

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

Årsrapport for 2020

Budget for 2021

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 2021	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
Meldahlgade 5
1613 København V
Telefon 3333 8282

Revision

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

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 2020. 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 2020.

København, den 3. maj 2021

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 3. maj 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 3. maj 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2020 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 imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	160.000	Vaskeriindtægter	138.552	160.486
	23.000	Kælderleje	23.042	23.207
	0	Oprettelsesgebyr	23.600	13.750
	0	Gebyr ukorrekt affaldssortering	0	625
	0	Bidrag, arbejdsdage	500	0
	<u>183.000</u>	Indtægter i alt	<u>185.694</u>	<u>198.068</u>
		OMKOSTNINGER:		
	4.100	Grundskyld	4.065	3.842
	330.000	Dagrenovation	304.944	282.959
	1.200.000	Vandforbrug	936.872	1.143.396
	278.000	Forsikringer inkl. Falck abonnement	280.602	277.143
	60.000	Elforbrug	85.270	50.508
	2.000	Varmeforbrug, ejendommens andel	0	0
1	1.069.000	Renholdelse	926.752	893.142
2	758.000	Reparation og vedligeholdelse	1.012.333	623.226
3	1.300.000	Planlagt vedligeholdelse	710.756	917.060
4	130.000	Vaskeri	163.179	136.938
	375.000	Administrationshonorar	382.200	374.706
	24.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	24.500	24.000
5	114.000	Andre honorarer	111.410	84.616
	54.500	Kontorhold, porto og gebyrer	34.898	32.003
	38.000	Bestyrelshonorar	36.000	11.550
	17.000	Møde- og foreningsomkostninger	24.448	10.538
	7.000	Renteudgifter og provision kassekredit	22.110	6.426
	2.000	Værksted varmemester	1.968	1.968
	<u>5.763.100</u>	Omkostninger i alt	<u>5.062.307</u>	<u>4.874.021</u>
	<u>5.580.100</u>	Udgifter til fordeling	<u>4.876.613</u>	<u>4.675.953</u>
		FÆLLESBIDRAG:		
	4.982.000	Ordinært	4.980.272	4.981.730
	<u>4.982.000</u>	Fællesbidrag i alt	<u>4.980.272</u>	<u>4.981.730</u>
	<u>-598.100</u>	Ordinært resultat	<u>103.659</u>	<u>305.777</u>
		SEKUNDÆRE POSTER, TAGPROJEKT:		
	-285.000	Renteudgifter banklån tagrenovering	-287.148	-302.306
	576.000	Fællesbidrag tagrenovering	576.109	576.316
	<u>291.000</u>	Sekundære poster i alt	<u>288.961</u>	<u>274.010</u>
	<u>-307.100</u>	Årets resultat	<u>392.620</u>	<u>579.787</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
	Ejendomskontor, kælder	365.000	365.000
	Materielle anlægsaktiver	365.000	365.000
	(Offentlig vurdering 1. oktober 2020, kr. 310.000)		
	Tilgodehavende fællesbidrag m.v.	55.043	13.214
	Tilgodehavende CEJ, vedr. tagrenoveringsprojekt	0	69.135
	Tilgodehavende �rsopg�relse vand	62.043	36.571
	Energimærkning, 7 år tilbage	17.325	19.800
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. januar	316	
	Afholdte udgifter	490.748	
	A conto indbetalinger	<u>-483.283</u>	316
	Forudbetalte omkostninger	104.789	96.804
	Tilgodehavender	246.981	235.840
	Sparekassen Sjælland-Fyn, vicevært	751	9.127
	Sparekassen Sjælland-Fyn, drift (trækningsret kr. 500.000)	2.264.059	1.968.883
	Likvide beholdninger	2.264.810	1.978.010
	Omsætningsaktiver i alt	2.511.791	2.213.850
	Aktiver i alt	<u>2.876.791</u>	<u>2.578.850</u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
	Kapitalkonto:		
	Saldo 1. januar	-5.105.581	-5.685.368
	Årets resultat	392.620	579.787
	Kapitalkonto (mellemregning med ejerne)	-4.712.961	-5.105.581
	Forudbetalt fællesbidrag mv.	82.775	18.010
	Deposita, nøgler m.v.	7.255	4.711
	Afsluttet varmeregnskab	32.340	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	745.223	
	Afholdte udgifter	-183.673	
	Igangværende elregnskab, modtaget aconto bidrag	4.200	4.200
	Sparekassen Sjælland-Fyn, kassekredit (Tagprojekt)	6.221.731	6.644.504
6	Skyldige omkostninger	679.901	478.109
	Gældsforpligtelser	7.589.752	7.684.431
	Passiver i alt	2.876.791	2.578.850
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Ejernes sikkerhedsstillelse		
9	Nøgletal		

