

827 E/F Sundbyvang
Newsec Property Asset Management Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs.
Lyngby

Årsrapport

2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for 827 E/F Sundbyvang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 6. april 2021

Bestyrelse

Poul Christensen
Formand

Marcel Worm-Marquardtzen

Jette Søeborg

Charlotte Lund

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Som administrator i 827 E/F Sundbyvang skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Kgs. Lyngby, den 6. april 2021

Administrator

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningen ordinære generalforsamling den 22. april 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i 827 E/F Sundbyvang

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 827 E/F Sundbyvang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

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 årsregnskabslovens bestemmelser.

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

827 E/F Sundbyvang har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København V, den 6. april 2021

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer
statsautoriseret revisor
mne35785

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

827 E/F Sundbyvang
Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 31 71 68 10
Etableret: 1. maj 2008
Hjemsted: Kgs. Lyngby Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Poul Christensen, Formand
Marcel Worm-Marquardtsen
Jette Søeborg
Charlotte Lund

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Revisor

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V

Bankforbindelse

Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 827 E/F Sundbyvang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Driftsbidrag og øvrige indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forsikring og abonnementer, renholdelse, vedligeholdelse, elektricitet og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger består af renter af bankindeståender.

Balancen

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til levetandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
Lejeindtægter	1.300	1.300	1.300	1.300
Vaskeriindtægter	14.703	15.000	15.000	15.036
Øvrige indtægter	3.730	3.000	3.000	2.500
Indtægter i alt	19.733	19.300	19.300	18.836
1 Ejendomsskat og forsikringer	-68.430	-53.000	-54.000	-67.671
2 Forbrugsafgifter	-93.421	-119.500	-109.000	-102.559
3 Renholdelse	-154.613	-141.000	-155.000	-133.538
4 Vedligeholdelse, løbende	-64.182	-137.000	-120.000	-177.063
5 Administrationsudgifter mv.	-101.711	-90.000	-102.000	-76.118
Omkostninger i alt	-482.357	-540.500	-540.000	-556.949
Resultat før finansielle poster	-462.624	-521.200	-520.700	-538.113
Finansielle omkostninger	-563	-750	-1.250	-322
Resultat før driftsbidrag	-463.187	-521.950	-521.950	-538.435
6 Opkrævet driftsbidrag	521.949	521.950	521.950	521.949
Årets resultat	58.762	0	0	-16.486
Årets resultat fordeles således:				
Overføres til næste år	58.762	0	0	-16.486
Overført til "næste år"	58.762	0	0	-16.486
I alt	58.762	0	0	-16.486

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Omsætningsaktiver			
7	Tilgodehavende vedr. tagprojektet	2.755.603	2.880.507
9	Andre tilgodehavender	35.888	28.828
10	Periodeafgrænsningsposter	59.418	64.638
	Tilgodehavender i alt	<u>2.850.909</u>	<u>2.973.973</u>
	Likvide beholdninger	<u>78.950</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.929.859</u>	<u>2.973.973</u>
	Aktiver i alt	<u>2.929.859</u>	<u>2.973.973</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
11 Grundfond	150.090	29.640
12 Overført resultat	-85.697	-144.459
Egenkapital i alt	<u>64.393</u>	<u>-114.819</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	<u>2.768.344</u>	<u>2.884.849</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.768.344</u>	<u>2.884.849</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	20.485
Restancer med andelshavere	481	21.217
13 Varmeregnskab	55.750	71.799
14 Anden gæld	<u>40.891</u>	<u>90.442</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>97.122</u>	<u>203.943</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.865.466</u>	<u>3.088.792</u>
Passiver i alt	<u>2.929.859</u>	<u>2.973.973</u>

15 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

16 **Mellemværende med ejerlejlighedsejere**

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsforsikring	53.459	53.000	54.000	52.517
Serviceabonnement	9.671	0	0	9.854
Kontingent	5.300	0	0	5.300
	68.430	53.000	54.000	67.671
2. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	37.825	50.000	40.000	49.615
Renovation	40.816	38.000	41.000	37.566
Elektricitet inkl. vaskeri	14.780	16.500	18.000	15.378
Driftsomkostninger (vand, varme og vaskeri)	0	15.000	10.000	0
	93.421	119.500	109.000	102.559
3. Renholdelse				
Viceværtsservice	143.925	116.000	140.000	119.850
Vinduespolering	8.438	10.000	10.000	8.438
Snerydning og vejsalt	2.250	15.000	5.000	5.250
	154.613	141.000	155.000	133.538
4. Vedligeholdelse, løbende				
Tag	7.388	0	0	0
Vinduer og døre	3.751	0	0	140.011
Kloakarbejde incl. rensning	6.956	0	0	9.888
VVS	0	0	0	1.895
Varmeanlæg	21.611	0	0	2.650
El-installationer	3.996	0	0	2.897
Fællesarealer udendørs	5.127	0	0	17.833
Bygning udvendig	0	0	0	268
Bygning indvendig	15.353	0	0	1.621
Budgetteret, vedligeholdelse.	0	137.000	120.000	0
	64.182	137.000	120.000	177.063

