
Låsesmed, køb af nøgler, omkodning sikkerhedscyindre m.v.	-169	1.643
Maskiner, service på maskiner, brændstof m.v.	22.133	29.587
Materialer og småanskaffelser, køb af termisk kamera, affugtere m.v.	25.470	19.222
Murer, reparation af puds omkring dør	3.188	0
Reparation i lejligheder, nye gipsvægge m.v.	0	167.779
Service vedr. faldsikring	15.827	8.288
Tag, rensede tagnedløb	1.474	37.201
Varmeanlæg, udskiftning af ventiler, service m.v.	48.194	56.675
Varmtvandsanlæg, service	27.153	26.612
Vinduer og døre, justering af opgangsdøre m.v.	29.485	36.005
VVS, udskiftning af tæret rør m.v.	63.914	120.537
	<u>623.226</u>	<u>977.424</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 3 - Planlagt vedligeholdelse:		
Belysning, nye lamper i opgange	24.869	0
Belægning, udvidelse af flisebelægning mellem bygninger	0	167.956
Facader og ydervægge, renovering af facade	661.289	148.269
Maling af opgange	130.475	156.570
Montering af lamper i trappeopgange	0	49.444
Refusion fra CEJ vedr. tagrenoveringsprojekt	-69.135	0
Reparation af sætningsrevner	0	21.063
Tag, reparation af tagrender	41.049	0
Trapper, udskiftning af trapper	128.513	467.328
	<u>917.060</u>	<u>1.010.630</u>
Note 4 - Vaskeri:		
Electrolux, hosting, serviceaftale mv.	27.124	26.607
Elektricitet	52.114	44.904
Reparation af tørretumbler	0	13.559
TDC	6.402	6.297
Vandforbrug	30.284	30.864
Vaskepulver m.v.	21.014	16.865
	<u>136.938</u>	<u>139.096</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
CEJ, bygningssyn for revision af vedligeholdelsesplan	0	4.400
CEJ, databehandleraftale	0	1.475
CEJ, energistyring	6.700	6.538
CEJ, teknisk bistand	10.925	57.200
Danakon A/S, forundersøgelse fundamenter	0	27.636
Franck miljø & geoteknik A/S, geoteknisk undersøgelse	0	24.125
ISTA, varmeregnskab	64.870	62.981
Krüger Aquacare, regnvandsanalyse	1.875	0
Københavns Kommune, etablering af carporte	0	2.741
Køge Kommune, byggesagsgebyr	246	0
	<u>84.616</u>	<u>187.096</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
Afsat årsafregning, vand	74.779	0
Alti Care	1.230	0
AVL Låse og Sikring ApS	2.065	0
CEJ Ejendomsadministration A/S	0	7.150
CF Petersen & Søn A/S	0	471
Danakon A/S	0	27.636
El vaskeri	16.589	0
Feriepengeforpligtelse	61.929	51.229
HCS Transport & Spedition	0	2.119
Henning Jensen Køge A/S	17.494	55.631
Holms Rengøring	25.000	25.000
Højager Belysning A/S	1.368	0
Jens Jacobsen Byg A/S	161.110	0
Køge Bygningsentreprise	816	55.154
LT VVS ApS	0	9.200
Lønsumsafgift	6.732	6.445
Maler Høg v/Jesper Høg	52.190	0
Returnering gulvservice	0	5.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	24.000	23.000
Skovbo VVS	9.222	58.973
Skyldig A-skat m.v.	14.006	11.916
TEIGEN ApS	9.375	0
Udlæg	204	0
	478.109	338.924

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Der findes ingen hæftelser på ejendommen.

Note 8 - Ejernes sikkerhedsstillelse:

Til sikkerhed for ejernes forpligtelse overfor foreningen er der tinglyst pantebrev/skøde på kr. 5.000 i hver lejlighed.

Panterettens maksimum kan af foreningen forlanges forhøjet så den svarer til lejlighedens årlige forpligtigelser overfor foreningen med et tillæg af 10 %.