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Arbejdsmand, ferieafløser	45.381	28.528
Arbejdstøj	5.095	7.408
ATP m.v.	4.330	5.285
Visma gebyr	1.149	1.176
Ferietillæg	1.508	0
Gårdmænd	444.068	406.075
Køb af lyskilder	0	9.299
Lønsumsafgift	26.222	26.084
Rengøringsartikler	3.007	3.919
Snerydning og saltning	20.625	52.813
Telefon og internet	5.234	5.289
Trappevask	301.125	300.750
Vask af containere m.v.	28.133	13.328
Vinduespolering	40.875	33.188
	<u>926.752</u>	<u>893.142</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Diverse vedligehold, reparation af gulv efter vandskade	0	3.125
Elektriker, udskiftning af kontakter m.v.	32.216	16.304
Facader, reparation af ydervæg	18.702	5.259
Faldstammer, udboring af gulvafløb m.v.	12.186	28.449
Faldstammeudskiftninger	0	27.486
Fællesarealer indendørs, maling af opgange m.v.	219.450	9.663
Fællesarealer udendørs, renovering og udbygning af affaldsskur m.v.	211.174	143.038
Grønne arealer, græsslåning m.v.	125.794	148.270
Kloakarbejde, montering af rottespærre	23.094	0
Liftleje	0	4.963
Overvågning, udskiftning af kameraer	14.565	0
Låsesmed, køb af nøgler	2.427	-169
Maskiner, service på maskiner, brændstof m.v.	50.897	22.133
Materialer og småanskaffelser, diverse værktøj m.v.	41.332	25.470
Murer, reparation af puds m.v.	13.375	3.188
Service vedr. faldsikring	16.302	15.827
Tag, rensed tagnedløb	0	1.474
Varmeanlæg, rens af varmtvandsrør, service m.v.	85.326	48.194
Varmtvandsanlæg, service	0	27.153
Vinduer og døre, køb af tætningslister	10.294	29.485
VVS, udskiftning af ventil på stigestreg m.v.	135.199	63.914
	<u>1.012.333</u>	<u>623.226</u>

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 3 - Planlagt vedligeholdelse:		
Belysning, nye lamper i skralderum m.v.	128.731	24.869
Belægning, flisebeklædning ved skralderum	189.450	0
Facader og ydervægge, afhugning af løs puds m.v.	58.125	661.289
Maling af opgange	0	130.475
Refusion fra CEJ vedr. tagrenoveringsprojekt	0	-69.135
Tag, reparation af tagrender	0	41.049
Trapper, nye betontrin og reposer	334.450	128.513
	<u>710.756</u>	<u>917.060</u>
Note 4 - Vaskeri:		
Electrolux, hosting, serviceaftale mv.	27.636	27.124
Elforbrug	25.090	52.114
Reparation af tørretumbler	22.769	0
TDC	6.501	6.402
Vandforbrug	24.995	30.284
Vaskepulver m.v.	13.982	21.014
Ny vaskemaskine	42.206	0
	<u>163.179</u>	<u>136.938</u>
Note 5 - Andre honorarer:		
CEJ, energistyring	6.869	6.700
CEJ, teknisk bistand	27.084	10.925
CEJ, vedligeholdelsesplan	8.225	0
ISTA, varmeregnskab	69.232	64.870
Krüger Aquacare, regnvandsanalyse	0	1.875
Køge Kommune, byggesagsgebyr	0	246
	<u>111.410</u>	<u>84.616</u>

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
Afsat årsopgørelse vand	0	74.779
Alti Care	0	1.230
A-skat m.v.	48.838	14.006
AVL Låse og Sikring ApS	0	2.065
CEJ Ejendomsadministration A/S	13.728	0
CF Petersen & Søn A/S	1.412	0
El vaskeri	23.897	16.589
Feriepengeforpligtelse	70.785	61.929
Gjensidige Forsikring	3.983	0
Havdrup Maskinforretning A/S	1.653	0
HCS Transport & Spedition	1.828	0
Henning Jensen Køge A/S	799	17.494
High View ApS	14.175	0
Holms Rengøring	58.375	25.000
Højager Belysning A/S	0	1.368
Jens Jacobsen Byg A/S	0	161.110
Kloakmester Claus Snedker	241.481	0
Køge Bygningsentreprise	0	816
Kørselsgodtgørelse	317	0
Lønsumsafgift	5.653	6.732
Maler Høg v/Jesper Høg	104.380	52.190
Murermester Asger H. Hansen	58.125	0
OK Køge	143	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	24.500	24.000
Skovbo VVS	0	9.222
TEIGEN ApS	5.625	9.375
Udlæg	204	204
	<u>679.901</u>	<u>478.109</u>

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 %.