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
5. Administrationsudgifter mv.				
Administrationssalær	20.378	32.000	35.000	19.115
Revisionshonorar	20.500	15.000	20.000	20.500
Varmeregnskab	5.811	4.000	6.000	5.828
Telefon og administrationsgodtgørelse	15.400	23.000	20.000	19.250
Diverse	750	6.000	6.000	625
Mødeudgifter og generalforsamling	16.926	5.000	10.000	1.805
Kontorartikler, porto og gebyrer	8.947	5.000	5.000	7.597
Energimærke - ordning	12.999	0	0	0
Fester	0	0	0	1.398
	101.711	90.000	102.000	76.118
6. Opkrævet driftsbidrag				
Opkrævet driftsbidrag	-521.949	-521.950	-521.950	-521.949
	-521.949	-521.950	-521.950	-521.949
7. Tilgodehavende vedr. tagprojektet				
Lån i Danske Bank 01.07.			2.880.507	2.940.312
Renter			70.621	38.100
Indbetalinger og indfrielse			-187.127	-93.563
Afregning med ejerlejlighedsejere			-12.740	-4.342
Afregnet med ejerlejlighedsejere			4.342	0
			2.755.603	2.880.507

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
8. Byggesag - tagudskiftning		
Primo	0	1.788.204
Indbetalinger fra ejerlejlighedsejere	0	-515.182
Omkostninger, tagudskiftning	0	1.667.291
Optaget fælleslån	0	-2.940.313
	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	6.089	0
Mellemregning med administrator	2.316	2.271
Årsopgørelse fjernvarme	27.483	26.557
	<u>35.888</u>	<u>28.828</u>
10. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	59.418	64.638
	<u>59.418</u>	<u>64.638</u>
11. Grundfond		
Saldo primo	29.640	202.804
Årets indbetalinger	120.450	120.453
Maling af vinduer	0	175.475
Udskiftning af belægning	0	-198.250
Udskiftning af varmvandsbeholdere	0	-175.688
Montering af skotlamper	0	-45.788
Skiftet nedbrudte glasfilter	0	-30.847
Diverse arbejde	0	-18.519
	<u>150.090</u>	<u>29.640</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
12. Overført resultat		
Overført resultat primo	-144.459	-127.973
Årets overførte overskud eller underskud	<u>58.762</u>	<u>-16.486</u>
	<u>-85.697</u>	<u>-144.459</u>
13. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	16.607	19.037
Ej afregnet varmeregnskab fra tidligere	<u>39.143</u>	<u>52.762</u>
	<u>55.750</u>	<u>71.799</u>
14. Anden gæld		
Revisor	17.000	18.000
Vedligeholdelse og renholdelse	21.288	66.536
Andre skyldige poster	<u>2.603</u>	<u>5.906</u>
	<u>40.891</u>	<u>90.442</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerlejlighedsejernes forpligtelser over for foreningen er der tinglyst pantstiftende gæld for kr. 54.000 på hver enkelt ejerlejlighed.

Ejeres tidligere sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebrev er endnu ikke aflyst.

Ejerforeningen hæfter med sin formue for bevilget lån hos Danske Bank på i alt t.kr. 2.768. Herefter hæfter de medlemmer, som har andel i lånet, personligt og pro rata efter fordelingstal.

De enkelte ejerlejlighedsejere hæfter herudover personligt og solidarisk for enhver gæld der optages i E/F Sundbyvang.

Noter

16. Mellemværende med ejerlejlighedsejere

Specifikation af mellemværende med ejerlejlighedsejere pr. 31.12.2020:

Ejerlejlignr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Overføres til Grundfond 31.12.2020	Grundfond 31.12.2020
1	70	20.189	22.750	0	6.542
2	67	19.323	21.775	0	6.262
3	70	20.189	22.750	0	6.542
4	67	19.323	21.775	0	6.262
5	70	20.189	22.750	0	6.542
6	67	19.323	21.775	0	6.262
7	61	17.595	19.825	0	5.699
8	60	17.305	19.500	0	5.607
9	67	19.323	21.775	0	6.262
10	67	19.323	21.775	0	6.262
11	67	19.323	21.775	0	6.262
12	67	19.323	21.775	0	6.262
13	67	19.323	21.775	0	6.262
14	67	19.323	21.775	0	6.262
15	60	17.305	19.500	0	5.607
16	60	17.305	19.500	0	5.607
17	67	19.323	21.775	0	6.262
18	75	21.631	24.375	0	7.009
19	67	19.323	21.775	0	6.262
20	75	21.631	24.375	0	7.009
21	67	19.323	21.775	0	6.262
22	60	17.305	19.500	0	5.607
23	141	40.667	45.824	0	13.175
	1.606	463.187	521.949	0	150.090

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.

Charlotte Lund

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-258694593382
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2021 kl.: 08:35:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jette Søeborg

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-501086313477
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2021 kl.: 11:58:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Louise Le

Administrator
RID: 40329737
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2021 kl.: 11:33:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

Marcel Michael Poul Worm-Marquardtsen

Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-684715575017
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 14:17:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

Poul Steen Christensen

Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-903800259854
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2021 kl.: 14:24:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Peter Arent Benkjer

Statsautoriseret Revisor
RID: 47423456
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 15:45:11
Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 7211c63dsZl242349383