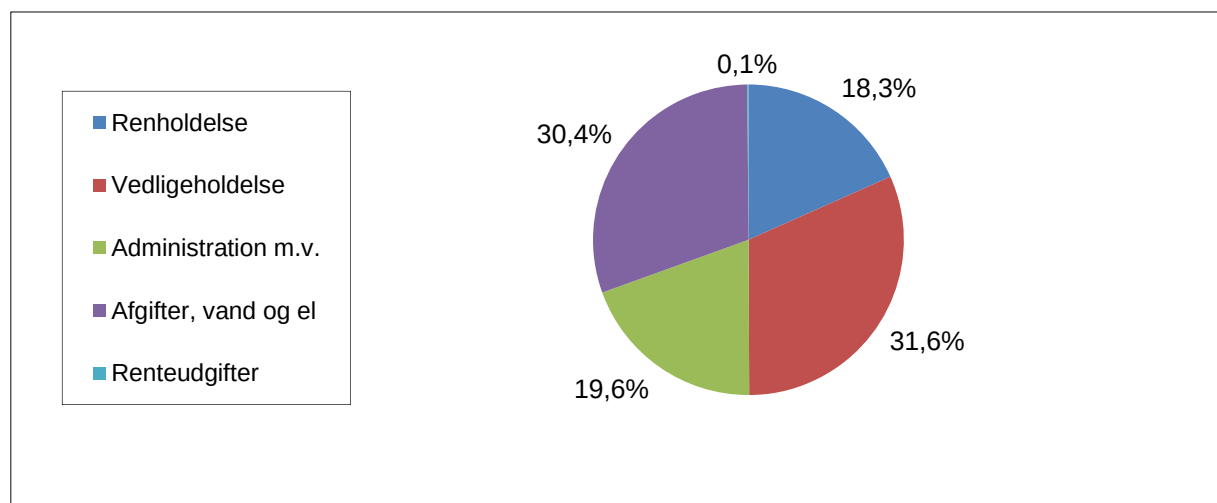
En del pantebreve/skøder er allerede tinglyst for mere end kr. 5.000. Sikkerheden forhøjes løbende i forbindelse med handler.

Til sikkerhed for foreningens forpligtelser overfor tredjemand hæfter medlemmer anpartsvis efter fordelingstal. For byggelånet hæfter alle medlemmer pro rata i forhold til fordelingstal.

Noter

Note 9 - Nøgletal:

	2019	2018
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	18,32	16,87
Vedligeholdelse	31,60	36,63
Administration m.v.	19,56	19,06
Afgifter, vand og el	30,38	27,41
Renteudgifter	0,13	0,03
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



Budget for 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 (ej revideret)
OMKOSTNINGER:		
Grundskyld	3.842	4.100
Dagrenovation	282.959	330.000
Vandforbrug	1.143.396	1.200.000
Forsikringer inkl. Falck abonnement	277.143	278.000
Elforbrug	50.508	60.000
Varmeforbrug, ejendommens andel	0	2.000
Renholdelse	893.142	1.069.000
Reparation og vedligeholdelse	623.226	758.000
Planlagt vedligeholdelse	917.060	1.300.000
Vaskeri	136.938	130.000
Administrationshonorar	374.706	375.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	24.000	24.500
Andre honorarer	84.616	114.000
Kontorhold, porto og gebyrer	32.003	54.500
Kontor- og telefongodtgørelse	11.550	38.000
Møder og foreningsomkostninger	10.538	17.000
Renteudgifter og provision kassekredit	6.426	7.000
Værksted varmemester	1.968	2.000
Omkostninger i alt	4.874.021	5.763.100
INDTÆGTER:		
Vaskeriindtægter	160.486	160.000
Kælderleje	23.207	23.000
Oprettelsesgebyr	13.750	0
Gebyr ukorrekt affaldssortering	625	0
Indtægter i alt	198.068	183.000
Udgifter til fordeling	4.675.953	5.580.100
FÆLLESBIDRAG:		
Ordinært	4.981.730	4.982.000
Fællesbidrag i alt	4.981.730	4.982.000
Ordinært resultat	305.777	-598.100
SEKUNDÆRE POSTER, TAGPROJEKT:		
Renteudgifter banklån tagrenovering	-302.306	-285.000
Fællesbidrag tagrenovering	576.316	576.000
Sekundære poster i alt	274.010	291.000
Årets resultat	579.787	-307.100

Budget for 2020

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i fællesbidraget.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2019.