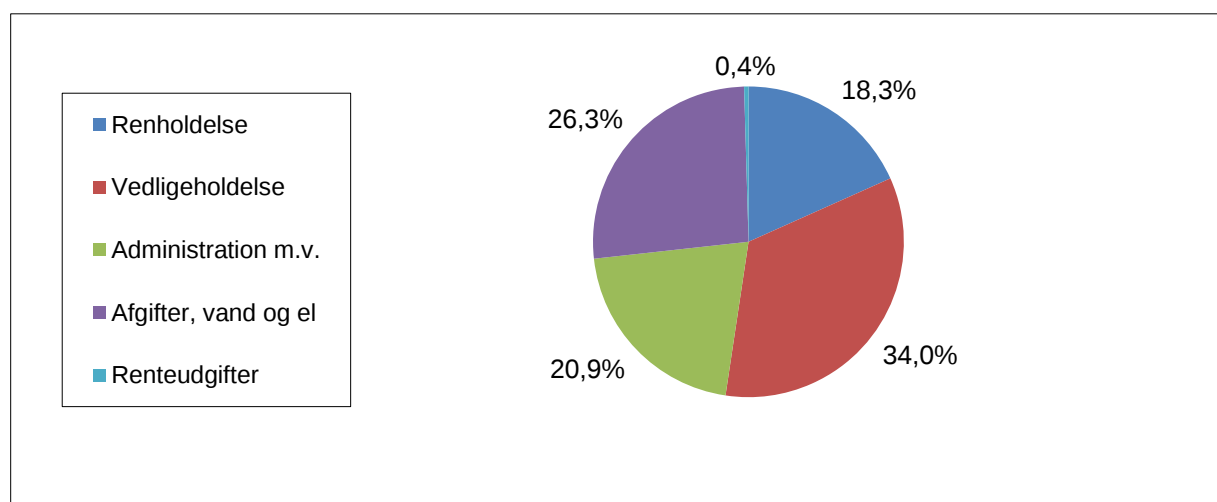
En del pantebreve/skøder er allerede tinglyst for mere end kr. 5.000. Sikkerheden forhøjes løbende i forbindelse med handler.

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:

	2020	2019
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	18,31	18,32
Vedligeholdelse	34,04	31,60
Administration m.v.	20,92	19,56
Afgifter, vand og el	26,30	30,38
Renteudgifter	0,44	0,13
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



Budget for 2021

	Regnskab 2020	Budget 2021 (ej revideret)
OMKOSTNINGER:		
Grundskyld	4.065	3.800
Dagrenovation	304.944	330.000
Vandforbrug	936.872	1.200.000
Forsikringer inkl. Falck abonnement	280.602	393.000
Elforbrug	85.270	85.000
Varmeforbrug, ejendommens andel	0	2.000
Renholdelse	926.752	1.071.000
Reparation og vedligeholdelse	1.012.333	888.000
Planlagt vedligeholdelse	710.756	1.645.000
Vaskeri	163.179	100.000
Administrationshonorar	382.200	389.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	24.500	24.000
Andre honorarer	111.410	110.000
Kontorhold, porto og gebyrer	34.898	54.500
Bestyrelshonorar	36.000	38.000
Møde- og foreningsomkostninger	24.448	26.000
Renteudgifter og provision kassekredit	22.110	0
Værksted varmemester	1.968	0
Omkostninger i alt	5.062.307	6.359.300
INDTÆGTER:		
Vaskeriindtægter	138.552	160.000
Kælderleje	23.042	23.000
Oprettelsesgebyr	23.600	0
Gebyr ukorrekt affaldssortering	0	0
Bidrag, arbejdsdage	500	0
Indtægter i alt	185.694	183.000
Udgifter til fordeling	4.876.613	6.176.300
FÆLLESBIDRAG:		
Ordinært	4.980.272	5.402.000
Fællesbidrag i alt	4.980.272	5.402.000
Ordinært resultat	103.659	-774.300
SEKUNDÆRE POSTER, TAGPROJEKT:		
Renteudgifter banklån tagrenovering	-287.148	0
Fællesbidrag tagrenovering	576.109	0
Sekundære poster i alt	288.961	0
Årets resultat	392.620	-774.300

Budget for 2021

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet en stigning i fællesbidraget på kr. 400.000.

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 2020.